

Sygn. akt I Ca 17/17

POSTANOWIENIE

Dnia 12 lipca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO – Tomasz Deptuła – spr.

Sędziowie: SO Małgorzata Mikos – Bednarz

SR del. do SO Artur Kowalski

Protokolant: Justyna Zaorska

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2017 r. w Ostrołęce

na rozprawie

sprawy z wniosku T. P.

z udziałem G. L., M. L. (1) i M. L. (2)

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestniczki postępowania G. L. od postanowienia Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 16 maja 2016 r., sygn. akt I Ns 607/15

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Przasnyszu, pozostawiając temuż Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za instancję odwoławczą.

Małgorzata Mikos - Bednarz Tomasz Deptuła Artur Kowalski

Sygnatura akt I Ca 17/17

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 16 maja 2016 r. wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 607/15 z wniosku T. P. z udziałem G. L., M. L. (1) i M. L. (2) o zniesienie współwłasności Sąd Rejonowy w Przasnyszu zniósł współwłasność nieruchomości położonej w L., gmina P., obejmującej działki o numerach (...) o łącznej powierzchni 8,0500 ha o wartości 351.089,00 złotych w ten sposób, że przyznał ją na wyłączną własność T. P., zasądził tytułem spłaty od T. P. na rzecz G. L., M. L. (1) i M. L. (2) kwoty po 9.142,95 złote, każda płatna w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia, oddalił żądanie wydania siedliskowej części działki numer (...), rozstrzygnął o kosztach postępowania w sprawie.

Powyższe orzeczenie Sąd pierwszej instancji wydał w oparciu o następujące najważniejsze ustalenia faktyczne oraz dokonaną na ich podstawie ocenę prawną.

T. P., G. L., M. L. (2) i M. L. (1) są współwłaścicielami wyżej opisanej nieruchomości położonej w L., gmina P. o łącznej powierzchni 8,0500 ha: T. P. w udziale wynoszącym 59/64 części, G. L. w udziale wynoszącym 5/192 części, M. L. (2) w udziale wynoszącym 5/192 części oraz M. L. (1) w udziale wynoszącym 5/192 części.

Działka oznaczona numerem (...) o powierzchni 6,18000 ha stanowi w przeważającej części grunty orne, pastwiska trwałe i użytki rolne zabudowane. Posadowiony jest na niej budynek mieszkalny (nr ewidencyjny (...)) o powierzchni 93 m² oraz dwa budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (numer ewidencyjny (...)) o powierzchni odpowiednio 102 m² oraz 174 m². Działka oznaczona numerem (...) ma powierzchnię 0,3000 ha i stanowi łąki trwałe i lasy. Działka oznaczona numerem (...) o powierzchni 0,0200 ha stanowi pastwiska trwałe, działka oznaczona numerem (...) o powierzchni 0,7500 ha grunty orne, natomiast działka oznaczona numerem (...) o powierzchni 0,8000 ha stanowi grunty orne oraz pastwiska.

Wartość całej nieruchomości wynosi 351.089 złotych, w tym: wartość działki nr (...) w części siedliskowej o powierzchni 0,2000 ha, zabudowanej muremowanym budynkiem mieszkalnym i zabudową dodatkową – 35.587 złotych, w pozostałej części rolnej niezabudowanej o powierzchni 5,9800 ha - 256.463 złotych, wartość działki rolnej niezabudowanej nr 181 - 9.077 złotych, wartość działki rolnej niezabudowanej nr 182 - 444 złote, wartość działki rolnej niezabudowanej nr 501 - 22.966 złotych, wartość działki rolnej niezabudowanej nr 504 - 26.252 złote.

T. P. zamieszkuje w P. wspólnie z mężem i matką I. L.. Pracuje jako nauczycielka. Wynajmuje pracownika, który uprawia grunty orne będące jej współwłasnością, siejąc na nich żyto, pszenżyto oraz koniczynę.

W 1995 r. G. L. wspólnie z mężem K. L. oraz dziećmi – M. i M. wprowadzili się do domu mieszkalnego na działce numer (...) w L. i zamieszkali tam wspólnie z I. L., matką K. L. i T. P.. Po śmierci K. L. I. L. przeprowadziła się do córki T. P. do P., zaś G. L. z dziećmi pozostali w L., gdzie zamieszkują do chwili obecnej. G. L. pracuje w Domu Pomocy Społecznej, na utrzymaniu ma dorosłą córkę M.. Wymienione nie użytkują rolniczo gruntów objętych współwłasnością, nie mają wykształcenia rolniczego ani praktycznego przygotowania do prowadzenia produkcji rolnej. W budynku mieszkalnym, w który wspólnie zajmują dwa pomieszczenia (pokój i kuchnię) został przeprowadzony remont polegający na wymianie kilku okien, malowaniu zewnętrznej elewacji budynku, poprawianiu dachu oraz przeprowadzaniu wody z kuchni do wspólnego pomieszczenia.

Sąd Rejonowy zważył, iż wniosek inicjujący postępowanie w niniejszej sprawie nie zawierał żądania podziału przedmiotowej nieruchomości w naturze, lecz przyznania całej nieruchomości na własność wnioskodawczyni ze spłatą pozostałych współwłaścicieli. Żądanie fizycznego podziału nieruchomości zgłosili natomiast uczestnicy postępowania. W ocenie Sądu Rejonowego jednak ten sposób wyjścia ze współwłasności nie mógł znaleźć zastosowania. Zdaniem Sądu Rejonowego, w okolicznościach faktycznych sprawy brak było podstaw dokonania takiego podziału fizycznego nieruchomości, wskutek którego każdy z uprawnionych otrzymałby część nieruchomości o wartości odpowiadającej wartości jego udziału. Nie ma w gospodarstwie tylu takich działek, które wartością odpowiadałyby wartości udziałów poszczególnych uczestników i które można by każdemu z nich przyznać. Wartość wyłącznie jednej działki, tj. działki nr (...), odpowiadała wartości udziału każdego z uczestników, uczestników jest zaś troje. Z kolei przyznanie uczestnikom postępowania działek, które wartością przekraczały wartość należnego każdemu z nich udziału, przy jednoczesnej dopłacie odpowiedniej sumy pieniężnej na rzecz wnioskodawczyni, nie było w ogóle uzasadnione. Po pierwsze, prowadziłyby to do istotnego zmniejszenia powierzchni gospodarstwa jako całości, w sposób nie znajdujący uzasadnienia w udziałach uczestników. Po drugie, żaden z uczestników nie przejawiał w toku postępowania woli ani możliwości dokonania niezbędnej w takim wypadku dopłaty na rzecz wnioskodawczyni. W ocenie Sądu Rejonowego, uczestnicy postępowania faktycznej możliwości dopłaty wnioskodawczyni nie mieli. Nieuzasadnione nadto, z gospodarczego punktu widzenia, byłoby wydzielenie z i tak niewielkiego gospodarstwa rolnego mniejszych działek osobom, które w żaden sposób nie będą ich w stanie rolniczo wykorzystać. Z tych samych powodów – w ocenie Sądu Rejonowego – nie byłoby także uzasadnione dokonanie geodezyjnego wydzielenia z którejs z działek wchodzących w skład przedmiotowego gospodarstwa części, które wartością odpowiadałyby wartości udziałów uczestników. Sąd Rejonowy uznał sumując powyższe względy, że zasadnym będzie zniesienie współwłasności w

sposób zaproponowany przez wnioskodawczynię. Tym samym przyznał na wyłączną własność T. P. całą nieruchomości i zasądził od wnioskodawczyni na rzecz pozostałych uprawnionych – uwzględnivszy całkowitą wartość przedmiotowej nieruchomości w kwocie 351.089 zł – spłaty w wysokości odpowiadającej ich udziałom w tej nieruchomości – czyli po 9.142,95 złotych. Sąd Rejonowy nie uwzględnił w rozliczeniu kosztów remontu budynku posadowionego na działce nr (...) poniesionych przez uczestników postępowania, jako ich nakładu. Po pierwsze, żadnego roszczenia w związku z tym sami uczestnicy nie sformułowali. Po drugie, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw jednoznacznego określenia, jaki zakres prac w przedmiotowym budynku został dokonany, jaki był ich koszt i kto go ostatecznie poniósł, w jaki sposób wpłynęło to na wartość nieruchomości. Sąd Rejonowy oddalił żądanie wnioskodawczyni wydania siedliskowej części działki nr (...) powołując się na regulację zawartą w art. 218 k.c. Zważył, iż do uprawnień, o których mowa w tym przepisie stosuje się odpowiednio przepisy o służebności mieszkania (§ 2 art. 218 k.c.). Wskazał, iż uczestniczki postępowania nie otrzymały gospodarstwa rolnego ani jego części. Z ustalonego stanu faktycznego wynika jednocześnie, że do chwili obecnej zamieszkują w budynku mieszkalnym posadowionym na działce nr (...), wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego i nie posiadają żadnego innego lokum. Tym samym jeszcze przez okres 5 lat zachowują uprawnienie do dalszego zamieszkiwania w budynku. Żądanie ich eksmisji dlatego podlegało oddaleniu. O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia Sądu Rejonowego w Przasnyszu wniosła uczestniczka postępowania G. L. zaskarżając je w całości i zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj. art. 211 k.c. przez wykluczenie fizycznego podziału przedmiotu zniesienia współwłasności oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiale dowodowym, polegające na stwierdzeniu, że wielkość udziałów uniemożliwia fizyczny podział rzeczny, a wydzielenie działki siedliskowej spowodowałoby utratę wartości ekonomicznej gospodarstwa oraz nieuwzględnienie faktu pobierania przez wnioskodawczynię dopłat oraz nieuwzględnieniu nakładów jakie poniosła składająca apelację na remont i utrzymanie domu. Wskazując na powyższe uczestniczka postępowania wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia przez przyznanie na współwłasność wszystkich uczestników działki siedliskowej o powierzchni 0,2000 ha stanowiącej część działki oznaczonej nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym i zabudową dodatkową, po uprzednim jej geodezyjnym wydzieleniu, lub przyznanie tejże działki siedliskowej na rzecz uczestniczki G. L. z obowiązkiem spłaty pozostałych uczestników, tj. M. L. (1) i M. L. (2) oraz przyznanie pozostałych działek na wyłączną własność wnioskodawczyni, w tym pozostałej części działki o nr (...), a nadto obciążenie kosztami postępowania wnioskodawczyni, ewentualnie
2. uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na rozprawie apelacyjnej uczestniczka postępowania podtrzymała wywiedzioną apelację w całości. Natomiast wnioskodawczyni zasadniczo nie oponowała zaproponowanemu sposobowi zniesienia współwłasności oświadczając, iż wydzielenie budynku zamieszkałego przez uczestniczkę postępowania w niczym nie utrudniałoby prowadzenia gospodarstwa rolnego, czy agroturystycznego, jakie miałyby tam powstać.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja uczestniczki postępowania zasługiwała na uwzględnienie w sposób skutkujący koniecznością uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Na wstępie wskazać należy, iż w przedmiotowej sprawie niesporny był przedmiot zniesienia współwłasności, jak też wielkość udziałów w nim przypadająca poszczególnym uczestnikom postępowania stanowiące punkt wyjścia dla rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji. Natomiast w świetle stanowisk uczestników postępowania sporny pozostawał sposób zniesienia współwłasności nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem. Przede wszystkim bowiem wnioskodawczyni żądała zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości przez przyznanie jej w całości na swoją wyłączną własność ze spłatą na rzecz uczestników postępowania, natomiast apelująca wnosiła o dokonanie fizycznego podziału nieruchomości i przyznanie na jej rzecz części tej nieruchomości tj. siedliska.

Nie budziło również wątpliwości, iż nieruchomości będąca przedmiotem niniejszego postępowania stanowi gospodarstwo rolne i jest wykorzystywana na cele produkcji rolnej. Oznacza to, iż – biorąc pod uwagę datę wszczęcia postępowania w sprawie, wyłączając zastosowanie w niej dodatkowych, obecnie obowiązujących regulacji limitujących jeszcze nabywanie nieruchomości rolnych – w tym przypadku zastosowanie znajdują zasady określone w art. 213-218 k.c. w zw. z art. 622-623 k.p.c. przewidujące podział gospodarstwa rolnego – w braku zgody wszystkich współwłaścicieli na przyznanie go jednemu z nich – o ile nie będzie on sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej.

Zważyć należy, iż ustawodawca dokonał hierarchicznego uszeregowania sposobów zniesienia współwłasności, a także kryteriów decydujących o wyborze danego sposobu. Kwestia zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego, w tym wchodzących w jego skład nieruchomości została przez ustawodawcę potraktowana w sposób szczególny, niemniej jednak jej uregulowanie nie odbiega znacząco od zasad ogólnych określonych w art. 211-212 k.c. W tym kontekście wskazać należy, iż jako podstawowy, preferowany sposób wyjścia ze współwłasności, ustawodawca ustanowił podział fizyczny rzeczy, różnicując jedynie przesłanki, które przemawiają przeciwko takiemu sposobowi zniesienia współwłasności (art. 211 i 213 k.c.). W odniesieniu do gospodarstwa rolnego – co zostało potwierdzone i utrwalone w orzecznictwie – dopiero jeśli jego podział między współwłaścicieli byłby sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, sąd winien odstąpić od podziału i przyznać to gospodarstwo temu współwłaścicielowi, na którego wyrażą zgodę wszyscy współwłaściciele, a w braku takowej zgody, temu ze współwłaścicieli, który będzie spełniał kryteria podmiotowe określone w art. 214 k.c. W konkretnych wypadkach zniesienia współwłasności należy zatem w pierwszej kolejności dokładnie rozważyć, czy podział fizyczny gospodarstwa, a przede wszystkim podział wchodzących w jego skład nieruchomości rolnych, znacznie pogorszy warunki gospodarowania co najmniej jednego ze współwłaścicieli. Celem obiektywnej oceny powinna być w tej sytuacji odpowiedź na pytanie, czy mimo podziału gospodarstwa rolnego uczestnik postępowania decydujący się na prowadzenie działalności rolniczej będzie miał możliwość prowadzenia na wydzielonych nieruchomościach rolnych gospodarstwa rolnego zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 12 lutego 2016 r. w sprawie II CSK 107/15 oraz z dnia 6 lutego 2008 r. w sprawie II CSK 467/07).

Mając powyższe w uwadze, należało stwierdzić, iż dokonane przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie, jak i wnioski wywiedzione z ustalonych okoliczności, prowadzące do wydania zaskarżonego orzeczenia nie były prawidłowe. Każdy bowiem ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez fizyczny podział rzeczy wspólnej. Tak też miało to miejsce w niniejszej sprawie. Apelująca uczestniczka postępowania konsekwentnie, już w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, domagała się wydzielienia dla niej części przedmiotowej nieruchomości obejmującej siedlisko, w którym zamieszkuje ona wraz z córką. Tymczasem Sąd I instancji nie czynił zadość obowiązkowi rozważenia i zbadania możliwości zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości właśnie poprzez jej podział. Odstąpienia od takiego sposobu wyjścia ze współwłasności nie mogło uzasadniać – jak wskazał Sąd Rejonowy – ustalenie znacznej dysproporcji w wielkości udziałów w nieruchomości posiadanych przez wnioskodawczynię oraz pozostałych uczestników postępowania. Takie stanowisko Sądu Rejonowego zasługiwałoby na aprobatę tylko w przypadku stwierdzenia przez Sąd niedopuszczalności podziału fizycznego ze względu na zasady prawidłowej gospodarki rolnej. W tym kierunku Sąd I instancji nie poczynił jednak stosownych ustaleń. Założył wręcz, że podział nieruchomości nie znajduje gospodarczego, ekonomicznego uzasadnienia, przy czym czynił to zupełnie dowolnie, bez przeprowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie przez Sąd I instancji niepodzielności przedmiotowej nieruchomości oraz wdrożony sposób zniesienia współwłasności – mimo przeciwnego stanowiska uczestniczki postępowania – nie zasługiwały na aprobatę Sądu Okręgowego. Mając w uwadze powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy z urzędu dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa, celem poczynienia ustaleń czy dokonanie podziału przedmiotowej nieruchomości stanowiącej gospodarstwo rolne, przy uwzględnieniu w tym zakresie propozycji uczestniczki postępowania, wielkości udziału stron w nieruchomości podlegającej podziałowi jest możliwe w sposób nie godzący w zasady prawidłowej gospodarki rolnej, społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy i nie pociągający za sobą istotnych zmian rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości. W tym kontekście znaczenia nabiera również

okoliczność, iż w postępowaniu apelacyjnym nawet wnioskodawczyni, której uprzednie stanowisko rysowało się, jako antagonizujące wobec żądania uczestniczki postępowania, nie oponowała zaproponowanemu przez uczestniczkę sposobowi zniesienia współwłasności, który oceniła, jako niewadzący w żaden sposób swoim zamierzeniom odnośnie dalszych losów nieruchomości. Na tym gruncie nie sposób było pominąć również faktu, iż od wielu już lat, siedlisko usytuowane na przedmiotowej nieruchomości stanowi centrum życiowe uczestniczki postępowania i jej rodziny. To ona, aktualnie wraz z córką, zamieszkuje na nieruchomości, inaczej niż ma to miejsce w przypadku wnioskodawczyni, która tylko prowadzi tam działalność rolniczą. Wdrożenie zatem rozstrzygnięcia przyjętego przez Sąd I instancji, w zasadzie bez głębszej refleksji i potwierdzenia faktu niepodzielności nieruchomości ze względu na zasady prawidłowej gospodarki rolnej, prowadziłoby w istocie do nieodwracalnego skutku w postaci pozbawienia uczestniczki postępowania i jej córki – jakkolwiek z odroczonym terminem – ich dotychczasowego miejsca zamieszkania. Takie zaś rozstrzygnięcie w żadnej mierze nie odpowiadałoby zasadom słuszności.

W oparciu o konkluzję wskazanej opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa dopuszczonej w postępowaniu apelacyjnym należało dojść do wniosku, iż Sąd Rejonowy dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości w oparciu o błędne założenie co do jej niepodzielności. Zważywszy bowiem na charakterystykę opisanej nieruchomości podział fizyczny i przyznanie uczestniczce postępowania – zgodnie z jej stanowiskiem – siedliska usytuowanego na działce nr (...), nie spowoduje istotnej zmiany warunków zagospodarowania nieruchomości. Dopuszczalne jest zatem zniesienie współwłasności nieruchomości w ten właśnie sposób. Tymczasem Sąd Rejonowy zignorował prezentowane w tym zakresie od początku postępowania stanowisko uczestniczki postępowania. Błędnie uznał, iż przedmiotowa nieruchomość nie mogła podlegać podziałowi. Takie stanowisko Sądu pierwszej instancji nie znajdowało i nie znalazło ostatecznie podstawy faktycznej i prawnej, niezależnie od braku uzasadnienia w świetle zasad doświadczenia życiowego i sprawiedliwości.

Zniesienie w tej sytuacji współwłasności nieruchomości sposobem założonym przez Sąd Rejonowy, w braku rozważenia możliwości – mimo żądania uczestniczki postępowania – jej fizycznego podziału, musiało prowadzić do oceny, iż Sąd ten nie rozpoznał istoty sprawy. Wszak nie poczynił – korzystając z wiedzy biegłych właściwych specjalizacji, zwłaszcza z zakresu wyceny nieruchomości i geodezji – żadnych ustaleń w zakresie sposobu geodezyjnego wydzielenia nieruchomości, która stosownie do wielkości udziałów przypadłaby, skoro taka zasada wyjścia ze współwłasności jest w sprawie dopuszczalna, uczestniczce postępowania, określenia jej wartości, i kolejno wyrównania poszczególnych udziałów współwłaścicieli dopłatami pieniężnymi.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy weźmie zatem pod uwagę wskazane wyżej przesłanki wyjścia za współwłasności nieruchomości konkretyzujące się w realiach sprawy. Stosownie do wielkości udziału uczestniczki postępowania w przedmiotowej nieruchomości – w oparciu o dowód z opinii biegłego geodety – dokona wydzielenia na jej rzecz odpowiedniej działki. Nadto przeprowadzi postępowanie dowodowe obejmujące dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy, które sprowadzać się będzie do wyceny każdej z wydzielonych działek, celem ewentualnego zastosowania systemu dopłat wyrównujących wartość udziałów poszczególnych uczestników postępowania. Wdrożenie opisanych czynności będzie wymagało faktycznie przeprowadzenia postępowania dowodowego niemal w całości. Bezsprzecznie w sprawie prowadzono określone postępowanie dowodowe, lecz postępowanie to okazało się być ukierunkowane na realizację ostatecznie tylko części kluczowych dla rozstrzygnięcia ustaleń faktycznych i ocen prawnych. Dalsze, najistotniejsze ustalenia są dopiero do przeprowadzenia. Zarazem nie sposób pozbawiać stron możliwości ich kwestionowania w toku postępowania instancyjnego. W doktrynie i orzecznictwie słusznie zwraca się uwagę na związane z taką sytuacją ryzyko pozbawienia stron jednej instancji merytorycznej (por. wyrok SN z dnia 13 listopada 2002 r., I CKN 1149/00, LEX nr 75293). W zakresie opinii geodezyjnej będzie konieczne zdefiniowanie dopiero, zupełnie obecnie nie znanych, kryteriów wytyczenia. Podobnie w przypadku opinii biegłego do spraw wyceny wartości tym sposobem wydzielonych nieruchomości.

W konsekwencji w oparciu o art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd odwoławczy zmuszony był uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania z

pozostawieniem Sądowi Rejonowemu, zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Małgorzata Mikos-Bednarz Tomasz Deptuła Artur Kowalski