

**Sygn. akt II Ca 1346/15**

## POSTANOWIENIE

Dnia 1 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Monika Końska (spr.)**

Sędziowie: **SSO Beata Piwko**

**SSR del. Agnieszka Kierkowska**

Protokolant: starszy protokolant sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 kwietnia 2016 r. w Kielcach

sprawy z wniosku S. D.

z udziałem H. K.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 23 czerwca 2015 r., sygn. akt I Ns 581/13

**postanawia: oddalić apelację, stwierdzić że wnioskodawca i uczestniczka ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.**

II Ca 1346/15

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z 23 VI 2015r Sąd Rejonowy w Kielcach dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w K. o łącznej powierzchni 1,5563 ha oznaczonej jako działki: numer (...) nie posiadającej założonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów, w ten sposób, że:

1. działki o numerze(...)o powierzchni 0,0678 ha oraz 449 o powierzchni 0,4881 ha przyznał na wyłączną własność H. K.
2. działki o numerze(...)o powierzchni 0,0755 ha, 389 o powierzchni 0,2512 ha, 390 o powierzchni 0,2921 ha , 446 o powierzchni 0,2405 ha ,448 o powierzchni 0,1411 ha przyznał na wyłączną własność S. D.
3. zasądził od wnioskodawcy S. D. na rzecz uczestniczki H. K. kwotę 4.681 zł tytułem dopłaty, płatne w terminie 3 (trzech) miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia;
4. orzekł o kosztach sądowych i kosztach postępowania.

Rozstrzygnięcie to sąd oparł o następujące ustalenia:

Na podstawie Aktu Własności Ziemi nr (...)wydanego w dniu 4 czerwca 1976 roku przez (...)w K. W. D. (1), córka J. i M., nabyła nieruchomość położoną w K., składającą się z działek nr dz. 27,61 arkusz 4, dz. 24 arkusz 5 obręb

XV o łącznej powierzchni 0,8530 ha. Z dniem 4 listopada 1971 roku W. D. (1), zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach Wydział I Cywilny wydanym 28 kwietnia 1989 roku I Ns 562/89, z mocy prawa stała się właścicielem nieruchomości położonej w K. o powierzchni 7176 m<sup>(2)</sup> składającej się z działek oznaczonych na mapie wpisanej do ewidencji Wojewódzkiego Ośrodka (...) w K. za numerami: (...)arkusz(...)obręb (...) – obręb (...) arkusz (...) Nieruchomości objęte wnioskiem stanowiły majątek wspólny W. I 1 W. małżonków D. [niesporne]. W. D. (1) zawarła związek małżeński z W. D. (2) w dniu 4.04.1949 roku. Małżeństwo ustało z chwilą śmierci Weronki D. w dniu 30 kwietnia 1987 roku. Spadek po niej z mocy ustawy nabyli mąż W. D. (2) oraz dzieci: S. D. oraz H. K. – w udziałach o wielkości po 1/3 każde z nich, przy czym wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne z mocy ustawy nabył mąż W. D. (2) i syn S. D. w udziałach o wielkości po 1/2 każde z nich. W. D. (2) zmarł w dniu 9 grudnia 1998 roku. Spadek po nim wraz z wchodzącym w jego skład gospodarstwem rolnym z mocy ustawy nabyły dzieci: S. D. i H. K. w udziałach o wielkości po 1/2 każde z nich.

Z działki nr (...) o powierzchni 4.931 m<sup>(2)</sup> opisanej w Akcie Własności Ziemi nr(...)zostały wyodrębnione działki nr(...) o powierzchni 50 m<sup>(2)</sup> oraz(...) o powierzchni 4.881 m<sup>(2)</sup>. Przy czym pierwsza z nich stała się własnością Skarbu Państwa na podstawie decyzji nr (...) -7 z dnia 14 stycznia 1985 roku. Działce nr (...) odpowiada obecnie działka o numerze (...) o powierzchni 4.881 m<sup>(2)</sup>. Działkom o nr (...) o łącznej powierzchni 3.599 m<sup>(2)</sup> ujawnionym w/w Akcie Własności Ziemi obecnie odpowiadają działki o numerach (...) o łącznej powierzchni 3.599 m<sup>(2)</sup>. Działki o nr (...) o łącznej powierzchni 7.083 m<sup>(2)</sup> odpowiadają działkom o nr (...) o łącznej powierzchni 7.083 m<sup>(2)</sup> ujawnionym w postanowieniu Sądu Rejonowego w Kielcach Wydział I Cywilny z dnia 28 kwietnia 1989 roku (sygn. akt I Ns 562/89). W chwili obecnej współwłaścicielami spornej nieruchomości gruntowej są S. D. w udziale o wielkości 5/8 części oraz H. K. w udziale o wielkości 3/8 części. Nieruchomość nie posiada urządzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów. Obecnie żaden ze współwłaścicieli nie korzysta z nieruchomości i nie są one użytkowane rolniczo. W gospodarstwie nie prowadzi się upraw ani hodowli zwierząt, prowadzenie gospodarstwa jako całości nie jest opłacalne. Podział gospodarstwa rolnego jest możliwy. H. K. jest emerytem, jest właścicielką działki przy ul (...) o pow. 32 ary, pobiera 1288 zł emerytury, jej mąż również jest emerytem z porównywalną emeryturą. S. D. jest po wypadku, po udarze, po zawale, choruje na cukrzycę. Żadne ze współwłaścicieli nie ma zamiaru uprawić gospodarstwa rolnego, lecz planują przekazać nieruchomości dzieciom. Żadne ze współwłaścicieli nie posiada środków finansowych na spłatę.

Działki położone przy ul. (...) oznaczone są numerami (...)i (...)zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest to teren przeznaczony pod zieleń publiczną o charakterze ogólnodostępnym ze ścieżką rowerową. Są uzbrojone technicznie, w pasie jezdni znajduje się linia energetyczna, sieć wodnokanalizacyjna, linia telefoniczna. Przy ul. (...) położone są działki oznaczone numerami ewidencyjnymi (...). Są również uzbrojone technicznie. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części północnej działki te są przeznaczone pod drogę dojazdową i ulicę, a w dalszej części pod zieleń izolacyjną o charakterze ogólnodostępnym i ścieżkę rowerową, zaś w części południowej pod zieleń nieurządzoną stanowiącą przedpole widokowe na wzgórze K., D. i G., z dopuszczalnością małej architektury i szlaków pieszo – rowerowych. Działka nr (...) położona jest przy ul. (...), jednakże dostęp do tej drogi posiada wyłącznie przez działkę (...). Zgodnie z planem miejscowym przeznaczona jest pod zieleń nieurządzoną stanowiącą przedpole widokowe na wzgórze K., D. i G., z dopuszczalnością małej architektury i szlaków pieszo – rowerowych. Działki (...) przy ul. (...) są przeznaczone w planie miejscowym pod zieleń nieurządzoną stanowiącą przedpole widokowe na wzgórze K., D. i G., z dopuszczalnością małej architektury i szlaków pieszo – rowerowych, pod zieleń urządzoną i pod ulicę publiczną. Wartość rynkowa nieruchomości wynosi 439.034,00 zł.

Zgodnie z treścią art. 211 kc 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 pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego podlega ponadto regułom art. 213 -215 kc. Odnosząc powyższe regulacje do okoliczności przedmiotowej sprawy stwierdzić należy, iż ostatecznie wnioskodawca i uczestnik przyłączyli się do wniosku o dokonanie zniesienia współwłasności w ten sposób, żeby działki o numerze (...) o powierzchni 0,0678 ha oraz (...)o powierzchni 0,4881 ha przyznać na wyłączną własność H. K., zaś pozostałe działki przyznać na

wyłączną własność S. D.. Sąd zważył, że zarówno wnioskodawca, jak i uczestniczka domagali się przyznania działek położonych przy ulicy (...). Zasadne więc było przyznać każdemu z nich po jednej działce położonej przy ulicy (...) według ich zgodnego wyboru. Zapewne – jak zaopiniował biegły K. P., trudne jest użytkowanie rolnicze działek o szerokości w przybliżeniu 10 m, jaką to szerokość ma każda z działek przy ul. (...), jednak ani wnioskodawca, ani uczestnik nie mają zamiaru, a ze względu na wiek i stan zdrowia, nie mają nawet możliwości podjęcia się obecnie prowadzenia gospodarstwa rolnego i użytkowania rolniczego tychże działek. Działki przy ul (...) przeznaczone są pod zieleń publiczną o charakterze ogólnodostępnym ze ścieżką rowerową. Nie ma więc w ocenie Sądu przeszkód, aby zarówno wnioskodawca, jak i uczestniczka otrzymali po jednej z działek. Wartość działki (...) przy ul. (...) wyniosła 22.069 zł. Uczestniczka i wnioskodawca zgodnie wnosili o przyznanie działki (...) położonej przy ul. (...) na rzecz uczestniczki. Stanowisko to w ocenie Sądu było zasadne. Działka ta ma dużą wartość -137.888 zł. Udział uczestniczki wynosił 3/8 a zatem wartość 164638 zł. Przyznanie uczestniczce działki (...) pozwoliło zminimalizować dopłaty. Działki (...) przy ul. (...) powinny zostać przyznane jednemu właścicielowi, gdyż działka nr (...) dostęp do drogi publicznej posiada wyłącznie przez działkę (...). Uczestniczka otrzymała nieruchomości o wartości 159.957 zł, wartość udziału wnioskodawcy wynosi 274.396 zł, a zatem stosownie do art. 212 kc wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Dlatego też Sąd zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwotę 4681 zł tytułem dopłaty (164,638 zł -159.957 zł). W ocenie Sądu zgodnie zaproponowany przez wnioskodawcę i uczestniczkę sposób zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości nie jest sprzeczny z przepisami ustawy ani ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, ponadto nie pociąga za sobą istotnej zmiany tej ani nie zmniejsza jej wartości. Podział taki nie jest też sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej.

W apelacji wnioskodawca domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia w całości i przyznania na jego rzecz działek nr (...) (przy ul. (...)) oraz nr (...) (przy ul (...)), zaś na rzecz uczestniczki działek nr (...) (przy ul. (...)) wraz z dopłatą w kwocie 11155,75zł, ewentualnie uchylenia postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, zarzucając:

1. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż ostatecznie Wnioskodawca i Uczestniczka przyłączyli się do wniosku o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości w sposób wskazany w zaskarżonym postanowieniu, podczas gdy wnioskodawca konsekwentnie podtrzymywał wniosek o w przyznanie na jego wyłączną własność działek położonych przy ul. (...) oraz położonych przy ul. (...), zaś na wyłączną własność Uczestniczki działek położonych przy ul. (...) zgodnie z wariantem II opinii sporządzonej w niniejszej sprawie przez biegłego sądowego w zakresie rolnictwa inż. K. P.;
2. naruszenie przepisów postępowania, a to: a) art. 619 §2 k.p.c. poprzez dokonanie podziału gospodarstwa rolnego położonego w K. w naturze w sposób sprzeczny z treścią sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego w zakresie rolnictwa inż. K. P. i przedstawionymi przez niego propozycjami podziału objętej wnioskiem nieruchomości, a w konsekwencji brakiem ustalenia, czy przyjęty przez Sąd I instancji w zaskarżonym postanowieniu sposób podziału gospodarstwa rolnego jest zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej; b) art. 233§ 1 k.p.c. poprzez wybiórczą i dowolną ocenę zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego polegającą na nieuwzględnieniu sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego i przedstawionych propozycji podziału objętej wnioskiem nieruchomości oraz pominięciem odebranych w niniejszej sprawie od biegłych sądowych K. P. i E. K. ustnych opinii, zgodnie z którymi przyznanie działek położonych przy ul. (...) o numerach(...).dwóm właścicielom „byłoby nieracjonalne ponieważ są one wąskie, mają szerokość około 9 metrów”, zaś „ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia i zasad prawidłowej gospodarki rolnej (...) działki położone obok siebie powinny być przeznaczone dla jednego z uczestników”; c) art. 623 k.p.c. poprzez dokonanie podziału skutkującego zniesieniem współwłasności nieruchomości w sposób sprzeczny z interesem społeczno- gospodarczym Stron przy jednoczesnym braku uwzględnienia wszystkich okoliczności niniejszej sprawy, w szczególności dotychczasowego użytkowania rzeczonyj nieruchomości tylko i wyłącznie przez Wnioskodawcę; d) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia powodów, dla których Sąd I instancji odmówił mocy dowodowej opinii biegłego sądowego w zakresie rolnictwa inż. K. P. oraz nie uwzględnił sporządzonych przez niego wariantów podziału nieruchomości objętej wnioskiem;

3. obrazę przepisów prawa materialnego, a to: a) art. 211 k.c. w zw. z art. 213 k.c. poprzez ich błędną wykładnię skutkującą zniesieniem współwłasności gospodarstwa rolnego położonego w K. w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości i zasadami prawidłowej gospodarki rolnej b) art. 102 w zw. z art. 110 w zw. z art. 111 a ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych poprzez ich niezastosowanie skutkujące obciążeniem Wnioskodawcy kosztami sądowymi, podczas gdy postanowieniem z dnia 20 stycznia 2014 r. Wnioskodawca został zwolniony z obowiązku uiszczania kosztów sądowych w całości zwolnienie to nie zostało przez Sąd I instancji cofnięte.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że wbrew zarzutowi apelacji na rozprawie w dniu 23 VI 2015r po wielokrotnej zmianie stanowiska wnioskodawca ostatecznie zaakceptował propozycję uczestniczki przyznania na jej rzecz działek nr (...) ( k. 287, nagranie 00.30.18). Trafnie więc przyjął Sąd Rejonowy, że dokonany podział odpowiada treści art. 622§2kpc. Rozważenia natomiast wymaga, czy taki zgodny podział nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych. Istotnie zarówno biegły z zakresu rolnictwa, jak i rzeczoznawca majątkowy wyrazili pogląd o niecelowości rozdzielania pomiędzy dwóch właścicieli działek położonych przy ul. (...).

Biegły- rolnik przedstawił dwa warianty podziału nieruchomości, które jego zdaniem spełniają warunki prawidłowej gospodarki rolnej. Opinia ta opierała się na założeniu, że do czasu zagospodarowania nieruchomości w sposób wynikający z planu zagospodarowania przestrzennego nadal stanowi ona gospodarstwo rolne. W toku rozprawy odwoławczej jednak biegły K. P. przyznał (k. 337), że zgodnie z ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w K. zatwierdzonego uchwałą(...)Miasta w K. z 16 VI 2005r działki (...) przeznaczone są pod zieleń publiczną o charakterze ogólnodostępnym ze ścieżką rowerową. Oznacza to, że działki te formalnie utraciły swój rolniczy charakter, a praktycznie nie są od dawna rolniczo zagospodarowane. Okoliczność tę ostatecznie przyznał też biegły podczas rozprawy odwoławczej wskazując, że aktualnie –do czasu ewentualnego wywłaszczenia- obowiązki właściciela sprowadzają się do dbałości o czystość nieruchomości i wykaszania trawy (takie same obowiązki ma właściciel każdej nieruchomości, niezależnie od jej charakteru). Zdaniem Sądu Okręgowego powyższe ustalenia pozwalają przyjąć, że podział działek (...) między dwóch właścicieli nie jest obecnie ograniczony wymaganiami dotyczącymi znoszenia współwłasności gospodarstw rolnych, gdyż plan zagospodarowania przestrzennego pozbawił te działki ich rolniczego charakteru.

Biegła- rzeczoznawca majątkowy opowiadając się przeciwko rozdzieleniu działek brała pod uwagę techniczne możliwości ich zabudowy, co jednak w okolicznościach sprawy pozostaje bez znaczenia, skoro w planie zagospodarowania przestrzennego działki nie mają charakteru działek budowlanych (ewentualna ich zabudowa jest niemożliwa w związku z przeznaczeniem pod zieleń ogólnodostępną i ścieżkę rowerową).

Ograniczenia dotyczące podziału gospodarstw rolnych nie dotyczą także działek przy ul. (...). Pierwsze z nich według Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „(...) na obszarze Miasta K., zatwierdzonego uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w K. z dnia 9 lutego 2012r. położone są na obszarze funkcjonalnym z podstawowym przeznaczeniem w części pod zieleń nieurządzoną stanowiącą przedpole widokowe na wzgórz K., D., G. (w granicach terenów dopuszcza się między innymi lokalizację i realizację: obiektów małej architektury- gabaryty wysokości do 4,5 m, wyłącznie z materiałów naturalnych, szlaków pieszo-rowerowych), a w części pod zieleń urządzoną (w granicach terenów dopuszcza się między innymi lokalizację realizację: terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, obiektów małej architektury). Natomiast działki przy ul. (...) według tego samego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są w zasadzie pod zieleń izolacyjną o charakterze ogólnodostępnym i ścieżkę rowerową oraz w części pod ulicę. Żadna z nich nie zachowuje przeznaczenia rolniczego, nie są również działkami budowlanymi. Nie występują więc żadne ograniczenia dotyczące podziału całej przedmiotowej nieruchomości.

Podział przedmiotu współwłasności pomiędzy współwłaścicieli winien nastąpić na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym (art. 623kpc). Dokonany przez Sąd Rejonowy podział jest optymalny w odniesieniu do przysługujących wnioskodawcy i uczestniczce udziałów we współwłasności, a konieczna dopłata jest niewielka. Każdy inny podział powodowałby znaczący wzrost wysokości dopłaty, która w warunkach życiowych i materialnych uczestników byłaby trudna, jeśli nie wręcz niemożliwa do uiszczenia. Wnioskodawca co prawda oferował dopłatę do wysokości 12000zł, jednak jednocześnie wskazywał, że nie dysponuje taką sumą a ewentualnie uzyskałby ją od syna, co jest okolicznością niepewną. Dokonanemu podziałowi nie sprzeciwia się wzgląd na dotychczasowe zagospodarowanie działek, gdyż jak wynika z opinii biegłego rolnika wszystkie one od szeregu lat nie są użytkowane.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz dzielając ustalenia i wnioski Sądu Rejonowego i przyjmując je za własne Sąd Okręgowy oddalił apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw (art. 385kpc). O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520§1kpc.

SSO M. Kośka SSO B. Piwko SSR (del) A. Kierkowska