

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 399/17, z wniosku B. S. (1) przy udziale: M. O., E. K., K. L., L. W. (1), D. W. (1), J. O. (1), J. O. (2), M. R., A. O. (1), B. G., E. W. i M. S. o dział spadku i podział majątku wspólnego, Sąd Rejonowy w Pabianicach:

**I. ustalił, że przedmiotem wniosku jest zabudowana nieruchomość o łącznej wartości 272.533 zł położona w T., objęta aktem własności ziemi z dnia 25 sierpnia 1978 roku, wydanym przez Naczelnika Gminy w P. ON.451/Uw/PG/67/78, składająca się z działek:**

**1. numer 219 oznaczonej na wyrysie uprawnionego geodety D. H. z dnia 14 marca 2011 roku o powierzchni 0,5898 ha i numer 277 oznaczonej na wyrysie uprawnionego geodety D. H. z dnia 14 marca 2011 roku o powierzchni 0,3333 ha, o łącznej wartości obu działek 144.465 zł,**

**2. numer 224 oznaczonej na wyrysie uprawnionego geodety D. H. z dnia 14 marca 2011 roku o powierzchni 1,6077 ha i numer 223 oznaczonej na wyrysie uprawnionego geodety D. H. z dnia 14 marca 2011 roku o powierzchni 0,5331 ha, o łącznej wartości obu działek 83.574 zł,**

**3. numer 283 oznaczonej na wyrysie uprawnionego geodety D. H. z dnia 14 marca 2011 roku o powierzchni 0,2874 ha i numer 284 oznaczonej na wyrysie uprawnionego geodety D. H. z dnia 14 marca 2011 roku o powierzchni 1,0138 ha, o łącznej wartości obu działek 41.494 zł,**

**II. ustalił że P. O. i J. O. (1), M. R. i J. O. (2) dokonali na opisaną w punkcie I. nieruchomość nakładu o wartości 54.274 zł,**

**III. dokonał działu spadku po W. O. (1) zmarłym w dniu 29 września 1989 roku, po W. O. (2) zmarłej w dniu 4 października 1972 roku, podziału majątku wspólnego byłych małżonków W. i W. O. (1), działu spadku po L. O. (1), zmarłej w dniu 2 marca 1996 roku oraz zniesienia współwłasności opisanej w punkcie I. nieruchomości, w ten sposób, iż opisane w punkcie I. 1 i 2 działki przyznał w częściach równych na współwłasność J. O. (2), M. R. i J. O. (1), zaś opisane w punkcie I. 3 działki przyznał w udziałach po 1/6 części B. S. (1), E. K., K. L., L. W. (1), D. W. (1), w udziałach po 1/18 części M. S., B. G. i E. W.,**

**IV. zasądził solidarnie od J. O. (1), M. R. i J. O. (2) na rzecz M. O. kwotę 84.878,22 zł płatną w terminie jednego roku od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności,**

**V. zasądził solidarnie od J. O. (1), M. R. i J. O. (2) na rzecz:**

**1. B. S. (1), E. K., K. L., L. W. (1), D. W. (1) kwoty po 259,55 zł płatne w terminie dwóch miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności,**

**2. M. S., B. G. i E. W. kwoty po 86,51 zł płatne w terminie dwóch miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności**

**VI. przyznał i wypłacił ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Pabianicach na rzecz Indywidualnej Kancelarii Adwokackiej (...) kwotę 2.952 zł tytułem pomocy prawnej udzielonej M. R. z urzędu.**

**Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:**

W. O. (1) nabył własność gospodarstwa rolnego we wsi T. o powierzchni około 3 ha. Zgodnie z protokołem ustalenia stanu władania gruntami gospodarstwa rolnego według stanu na dzień 1 listopada 1971 roku W. O. (1) „zajął samodzielnie swoją część w 1946 roku i gospodarzył” do chwili sporządzenia protokołu, od 1976 roku gospodarstwo było prowadzone nadal wspólnie z rodzeństwem: T. R. i A. O. (2).

W. O. (1) był żonaty z W. O. (3) z domu R., która zmarła w 1972 roku. Miał z nią troje dzieci. Od 1974 roku jego drugą żoną była L. O. (2) z domu J., z którą nie miał dzieci.

W. O. (1) pracował w gospodarstwie wspólnie z pierwszą żoną.

Spadek po W. O. (2) nabyli: W. O. (1), P. O., L. O. (3) po 1/3 części każdy z nich, na podstawie postanowienia Rejonowego w P. z dnia 6 sierpnia 2012 roku, wydanego w sprawie sygn. akt I Ns 251/12.

Aktem własności ziemi z dnia 25 sierpnia 1978 roku potwierdzono, że W. O. (1) nabył z mocy prawa własność nieruchomości położonej we wsi H., oznaczonej jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 4,2100 ha, wraz zabudowaniami.

W. O. (1) zmarł w dniu 23 września 1989 roku. Spadek po nim, w tym udział w gospodarstwie rolnym położonym we wsi T. nabyli: żona L. O. (1), synowie – P. O. i M. O. – po 1/3 części każde z nich, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Pabianicach z dnia 31 stycznia 1991 roku, wydanego w sprawie sygn. I Ns 30/91.

L. O. (3) zmarł w dniu 29 czerwca 1980 roku, spadek po nim nabyli: żona A. O. (1) i syn M. O. – po 1/2 części każde z nich, z tym, że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne nabył M. O. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Pabianicach z dnia 27 lutego 2014 roku, wydanego w sprawie sygn. I Ns 1223/13.

L. O. (1) zmarła w dniu 2 marca 1996 roku. Spadek po niej, w tym udział w gospodarstwie rolnym nabyły: B. S. (1), K. L., B. S. (2), L. W. (1), D. W. (1) i E. K. po 1/6 części każda z nich, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Pabianicach z dnia 5 lipca 2010 roku, wydanego w sprawie sygn. I Ns 505/10.

P. O. zmarł w dniu 29 listopada 2012 roku. Spadek po nim nabyli: żona J. O. (1) oraz dzieci – J. O. (2) i M. R. po 1/3 części każde z nich na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Pabianicach z dnia 15 kwietnia 2013 roku, wydanego w sprawie sygn. I Ns 292/13.

B. S. (2) zmarła w dniu 4 czerwca 2016 roku. Spadek po niej nabyli: mąż M. S., dzieci B. G. i E. W. – po 1/3 każde z nich, na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia Rep .A Nr 2183/2017 z dnia 17 maja 2017 roku.

Działki wchodzące w skład nieruchomości posiadają powierzchnię:

- nr 219 – 0,5898 ha,
- nr 277 – 0,3333 ha,
- nr 224 – 1,6077 ha,

- nr 223 – 0,5331 ha,

- nr 283 – 0,2874 ha,

- nr 284 – 1,0138 ha.

W rejestrze gruntów jako właściciele nieruchomości figurują: E. K. – w 1/18 części, K. L. w 1/18 części, M. O. w 1/3 części, P. O. w 1/3 części, B. S. (1) w 1/18 części, B. S. (2) w 1/18 części, L. W. (1) w 1/18 części, D. W. (2) w 1/18 części.

Działki nr (...) stanowią obecnie nieużytki.

Pozostałe działki niezabudowane są uprawiane do chwili obecnej – uprawia się tam zboże oraz zajęte są pod łąkę.

Przez działki nr (...) przebiega linia wysokiego napięcia, na działce nr (...) znajduje się ponadto słup tej linii.

Północne części działek nr (...) należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.

W. O. (1) i L. O. (1) po ślubie nie zamieszkiwali na terenie gospodarstwa, mieszkali w P. przy ul. (...).

Tylko działka nr (...) jest zabudowana – znajduje się na niej dom mieszkalny i budynek gospodarczy. P. O. i jego żona J. O. (1) ponieśli nakłady na nieruchomość- działkę numer (...) m. in. wybudowali garaże, doprowadzili wodę, założyli centralne ogrzewanie, wymienili dach i okna, urządzili łazienkę i pokoje na poddaszu, do którego wybudowali schody.

P. O. podłączył budynek na działce nr (...) do sieci kanalizacyjnej i wodociągowej.

Podział gospodarstwa rolnego w sposób opisany we wniosku nie jest zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej.

Zgodnie z przepisami ustawy o ustroju gospodarstw rolnych wielkość gospodarstwa rolnego powinna wynosić od 1 ha. Działka nr (...) ma 7,5 metra szerokości. Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną leżą w pasie 80 metrów od drogi gminnej, tak więc działka ta jako zbyt wąska nie może być zabudowana.

Również działka nr (...) nie nadaje się pod zabudowę, z uwagi na kształt – jest zbyt wąska. Ponadto działki nr (...) znajdują się w strefie bezpieczeństwa o szerokości 60 m w związku z przebiegiem linii energetycznej – położenie to wyklucza również możliwość zabudowy tych działek budynkami mieszkalnymi lub pod działalność usługową.

Działki nr (...) stanowią działki rolne lub tereny zielone, natomiast działka nr (...) oznaczona jest w ewidencji gruntów symbolem BrR (Br – gruntu rolne zabudowane, R – grunty orne).

W świetle obowiązujących przepisów dopuszczalny jest podział nieruchomości w następujący sposób: wydzielenie działek nr (...), które łącznie mają powyżej 1 ha i wydzielenie działek nr (...), które łącznie mają powyżej 2 ha, zaś działki nr (...) razem mogą stanowić gospodarstwo rolne mimo, że ich łączna powierzchnia wynosi prawie 1 ha – brakuje kilkadziesiąt metrów. Niedopuszczalne jest wydzielenie gospodarstwa rolnego składającego się wyłącznie z działki nr (...) – z uwagi na brak dostępu działki do drogi publicznej, co skutkowałoby koniecznością ustanowienia służebności.

Wartość nieruchomości według stanu na dzień 26 lipca 2012 roku i aktualnych cen rynkowych wynosi 272,533 zł, w tym wartość poszczególnych działek wchodzących w skład nieruchomości:

- działki (...) – łącznie 147.465 zł

- działki nr (...) – łącznie 83.574 zł

- działki nr (...) – łącznie 41.494 zł

Wartość rynkowa nakładów na działce nr (...) poniesiona przez P. O. i J. O. (1) wynosi 54.274 zł. Nakłady te zostały obliczone metodą rynkową jako udział procentowy w strukturze budynku, wartość nakładów obejmuje koszt materiałów, robocizny i sprzętu. Budynek gospodarczy znajdujący się na nieruchomości kwalifikuje się do rozbiórki.

B. S. (1) nie ma wykształcenia rolniczego, nie pracowała na roli, hoduje 20 kur. Wnioskodawczyni na działkach (...) chciałaby uprawiać warzywa i ziemniaki oraz hodować pszczoły.

B. S. (1) ma 1.000 zł emerytury, nie ma oszczędności, posiada nieruchomość – dom o powierzchni 120 m<sup>2</sup>. Prowadzi wspólne gospodarstwo domowe z mężem.

E. K. osiąga dochody w wysokości 1.500 zł z tytułu świadczenia emerytalnego, nie ma oszczędności.

K. L. osiąga dochody w wysokości 1.200 zł z tytułu świadczenia emerytalnego, poza lokalem, w którym zamieszkuje nie ma innego majątku. Chciałaby uprawiać nieruchomość po W. O. (1).

L. W. (1) osiąga dochód w wysokości 770 zł z tytułu renty, nie posiada żadnego majątku. Mieszka u córki. Nie ma wykształcenia rolniczego.

B. G. osiąga dochód 1.200 zł z tytułu zasiłku rehabilitacyjnego. Nie ma wykształcenia rolniczego.

J. O. (1) nie ma wykształcenia rolniczego, przez wiele lat pracowała w spornym gospodarstwie. Osiąga dochód w wysokości 1.270 zł z tytułu świadczenia emerytalnego. Otrzymuje dopłaty unijne z tytułu uprawy gospodarstwa wynoszące 2.500 – 3.000 zł rocznie – środki te przeznacza na wynagrodzenie robotników pracujących w gospodarstwie.

J. O. (2) od śmierci W. O. (1) uprawia gospodarstwo rolne wspólnie z rodziną, obecnie pobiera z tego tytułu dopłaty unijne. Do uprawy ziemi wynajmują pracowników. Pracował w Irlandii przy hodowli krów i rozważa podjęcie takiej działalności w spornym gospodarstwie. Osiąga dochód w wysokości 3.000 zł, nie ma oszczędności ani nieruchomości. Jest z wykształcenia kierowcą i w tym zawodzie pracuje.

M. R. mieszka na spornej nieruchomości, chce uprawiać ziemię. Pracowała zawodowo jako szwaczka, nie ma wykształcenia rolniczego. Obecnie jest na rencie, osiąga dochód w wysokości 850 zł, ma dwoje dzieci.

Sąd Rejonowy dokonał ustaleń faktycznych na podstawie powołanych dowodów z dokumentów oraz zeznań świadków, wnioskodawczyni i uczestników. Zeznania te Sąd meriti ocenił jako spójne i wiarygodne. Wybór wariantu podziału gospodarstwa rolnego został dokonany w oparciu o opinię biegłego sądowego z dziedziny rolnictwa – niezakwestionowanej przez strony.

Wartość całej nieruchomości, jak i poszczególnych działek wchodzących w jej skład oraz wartość nakładów na działce nr (...) poniesionych przez P. O. ustalono w oparciu o opinię biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości. Została ona kilkakrotnie zakwestionowana - przez uczestników J. O. (2), P. O.

i M. R.. Biegły - zdaniem Sądu Rejonowego - wyczerpująco odpowiedział na zarzuty i wątpliwości uczestników w treści pisemnych i ustnych opinii uzupełniających,

z których ostatnia nie została zakwestionowana w toku postępowania.

Na podstawie tak poczynionych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy uznał, że skład spadku po zmarłym W. O. (1) nie budził wątpliwości. Okoliczność ta była niesporna – strony zgodnie podawały, iż spadkodawcy przysługiwał udział w gospodarstwie rolnym położony w miejscowości T..

Sąd pierwszej instancji powołując się na art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U z 1971 r., Nr 27, poz. 250), która weszła w życie dnia 4 listopada 1971 roku oraz na uchwałę

Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 1987 roku (publ. OSNCP 1989/4, poz. 62) wskazał, że nieruchomość będąca gospodarstwem rolnym, oznaczona obecnie jako działki ewidencyjne nr (...) była własnością W. O. (1) i jego pierwszej żony W. O. (2), stanowiła ich majątek dorobkowy.

W. O. (1) w czasie trwania pierwszego małżeństwa przysługiwał udział w tej nieruchomości wynoszący  $\frac{1}{2}$ , natomiast po śmierci żony W. O. (1) odziedziczył po niej udział wynoszący  $\frac{1}{6}$  nieruchomości (według obliczeń:  $\frac{1}{2}$  udziału przysługującego żonie x  $\frac{1}{3}$  udziału w spadku). W dacie śmierci W. O. (1) miał więc udział w nieruchomości wynoszący  $\frac{2}{3}$  nieruchomości, zaś pozostały udział  $\frac{1}{3}$  w tej nieruchomości przysługiwał: P. O. i L. O. (3) – każdemu z nich po  $\frac{1}{6}$  części.

W oparciu o złożone do akt postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku i akty notarialne poświadczenia dziedziczenia w toku postępowania wykazano, że udziały uczestników ostatecznie wynoszą:

- a) M. R. -  $\frac{14}{108}$  części w całości nieruchomości,
- b) J. O. (2) -  $\frac{14}{108}$  części w całości nieruchomości,
- c) J. O. (1) -  $\frac{14}{108}$  części w całości nieruchomości,
- d) M. O. -  $\frac{42}{108}$  części w całości nieruchomości,
- e) B. S. (1) -  $\frac{4}{108}$  części w całości nieruchomości,
- f) E. K. -  $\frac{4}{108}$  części w całości nieruchomości,
- g) K. L. -  $\frac{4}{108}$  części w całości nieruchomości,
- h) L. W. (2) -  $\frac{4}{108}$  części w całości nieruchomości,
- i) D. W. (1) -  $\frac{4}{108}$  części w całości nieruchomości,
- j) M. S. -  $\frac{4}{324}$  części w całości nieruchomości.
- k) B. G. -  $\frac{4}{324}$  części w całości nieruchomości.
- l) E. W. -  $\frac{4}{324}$  części w całości nieruchomości.

Uczestniczka A. O. (1) nie jest współwłaścicielem nieruchomości, gdyż będąc spadkobiercą po L. O. (3) nie dziedziczy ona udziału L. O. (3) w gospodarstwie rolnym.

Sąd Rejonowy dokonał podziału nieruchomości posilkując się opinią biegłego sądowego z dziedziny rolnictwa, który wykluczył możliwość podziału zgodnie z pierwotnym wnioskiem i zaproponował inny, prawnie dopuszczalny sposób podziału.

Przyznając poszczególne działki uprawnionym osobom Sąd pierwszej instancji wziął pod uwagę wysokość udziałów przypadających każdej z tych osób oraz ich stanowiska dotyczące sposobu zniesienia współwłasności, składane w toku postępowania. Sąd Rejonowy podkreślił, że zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia miał również fakt, że spadkobiercy P. O. - uczestnicy J. O. (1), J. O. (2) i M. R. od śmierci W. O. (1) nieprzerwanie użytkują rolniczo część nieruchomości podlegającej podziałowi - oznaczoną jako działki nr (...). Z tego względu ww. działki przyznano na współwłasność tym uczestnikom, co umożliwi im kontynuację sposobu użytkowania gospodarstwa i produkcji rolniczej.

Natomiast działki nr (...), stanowiące obecnie nieużytki niezajęte pod produkcję rolną, Sąd Rejonowy przyznał na współwłasność rzecz B. S. (1), E. K., K. L., L. W. (2), D. W. (1) i następców prawnych B. S. (2): M. S., B. G. i E. W.. Przyznając dwie działki na rzecz wnioskodawczyni i uczestników Sąd pierwszej instancji przyjął, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do fizycznego podziału nieruchomości, o ile podział ten nie powoduje znaczącego zmniejszenia wartości nieruchomości po podziale.

Uczestnik M. O. nie wnosił o przyznanie mu żadnej działki, dlatego Sąd Rejonowy na jego rzecz zasądził spłatę.

W oparciu o opinię biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości ustalono wartość całej nieruchomości podlegającej podziałowi - 272.533 zł, pomniejszoną o wartość nakładów poczynionych przez P. i J. O. (1) 54.274zł, co daje kwotę 218.259 zł.

W całości nieruchomości B. S. (1), E. K., K. L., L. W. (2), D. W. (1) i spadkobiercy B. S. (2) posiadają łącznie udział o wartości 48.502 zł (218.259 zł : 108 części x 24), otrzymują oni działki o wartości 41.494 zł. , tak więc należna im więc łącznie spłata to kwota 7.008 zł ( 48.502- 41.494)

Udział M. O. w nieruchomości wynosi 42/108 części, należna mu spłata to kwota 84.878,22 zł ( 218.259 zł : 108 części x 42).

Biorąc pod uwagę wysokość dochodów osiągniętych przez uczestników postępowania zobowiązanych do spłat, a także mając na uwadze kwoty poszczególnych należności oraz sytuację życiową tych uczestników, Sąd pierwszej instancji uznał, że nie zasługuje na uwzględnienie wniosek M. R. o rozłożenie płatności na raty płatne w przeciągu kilku lat.

Sąd Rejonowy odroczył płatność M. R., J. O. (1) i J. O. (2):

- na rzecz M. O. na okres 1 roku od uprawomocnienia się orzeczenia,

- na rzecz B. S. (1), E. K., K. L., L. W. (1), D. W. (1), M. S., B. G., E. W. - na okres 2 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia, uznając, że okresy te będą wystarczające na pozyskanie niezbędnych środków. Sąd podkreślił, że uczestnicy zobowiązani do spłat mają niewysokie, lecz stałe i regularne źródła dochodów (emerytura, renta, uczestnik - stałe zatrudnienie). Na mocy postanowienia w niniejszej sprawie uzyskają istotne przysporzenie majątkowe. W ocenie Sądu meriti spłata jako ekwiwalent majątku ma znaczenie o tyle, o ile jest uiszczana jednorazowo i w nieodległym terminie. Ponadto postępowanie w niniejszej sprawie toczyło się od 2011 roku – ponad 7 lat. Uczestnicy od daty przystąpienia do postępowania wnosili o przyznanie im nawet całej nieruchomości z wyłączeniem pozostałych uczestników, winni liczyć się zatem z ciężarem finansowym stąd płynącym.

Orzekając o kosztach postępowania Sąd Rejonowy wskazał, że w sprawach o dział spadku wszyscy uczestnicy są zainteresowani rozstrzygnięciem w sprawie, wobec czego powinni w odpowiedniej części partycypować w całości kosztów tego postępowania.

O kosztach pełnomocnika ustanowionego dla M. R. z urzędu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie § 19 w zw. z § 6 pkt 5 oraz § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła uczestniczka postępowania M. R., zaskarżając orzeczenie w części, tj. w zakresie pkt III., IV. i V.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelująca zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 211 § 1 k.c. w zw. z art. 212 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe ich zastosowanie i przyznanie działek wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, których łączna powierzchnia wynosi blisko 30% całości nieruchomości podmiotom nielegitymującym się wiedzą z zakresu rolnictwa, ani wiedzą o przedmiotowych

gruntach i ich potencjale gospodarczym oraz zasądzenie na ich rzecz dopłat pieniężnych, co czyni przeprowadzony przez Sąd podział sprzecznym z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej;

- art. 214 § 1 k.c. w zw. z art. 213 § 1 k.c. poprzez niezasadne jego niezastosowanie i dokonanie podziału fizycznego nieruchomości oraz zasądzenie dopłat pieniężnych na rzecz osób niedoświadczonych w zakresie rolnictwa w sytuacji, gdy – mając na uwadze stałe zamieszkanie i pracę w gospodarstwie uczestników postępowania M. R., J. O. (2) i J. O. (1) – zasadnym i zgodnym z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej jest przeprowadzenie podziału poprzez przyznanie na ich wyłączną rzecz całości nieruchomości z obowiązkiem spłaty pozostałych uczestników;

- art. 216 § 2 k.c. poprzez jego niezasadne niezastosowanie i zasądzenie na rzecz wnioskodawczyni i uczestników postępowania spłat i dopłat w pełnej wysokości, w sytuacji gdy tylko część terenów gospodarstwa cechuje potencjał w zakresie prowadzenia upraw rolnych, zaś zobowiązani do spłat utrzymują się głównie ze świadczeń rentowo-emerytalnych oraz pracy w gospodarstwie, które to okoliczności przemawiają – w świetle naruszonego przepisu – za obniżeniem wartości spłaty;

- art. 212 § 3 k.c. poprzez jego niezasadne niezastosowanie i zasądzenie na rzecz wnioskodawczyni i uczestników postępowania spłat i dopłat w pełnej wysokości, jedynie z odroczeniem terminu płatności, w sytuacji gdy tylko część terenów gospodarstwa cechuje potencjał w zakresie prowadzenia upraw rolnych, zaś zobowiązani do spłat utrzymują się głównie ze świadczeń rentowo-emerytalnych oraz pracy w gospodarstwie, które to okoliczności przemawiają – w świetle naruszonego przepisu – za rozłożeniem spłaty na raty.

W konsekwencji podniesionych zarzutów apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w części, tj. w zakresie pkt III., IV. i V. orzeczenia poprzez dokonanie działu spadku po W. O. (1), W. O. (2), podziału majątku ww., działu spadku po L. O. (1) oraz zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania poprzez przyznanie całej nieruchomości, na którą składają się działki nr (...) na wyłączną własność M. R., J. O. (2) oraz J. O. (1) z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli kwotami pieniężnymi odpowiadającymi wartościom przysługujących im udziałów po obniżeniu tych wartości – na podstawie art. 216 § 2 k.c. – do kwoty 12.000 zł na rzecz M. O., po 2.000 zł na rzecz E. K., K. L. (błędnie wskazano: L.), L. W. (1), D. W. (1), B. S. (1) oraz po 666,66 zł na rzecz B. G., E. W. i M. S. z jednoczesnym rozłożeniem ww. spłat na 3 równe raty płatne w odstępach rocznych licząc od daty uprawomocnienia się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie niniejszej.

Ponadto uczestniczka wniosła o przyznanie kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Pełnomocnik uczestniczki złożył oświadczenie, że koszty te nie zostały uiszczone ani w całości, ani w części).

#### Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 350 § 1 k.p.c., sąd może z urzędu sprostować w wyroku niedokładności, błędy pisarskie albo rachunkowe lub inne oczywiste omyłki. Jeżeli sprawa toczy się przed sądem drugiej instancji, sąd ten może z urzędu sprostować wyrok pierwszej instancji (§ 3). Powołany przepis znajduje zastosowanie w wypadku zniekształcenia nazwy, imienia lub nazwiska, błędów pisarskich lub rachunkowych, błędnego sumowania zasądzonych kwot oraz innych oczywistych omyłek. Omyłka powinna być oczywista, a zatem wynikać w sposób niewątpliwy z samej sentencji lub uzasadnienia orzeczenia i natychmiast poznawalna.

W rozpoznawanej sprawie Sąd I instancji omyłkowo w punkcie I. 1 sentencji wpisał niewłaściwą kwotę: „144.465 zł” zamiast prawidłowo: „ 147.465 zł”. Oczywistość omyłki nie budzi wątpliwości i wynika wprost z treści uzasadnienia oraz z akt niniejszej sprawy. Z tych względów Sąd Okręgowy w Łodzi na podstawie art. 350 § 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. sprostował z urzędu oczywistą omyłkę w postanowieniu Sądu pierwszej instancji.

Apelacja uczestniczki M. R. okazała się bezzasadna.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe, na podstawie którego dokonał istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń. Ustalenia te Sąd Okręgowy w Łodzi uznaje za prawidłowe i przyjmuje za własne. Nie dostrzega bowiem potrzeby ponowienia dowodów dopuszczonych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz

podziela ocenę ich wiarygodności wyrażoną przez Sąd pierwszej instancji. W tej sytuacji, jak słusznie podkreśla w swoich orzeczeniach Sąd Najwyższy, wystarczająca jest aprobata dla stanowiska przedstawionego w orzeczeniu sądu pierwszej instancji (tak też Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 22 sierpnia 2001 r., sygn. V CKN 348/00, publ. LEX nr 52761, w postanowieniu z dnia 22 lipca 2010 r., sygn. I CSK 313/09, publ. LEX nr 686078, w wyroku z dnia 16 lutego 2005 r., sygn. IV CK 526/04, publ. LEX nr 177281; w wyroku z dnia 20 maja 2004 r., sygn. II CK 353/03, publ. LEX nr 585756). Sąd Rejonowy powołał także prawidłową podstawę prawną postanowienia, przytaczając w tym zakresie stosowne przepisy.

Bezasadne okazały się podnoszone zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego.

Jak wynika z art. 211 k.c. podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez kodeks cywilny (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 29 lipca 1998 r., sygn. II CKN 748/97, publ. Biul. SN 1999, nr 1, s. 9 oraz z dnia 9 września 2011 r., sygn. I CSK 674/10, publ. LEX nr 960518). Oznacza to, że jeśli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele sami żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Trzeba pamiętać, że podział fizyczny rzeczy jest z reguły najbardziej sprawiedliwy i pożądaný zwłaszcza dla niezamożnych współwłaścicieli. Unika się w ten sposób obciążania ich wysokimi, częstokroć nierealnymi spłatami.

W rozpoznawanej sprawie Sąd pierwszej instancji oparł orzeczenie o sposobie podziału gospodarstwa rolnego na treści opinii biegłego sądowego z dziedziny rolnictwa, zgodnie z którą taki podział (jak zastosowany przez Sąd meriti) jest dopuszczalny. Podkreślenia wymaga, że opinia ta nie była kwestionowana zarówno przez wnioskodawczynię jak i pozostałych uczestników postępowania.

***Sąd Okręgowy nie dopatruje się w zaskarżonym rozstrzygnięciu sprzeczności z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. W rozpoznawanej sprawie nie było podstaw do zastosowania art. 213 § 1 k.c. i 214 § 1 k.c.***

***Sprzeczność podziału z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej jest kategorią obiektywną, której ustalenie może nastąpić tylko w konkretnym stanie faktycznym. Sprzeczność zachodzi, gdy zasady racjonalnej gospodarki wynikające z przesłanek ekonomiki rolnictwa przemawiają przeciwko podziałowi, np. gdyby podział miał doprowadzić do całkowitej likwidacji działalności produkcyjnej gospodarstwa albo do jej zmniejszenia w tak znacznym stopniu, że osiągnięcie jego dochodowości na poziomie zapewniającym dostatnie utrzymanie rolnikowi oraz jego rodzinie i pozwalającym na niezbędne inwestycje było niemożliwe (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 września 1997 roku, sygn. I CKN 344/97, publ. LEX nr 50524; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 roku, sygn. III CSK 328/07, publ. LEX nr 366585).***

***Jednocześnie jak wskazał Sąd Najwyższy istotnym jest, że żądanie zniesienia współwłasności stanowi wyraz realizacji prawa podmiotowego, służącego każdemu współwłaścicielowi z mocy art. 210 k.c. W ramach tego prawa podmiotowego każdy ze współwłaścicieli ma również prawo wskazania sądowi określonego sposobu zniesienia współwłasności oraz formułowania takich wniosków procesowych, które odpowiadają jego interesom (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2008 roku, sygn. II CSK 467/07, publ. LEX nr 523605).***

***Podkreślić należy, że pojęcie zasad prawidłowej gospodarki rolnej zawiera w sobie treść ekonomiczną i społeczną. Odnośnie treści ekonomicznej należy dążyć do tworzenia gospodarstw samodzielnych ekonomicznie, zdolnych sprostać konkurencji na rynkach wewnętrznym i zagranicznym. Natomiast w odniesieniu do treści społecznej wskazuje się na potrzebę zapewnienia uprawnionym ich własności oraz utrzymania jednostki gospodarczej jako podstawy bytu rodziny.***



*W uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 15 grudnia 1969 roku (sygn. III CZP 12/69, OSNCP 1970, Nr 3, poz. 39) Sąd Najwyższy analizując przesłanki niedopuszczalności podziału spadkowego gospodarstwa rolnego - a więc takiego, do którego miały także zastosowanie przepisy ograniczające jego podział (art. 1070 k.c.) - wskazał, że należałoby zaniechać jego podziału w razie ustalenia, że tylko przyznanie go w całości jednemu spadkobiercy zapewni w ostatecznym wyniku postulowaną samodzielność i żywotność gospodarstwa, a tym samym lepsze efekty gospodarcze oraz wyższą produkcję, niż miałyby to miejsce w razie podziału, a nadto że zaniechanie podziału nie naruszy żywotnych interesów bytowych pozostałych spadkobierców. Zaś niezależnie od przedstawionych kryteriów, wymaga również rozważenia celowości podziału z punktu widzenia podmiotowych kwalifikacji uczestników działu przy uwzględnieniu całokształtu ich sytuacji osobistej i rodzinnej. Należy mieć przy tym dodatkowo na względzie, że sprzeczność z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, jako przesłankę negatywną preferowanego przez ustawodawcę podziału w naturze, należy ujmować wąsko. Co do zasady, nie występuje ona, jeżeli w wyniku podziału gospodarstwa rolnego nieruchomości wchodzące w jego skład mogą być nadal wykorzystywane dla celów rolniczych.*

W odniesieniu do gospodarstwa rolnego, dopiero jeśli 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.

*Sąd Rejonowy dokonując podziału uwzględnił rzeczywisty sposób wykorzystywania nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2008 r., II CSK 467/07, publ. LEX nr 523605). Wziął bowiem pod uwagę, że J. O. (1), J. O. (2) i M. R. od śmierci W. O. (1) nieprzerwanie użytkują rolniczo część nieruchomości obejmującej działki nr (...) i właśnie te działki przyznał na współwłasność tym uczestnikom. Natomiast działki nr (...) stanowiły nieużytki niezajęte pod produkcją rolną i z tego względu Sąd Rejonowy przyznał działki na współwłasność pozostałym współwłaścicielom. J. O. (1), J. O. (2) i M. R. i tak nie użytkowali tej części nieruchomości, natomiast B. S. (1) i K. L. zadeklarowały chęć prowadzenia tam upraw i hodowli. Dodać należy, że taki podział odpowiada wnioskowi wnioskodawczyni i uczestników: E. K., K. L., L. W. (1) i D. W. (1) z dnia 28 listopada 2012 roku (k. 252) oraz z dnia 20 listopada 2017 roku (k. 673).*

*Bezzasadne są także zarzuty naruszenia art. 216 § 2 k.c. oraz 212 § 3 k.c.*

*Oczywistym jest, że przepis art. 216 § 2 k.c. pozwalając na obniżenie spłaty przysługującej współwłaścicielowi ma na celu ochronę gospodarstwa rolnego. W oznaczonych okolicznościach, egzekwowanie pełnej wartości udziału we współwłasności mogłoby powodować dla obowiązanego do spłaty właściciela gospodarstwa rolnego poważne trudności finansowe, a w konsekwencji prowadzić do podważenia gospodarczej racji bytu samego gospodarstwa. Przepis zawarty w art. 216 § 2 pkt 1 k.c., nakazując uwzględnić typ, wielkość oraz stan gospodarstwa rolnego, podkreśla, że jego zastosowanie jest uwarunkowane analizą konkretnych okoliczności dotyczących gospodarstwa rolnego będącego przedmiotem działu spadku. Z tej przyczyny istotne znaczenia ma to, czy gospodarstwo rolne, będące przedmiotem podziału, rzeczywiście w danych okolicznościach służy bądź ma potencjalną zdolność służenia produkcji rolnej, z której dochodów właściciel będzie spłacał współwłaścicieli tego gospodarstwa. Beneficjentem swoistego przywileju z art. 216 k.c. obniżenia wysokości spłaty przy zniesieniu współwłasności można być jedynie wtedy, gdy wykaże się, że spłata pełnej wartości udziału zagraża prawidłowemu prowadzeniu gospodarstwa rolnego. Taki stan rzeczy będzie miał miejsce wówczas, gdy przedmiotem podziału jest gospodarstwo rolne, które ma przynajmniej potencjalną możliwość służenia produkcji rolnej oraz, z którego dochodów współwłaściciel, któremu zostało ono przyznane na własność, będzie dokonywał dopłat lub spłat na*

**rzecz jego byłych współwłaścicieli. Ponadto art. 216 § 2 pkt 2 k.c. nakazuje również brać pod uwagę sytuację osobistą oraz majątkową współwłaściciela zobowiązanego do spłat i współwłaściciela uprawnionego do ich otrzymania. Innymi słowy, zastosowanie art. 216 § 2 k.c. musi uwzględniać wyważenie interesów zarówno współwłaściciela gospodarstwa rolnego zobowiązanego do dopłat lub spłat, jak również współwłaścicieli uprawnionych do tych świadczeń. Także w tym zakresie Sądowi Rejonowemu nie można zarzucić naruszenia prawa materialnego. Sąd Rejonowy miał bowiem na uwadze trudną sytuację materialną zarówno zobowiązanych do spłat, jak i sytuację uprawnionych. Sąd Okręgowy dzieląc w tym zakresie stanowisko Sądu I instancji, nie widzi potrzeby jego powtarzania. Należy przy tym podkreślić, że Sąd meriti wskazał jednocześnie na te elementy po stronie zobowiązanych, jak upływ czasu, w ciągu którego powinni byli liczyć się z koniecznością zniesienia współwłasności i rozliczeniem z tego tytułu, co przemawiało przeciwko obniżeniu wysokości spłat oraz dalszemu odroczeniu terminu ich płatności. Postępowanie w niniejszej sprawie trwało 7 lat, zatem zobowiązani do spłat winni liczyć się z koniecznością poniesienia ciężaru finansowego z tym związanego. Z tych przyczyn, zarzut naruszenia art. 216 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie był niezasadny.**

**Bezasadny jest również zarzut naruszenia art. 212 § 3 k.c. Tak dalece rozciągnięcie w czasie, jak wnosi apelująca, spłat na rzecz wnioskodawczyni i uprawnionych uczestników nadmiernie godziłoby w ich interes ekonomiczny i pozbawiałoby ich realnej możliwości skorzystania z zasądzonej przez Sąd I instancji kwoty.**

**Na marginesie powyższych rozważań wskazać należy, że Sąd odwoławczy dostrzega, że wysokość kwot zasądzonych solidarnie od J. O. (1), J. O. (2) i M. R. na rzecz B. S. (1), E. K., K. L., L. W. (1), D. W. (1) oraz na rzecz M. S., B. G. i E. W. jest zaniżona. Sąd Rejonowy powinien był bowiem zasądzić na rzecz B. S. (1), E. K., K. L., L. W. (1) i D. W. (1) kwoty po 1.168 zł, zaś na rzecz M. S., B. G. i E. W. kwoty po 389,33 zł. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Rejonowy prawidłowo wskazał, że należna tym uczestnikom spłata wynosi łącznie 7.008 zł. Rozstrzygnięcie to nie podlega jednak zmianie, wobec faktu, że żaden z ww. uczestników uprawnionych do otrzymania zasądzonych w punkcie V. sentencji zaskarżonego postanowienia kwot nie zaskarżył tego orzeczenia. Dodać należy, że uczestnicy ci byli w niniejszym postępowaniu reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika.**

Mając na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu, apelacja jako bezasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Ponieważ apelująca była reprezentowana przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu, Sąd Okręgowy przyznał pełnomocnikowi skarżącej wynagrodzenie w kwocie 2.214 zł na podstawie § 16 ust.1 pkt 1 w zw. z § 8 pkt 6 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1714), uwzględniając kwotę należnego podatku od towarów i usług zgodnie z § 4 ust. 3 powołanego rozporządzenia.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., stosując wyrażoną w nim zasadę, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.