

Sygnatura akt II Ca 1254/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 24 listopada 2017 r.

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:**

Przewodniczący: SSO Beata Stachowiak

: SSO Monika Kuźniar (spr.)

SSO Marek Kurkowski

Protokolant: Wojciech Langer

**po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2017 r. we Wrocławiu**

**na rozprawie**

**sprawy z wniosku R. J.**

**przy udziale E. B. sp z o.o. w likwidacji z siedzibą we W. i M. S. o zniesienie współwłasności**

**na skutek apelacji wnioskodawcy i uczestnika postępowania M. S.**

**od postanowienia Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej**

**z dnia 13 kwietnia 2016 r.**

**sygn. akt I Ns 172/07**

**postanawia:**

**I. oddalić obie apelacje;**

**II. oddalić wnioski o zwrot kosztów postępowania apelacyjnego;**

**III. nakazać wnioskodawcy R. J. i uczestnikowi postępowania M. S. uiszczyć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu po 506,61 zł tytułem zwrotu wydatków.**

SSO Monika Kuźniar SSO Beata Stachowiak SSO Marek Kurkowski

## UZASADNIENIE

**Zaskarżonym postanowieniem** z dnia 13.04.2016r. (I Ns 172/07) Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej:

1. umorzył postępowanie w stosunku do (...) sp. z o.o. z siedzibą we W.;
2. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w G., gmina K., obejmującej działki o numerach: od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 4,7878 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), o wartości 2.852.000 zł w ten sposób, że przyznał ją na wyłączną własność uczestnikowi R. J. z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestnika M. S.;

3. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w G., gmina K., obejmującej działki o numerach: numer (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 18,6833 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), o wartości 10.529.000 zł, w ten sposób, że

1. uczestnikowi R. J. przyznał na wyłączną własność działki oznaczone numerami: numer (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 11,0109 ha i łącznej wartości 6.813.000 zł, z dopłatą na rzecz uczestnika M. S.,

2. uczestnikowi M. S. przyznał na wyłączną własność działki oznaczone numerami: od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 7,6724 ha i łącznej wartości 4.571.000 zł;

4. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w G., gmina K., obejmującej działki o numerach: od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...) oraz numer (...), o łącznej powierzchni 13,5161 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), o wartości 7.990.000 zł, w ten sposób, że

1. uczestnikowi R. J. przyznał na wyłączną własność działki o numerach: od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), numer (...), numer (...), numer (...), od numeru (...) do numeru (...) oraz numer (...), o łącznej powierzchni 4,1337 ha i łącznej wartości 2.526.000 zł;

2. uczestnikowi M. S. przyznał na wyłączną własność działki o numerach: od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 9,3824 ha i łącznej wartości 5.331.000 zł z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestnika R. J.;

5. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w G., gmina K., obejmującej działki o numerach od (...) do (...), o łącznej powierzchni 17,8727 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), o wartości 9.770.000 zł, w ten sposób, że:

1. wydzielił z działki gruntu numer (...) działkę o powierzchni 0,3037 ha, oznaczonej numerem (...) na projekcie podziału sporządzonym przez biegłego geodetę Z. T. znajdującym się na karcie 1510 a.s.;

2. wydzielił z działki gruntu numer (...) działkę o powierzchni 0,4207 ha, oznaczonej numerem (...) na projekcie podziału sporządzonym przez biegłego geodetę Z. T. znajdującym się na karcie 1509 a.s.,

3. uczestnikowi R. J. przyznał na wyłączną własność działki oznaczone numerami: numer (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 7,7730 ha i łącznej wartości 4.702.000 zł,

4. uczestnikowi M. S. przyznał na wyłączną własność działki oznaczone numerami: numer (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 10,0997 ha i łącznej wartości 5.645.000 zł, ze spłatą na rzecz uczestnika R. J.;

6. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w G., gmina K., obejmującej działkę numer (...), o powierzchni 0,7109 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), o wartości 420.000 zł, w ten sposób, że:

1. wydzielił z działki gruntu numer (...) działkę o powierzchni 0,2523 ha, oznaczonej numerem (...) na projekcie podziału sporządzonym przez biegłego geodetę Z. T. znajdującym się na karcie 1509 a.s., którą przyznać na wyłączną własność wnioskodawcy R. J. ze spłatą na rzecz uczestnika (...) Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą we W.;

2. wydzielił z działki gruntu numer (...) działkę o powierzchni 0,4586 ha, oznaczonej numerem (...) na projekcie podziału sporządzonym przez biegłego geodetę Z. T. znajdującym się na karcie 1509 a.s., którą przyznać na wyłączną własność wnioskodawcy M. S. ze spłatą na rzecz uczestników: R. J. i (...) Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą we W.;

7. zasądził od uczestnika R. J. na rzecz uczestnika M. S. kwotę 1.426.000 zł tytułem spłaty w związku ze zniesieniem współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie II postanowienia;

8. zasądził od uczestnika R. J. na rzecz uczestnika M. S. kwotę 1.121.000 zł tytułem dopłaty w związku ze zniesieniem współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie III postanowienia;

9. zasądził od uczestnika M. S. na rzecz uczestnika R. J. kwotę 1.402.500 zł tytułem dopłaty w związku ze zniesieniem współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie IV postanowienia;

10. zasądził od uczestnika M. S. na rzecz uczestnika R. J. kwotę 471.500 zł tytułem dopłaty w związku ze zniesieniem współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie V postanowienia;

11. zasądził od uczestnika M. S. na rzecz uczestnika R. J. kwotę 101.236 zł tytułem dopłaty w związku ze zniesieniem współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie VI postanowienia;

12. zasądził od uczestnika M. S. na rzecz uczestnika (...) Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą we W. kwotę 3.528 zł tytułem spłaty w związku ze zniesieniem współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie VI postanowienia;

13. nakazał wnioskodawcy R. J., aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa kwotę 15.982,64 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, tymczasowo pokrytych ze środków Skarbu Państwa;

14. nakazał uczestnikowi M. S., aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa 15.982,64 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, tymczasowo pokrytych ze środków Skarbu Państwa.

W niniejszej sprawie **wnioskodawca (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w S. we wniosku z dnia 6 kwietnia 2007 r. wniósł o zniesienie współwłasności:

1. nieruchomości położonej w G., gmina K., obejmującej działki o numerach: od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 4,7878 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w ten sposób, aby przyznać ją na wyłączną własność uczestniczce G. S. z obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawcy kwoty 717.212,44 zł;

2. nieruchomości położonej w G., gmina K., obejmującej działki o numerach: numer (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 18,6833 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w ten sposób, aby przyznać ją na wyłączną własność uczestniczce G. S. z obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawcy kwoty 2.798.758,34 zł,

3. nieruchomości położonej w G., gmina K., obejmującej działki o numerach: od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 13,5161 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w ten sposób, aby przyznać ją na wyłączną własność uczestniczce G. S. z obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawcy kwoty 2.024.711,78 zł

4. nieruchomości położonej w G., gmina K., obejmującej działki o numerach od (...) do (...), o łącznej powierzchni 17,8727 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w ten sposób, aby wydzielić z niej nieruchomości składającą się z działek o numerach: (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 14,6447 ha, którą przyznać na wyłączną własność wnioskodawcy, oraz nieruchomości składającą się z działek o numerach: od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 3,228 ha, na rzecz której ustanowić służebność drogi koniecznej na drugiej z wydzielonych nieruchomości, wykonywanej na działce nr (...), i przyznać tą wydzieloną nieruchomości na wyłączną własność uczestniczce G. S..

5. nieruchomości położonej w G., gmina K., obejmującej działkę numer (...), o powierzchni 0,7109 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w ten sposób, aby przyznać ją na wyłączną własność wnioskodawcy z obowiązkiem spłaty na rzecz (...) Sp. z o.o. w likwidacji kwoty 1.789,08 zł, zaś na rzecz G. S. kwoty 84.299,72 zł.

W uzasadnieniu podał, że wraz z uczestniczką G. S. są współwłaścicielami w równych udziałach nieruchomości, objętych księgami wieczystymi nr (...), zaś współwłaścicielami nieruchomości nr (...) są: wnioskodawca w udziale (...), (...) Sp. z o.o. w likwidacji w udziale 84/10000 oraz uczestniczka G. S. w udziale 3958/10000. Projekt zniesienia współwłasności uzasadnił tym, iż przyznanie mu wnioskowanych nieruchomości pozwoli stworzyć zwarty blok nieruchomości, który będzie przylegał do projektu budowlanego na nieruchomościach, które należą do niego, co umożliwi wnioskodawcy, będącemu podmiotem zajmującym się budową osiedli mieszkaniowych, realizację projektu budowlanego. Podział zaś nieruchomości objętej księgami wieczystymi nr (...) usprawiedliwił koniecznością zapewnienia dostępu do dróg głównych oraz wewnętrznych. Odnośnie zaś działki objętej księgą wieczystą nr (...) wskazał, że jest to droga wewnętrzna biegnąca pośrodku nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). Do ustalenia wysokości spłat wnioskodawca we wniosku z 6 kwietnia 2007 r. zaproponował stawkę 29,96 zł/m<sup>(2)</sup>.

Nabywca udziałów w przedmiotowych nieruchomościach należących do wnioskodawcy, który został wezwany do udziału w sprawie, R. J. przychylił się stanowiska wnioskodawcy, wnosząc o przyznanie mu tych nieruchomości lub nieruchomości, które by powstały z ich wydzielenia, które miałyby zgodnie z wnioskiem przyspaść (...) Sp. z o.o. Przychylił się w pełni do stanowiska dotychczas wyrażanego przez wnioskodawcę w postępowaniu.

Na ostatniej rozprawie R. J. zmienił swoje żądanie w zakresie służebności drogi koniecznej, oświadczając że rzeka się na rzecz M. S. części działki nr (...), która miała być tą służebnością obciążona.

Uczestniczka G. S. wniosła o przyznanie jej wszystkich nieruchomości objętych wnioskiem ze spłatą na rzecz wnioskodawcy i uczestnika (...) Sp. z o.o. w likwidacji.

W związku ze zbyciem na rzecz M. S. udziałów w nieruchomościach objętych wnioskiem postępowanie w stosunku do uczestniczki G. S. zostało umorzone.

***Wezwany do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania M. S.*** wniósł o podział fizyczny nieruchomości objętych wnioskiem, tak aby powstały dwa kompleksy nieruchomości – jeden położony na północy, drugi na południu, oba o zbliżonej ilości działek i powierzchni 27,72 ha, z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestnika (...) Sp. z o.o. w likwidacji z tytułu przysługującego mu udziału w nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz obowiązkiem dopłaty od wnioskodawcy, któremu by przypadł kompleks północny na rzecz uczestnika, któremu by przypadł ten południowy. Wskazał, że zaproponowany przez niego sposób podziału pozwoli na uniknięcie ustanawiania służebności drogi koniecznej, a wymaga jedynie podziału geodezyjnego dwóch działek drogowych o numerach: (...) i (...). Podniósł również, że nowo powstałe nieruchomości będą miały dostęp do dróg publicznych, a także że zapewni obu współwłaścicielom posiadanie nieruchomości o podobnych warunkach możliwej zabudowy.

***(...) Sp. z o.o. wniósł*** początkowo o oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości, objętych księgą wieczystą nr (...) albowiem przedstawiony wnioskodawcę stan prawny nieruchomości jest niezgodny z jego rzeczywistym stanem prawnym, jednakże żadnego wniosku w tym zakresie nie złożył.

Złożone w toku postępowania żądanie (...) Sp. z o.o. w likwidacji o wydanie nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr (...), oraz części nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr (...) zostało prawomocnie oddalone.

#### **Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość położona w G., gmina K., obejmująca działki o numerach: od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 4,7878 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), jest współwłasnością w równych udziałach R. J. i M. S.. R. J. nabył swój udział od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., zaś M. S. od żony G. S..

Na działkach nr (...) do (...) znajdują się pozostałości budynków i gruzowiska. Na działce nr (...) znajduje się słupowa stacja transformatorowa. Działki od numeru (...) do numeru (...) są przeznaczone w planie zagospodarowania

przestrzennego na tereny o przewadze trwałych użytków zielonych. Wartość powyższej nieruchomości wynosi 2852000 zł.

Nieruchomość położona w G., gmina K., obejmująca działki o numerach: numer (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 18,6833 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), jest współwłasnością w równych udziałach R. J. i M. S.. R. J. nabył swój udział od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., zaś M. S. od żony G. S..

Na działkach nr (...) do (...) znajdują się pozostałości budynków i gruzowiska. Działki numer (...) oraz od numeru (...) do numeru (...) są przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego na istniejące i projektowane ośrodki obsługi produkcji rolnej, działki od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...) oraz od numeru (...) do numeru (...) są przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego na tereny upraw rolnych, zaś działki o numerach od (...) do numeru (...) w części północnej na tereny upraw rolnych, zaś w południowej na istniejące i projektowane ośrodki obsługi produkcji rolnej. Wartość tej nieruchomości wynosi 10529000 zł.

Nieruchomość położona w G., gmina K., obejmująca działki o numerach: od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...) oraz numer (...), o łącznej powierzchni 13,5161 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), jest współwłasnością w równych udziałach R. J. i M. S.. R. J. nabył swój udział od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., zaś M. S. od żony G. S..

Na części działek o numerach: (...), (...), (...), (...), (...) znajdują się pozostałości silosu betonowego zajmującego powierzchnię 0,18 ha. Wartość tej nieruchomości wynosi 7990000 zł.

Nieruchomość położona w G., gmina K., obejmująca działki o numerach od (...) do (...), o łącznej powierzchni 17,8727 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), jest współwłasnością w równych udziałach R. J. i M. S.. R. J. nabył swój udział od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., zaś M. S. od żony G. S..

Na obszarze obejmującym działki od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...) oraz działki nr (...) znajduje się zadrzewienie śródpolne. Wartość tej nieruchomości wynosi 9770000 zł.

Nieruchomość położona w G., gmina K., obejmująca działkę numer (...), o powierzchni 0,7109 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), stanowi współwłasność:

- R. J. w udziale (...),
- M. S. w udziale (...),
- (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. w udziale (...).

R. J. nabył swój udział od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., zaś M. S. od żony G. S.. Działka ta stanowi drogę wewnętrzną o nawierzchni nieurządzonej. Jej wartość wynosi 420000 zł

Powyższe nieruchomości tworzą kompleks, znajdujący się na wschodnim skraju obrębu G., w znacznej odległości od terenów zabudowanych wsi, przy granicy obrębu M.. Na większej części tego terenu prowadzone są uprawy polowe, część jest porośnięta chwastami i samosiejkami. Dojazd do niej zapewnia droga dojazdowa o nawierzchni asfaltowej od strony południowej (nr (...)) oraz od strony zachodniej i północnej drogi gruntowe utwardzone. W pobliżu od strony południowej przebiega droga krajowa nr (...). Do południo-zachodniego narożnika dochodzi od strony zabudowy G. gminny wodociąg o średnicy 160mm, wybudowany na potrzeby planowanej inwestycji – budowy osiedla mieszkaniowego na tych terenach. Jest on czynny i sprawny technicznie. W sąsiedztwie rozciągają się tereny rolne, a od południa znajduje się przysiółek S. z zabudowaniami dawnego PGR-u, przed wojną majątku ziemskiego.

Możliwy jest podział nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), na dwie nieruchomości, przez :

1. wydzielenie nieruchomości obejmującej działki nr: (...) i od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 7,6724 ha i wartości 4571000 zł,

2. wydzielenie nieruchomości obejmującej działki od numeru (...) do numeru (...), o powierzchni 11,0109 ha i wartości 6813000 zł.

Możliwy jest podział nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) na dwie nieruchomości w dwóch wariantach, przez:

**Wariant I :**

1. wydzielenie nieruchomości obejmującej działki: od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 3,2280 ha i wartości 1962000 zł,

2. wydzielenie nieruchomości obejmującej działki: numer (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), o powierzchni 14,6447 ha i wartości 8505000 zł.

Przy czym, konieczne jest ustanowienie służebności drogi koniecznej wraz z możliwością budowy infrastruktury na działce nr (...), mającej pełnić rolę drogi wewnętrznej, na rzecz właścicieli działek od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...).

**Wariant II :**

1. wydzielenie nieruchomości obejmującej następujące działki: działkę o powierzchni 0,3037 ha, oznaczoną numerem (...), wydzieloną z działki gruntu numer (...), a także działki od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 7,7730 ha i łącznej wartości 4702000 zł,

2. wydzielenie nieruchomości obejmującej następujące działki: działkę o powierzchni 0,4207 ha, oznaczoną numerem (...), wydzieloną z działki gruntu numer (...), a także działki od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 10,0997 ha i łącznej wartości 5645000 zł.

Możliwy jest podział nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), na dwie nieruchomości, przez:

1. wydzielenie nieruchomości obejmującej działki: od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 9,3824 ha i łącznej wartości 5331000 zł,

2. wydzielenie nieruchomości obejmującej działki: od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), numer (...), numer (...), numer (...), numer (...), od numeru (...) do numeru (...) oraz numer (...), o łącznej powierzchni 4,1337 ha i łącznej wartości 2526000 zł.

Przez zniesienie współwłasności nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), mogą powstać dwie niezależne części działek. Możliwe jest to w dwóch wariantach podziału:

**Wariant I :**

Część 1 ( Kompleksy I, II, III w opinii) o powierzchni 26,6991 ha, ze znajdującym się w jej obszarze terenem gruzowisk o powierzchni 0,47 ha, obejmująca:

- nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

- nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

- nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

- część nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), obejmującą działki od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 3,2280 ha.

Część 2 (Kompleks IV w opinii) o powierzchni 28,8717 ha, ze znajdującym się tam silosem betonowym o powierzchni 0,18 ha oraz zadrzewieniem o powierzchni 0,74 ha, obejmująca:

- nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

- część nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr

(...), numer (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), o powierzchni 14,6447 ha,

- nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Przy czym w tym wariancie konieczne jest ustanowienie służebności drogi koniecznej wraz z możliwością budowy infrastruktury o powierzchni 0,19 ha na działce nr (...), mającej pełnić rolę drogi wewnętrznej, na rzecz właścicieli działek od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...).

### **Wariant II :**

Część 1 (Kompleks I w opinii) o powierzchni 27,6131ha, obejmująca:

- nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

- część nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), obejmująca działki oznaczone numerami: numer (...), od numeru (...) do numeru (...), o powierzchni 11,0109 ha,

- część nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), obejmująca działki o numerach: od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), numer (...), numer (...), numer (...), numer (...), od numeru (...) do numeru (...) oraz numer (...), o powierzchni 13,5161 ha,

- część nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), obejmującą działki oznaczone numerami: numer (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), o powierzchni 4,1337 ha,

- wydzieloną z działki gruntu numer (...), objętą księgą wieczystą nr (...), działkę o powierzchni 0,2523 ha, oznaczonej numerem (...).

Powyższy obszar przylega do dróg publicznych gruntowych utwardzonych: od północy do działki nr (...), a od zachodu do działki nr (...).

Część 2 (Kompleksy II,III, IV w opinii) o powierzchni 27,9577 ha obejmujący:

- część nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), obejmującą działki oznaczone numerami: od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 7,6724 ha,

- część nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), obejmującą działki o numerach: od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 9,3824 ha,

- część nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), obejmującą numer (...), od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 10,0997 ha,

- wydzieloną z działki gruntu numer (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), działkę o powierzchni 0,4586 ha, oznaczonej numerem (...).

Obszar ten przylega od południa do drogi publicznej asfaltowej - działki nr (...), zaś od zachodu do dróg publicznych o powierzchni gruntowej utwardzonej o numerach: (...), (...) i (...).

R. J. i uczestnik M. S. pozostają od wielu lat w konflikcie.

### ***W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek za zasadny.***

W związku z tym, iż wnioskodawca (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zbył przysługujące mu udziały we współwłasności wszystkich nieruchomości, objętych wnioskiem o zniesienie współwłasności, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. postępowanie w stosunku do niego zostało umorzone.

Sąd Rejonowy stwierdził, że każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności; możliwe jest ograniczenie tego uprawnienia przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć, z możliwością ponowienia (art. 210 k.c.). Zgodnie z treścią art. 211 k.c. 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. Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne i sąd oznaczy termin oraz sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. (art. 212 § 1 i § 3 k.c.)

W niniejszej sprawie wniosek dotyczył 5 nieruchomości. Wszyscy współwłaściciele zmięrzali do wyodrębnienia dwóch, możliwie najbardziej samodzielnych kompleksów na obszarze przez nie zajmowanym, z tym że po oddaleniu wniosku o wydanie nieruchomości, dążenie (...) Sp. z o.o. w likwidacji ograniczyło się jedynie do uzyskania spłaty z tytułu udziału we współwłasności nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr (...).

R. J. i M. S. przedstawili swoje projekty zniesienia współwłasności nieruchomości, których dotyczy wnioski, które zostały uznane przez biegłego za możliwe do realizacji.

Oboje współwłaściciele traktowali zniesienie współwłasności nieruchomości, objętych poszczególnymi księgami wieczystymi, jako część większego projektu, większego obszaru stanowiącego pewną zorganizowaną całość. Każda z projektowanych części ma ok. 27 – 29 ha, a więc z pewnością jest to obszar, który nie zakłóci ewentualnej produkcji rolnej, do której grunty te są przeznaczone w aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Mając na uwadze opinię biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, podziały poszczególnych nieruchomości nie spowodują również zmniejszenia ich wartości.

Mając na uwadze konflikt między R. J. a M. S., Sąd Rejonowy uznał, że optymalnym jest taki podział, który spowoduje powstanie jak najbardziej samodzielnych i niezależnych od siebie obszarów.

Projekty przedstawione w toku postępowania R. J. i M. S., które zostały uznane przez biegłego za możliwe do realizacji, pod względem powierzchni i wartości nie różnią wiele.

Wariant I - zgodny z projektem wnioskodawcy, dzieli obszar zajmowany przez przedmiotowe nieruchomości na część zachodnią i wschodnią. Taki podział zapewniłby dostęp do tych części od strony południowej i północnej od dróg publicznych. Podstawowym jego mankamentem zaś była projektowana służebność drogi koniecznej na rzecz nieruchomości, która miała przypaść drugiemu ze współwłaścicieli.



Wariant II – zgodny z projektem M. S., dzieli obszar objęty wnioskiem na część południową i północną, które są całkowicie niezależne. Podzielenie dróg wewnętrznych powoduje, że mają one samodzielny dostęp do drogi publicznej, bez konieczności ustanowienia jakichkolwiek służebności. R. J. zgłaszał zarzuty wskazujące, że taki podział będzie dawał możliwości do utrudniania prowadzenia przez niego na tym terenie inwestycji budowlanej. Nie przedstawił jednakże żadnych dowodów na ich potwierdzenie, mimo że był reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, i mimo treści art. 6 k.c.

Sąd I instancji stwierdził, że uczestnik M. S. wniósł o przyznanie mu tej części nieruchomości, która przylega jedynie do dróg publicznych gruntowych utwardzonych, a więc mniej korzystną pod względem dojazdu, gdyż druga część ma dojazd z drogi o powierzchni asfaltowej i to do niej dochodzi sieć wodociągowa. Stawia to więc drugiego ze współwłaścicieli w lepszej sytuacji. R. J. zależało na uzbrojeniu terenu, istniejącym według jego twierdzeń od strony południowej, dostępie do drogi asfaltowej i styczności z nieruchomościami po stronie wschodniej. Wszystko to zapewnia mu projekt i wniosek uczestnika M. S., a dodatkowo daje niezależność, której nigdy nie gwarantują zależności między nieruchomościami w postaci służebności gruntowych.

Co prawda R. J. dokonał modyfikacji projektu, oświadczając o rezygnacji z części działki nr (...) i przyznanie tej części M. S., zamiast ustanowienia na niej służebności gruntowej. W związku z tym, iż w wersji proponowanej przez niego miałyby mu być przyznana działka nr (...), a granica między projektowanymi częściami nie biegnie wzdłuż tej działki, wnioskowana modyfikacja wymagałaby dokonania projektu podziału przez biegłego geodetę.

Mając na uwadze czas trwania postępowania, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że złożenie tego rodzaju wniosku dopiero na tym etapie nosi cechy dążenia do dalszego przedłużania postępowania, czy chociażby nadużywania swoich praw procesowych kosztem innych uczestników postępowania. Projektowanie zniesienia współwłasności według takiego wniosku pociągałoby za sobą kolejne opinie i co do podziału, i co do wartości nieruchomości, możliwość składania kolejnych do nich zarzutów, a także rozstrzygnięcia co do wynagrodzeń tych biegłych, od których przysługują środki odwoławcze.

Ponadto, taki sposób zniesienia współwłasności nadal nie realizowałby podstawowej zasady podziału fizycznego nieruchomości, o której mowa w art. 211 k.c., a który jest wiodący, wobec zgłoszonego przez M. S. żądania.

Wariant II podziału prowadzi zaś do podziału fizycznego nieruchomości, objętych księgami wieczystymi o numerach: (...), (...), (...) oraz (...). Nie dotyczy to tylko nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), co do której żaden ze współwłaścicieli nie składał takiego żądania.

W związku z powyższym, Sąd Rejonowy dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości według Wariantu II, zgodnego z wnioskiem M. S..

Zarówno R. J., jak i uczestnik M. S. przyjął projekt sporządzony przez biegłego sądowego geodetę bez zastrzeżeń co do jego fachowości i prawidłowości w zakresie projektu podziału. Korekty dotyczyły jedynie stanu prawnego nieruchomości, a nie projektu zniesienia współwłasności. Zresztą biegły oparł się na propozycjach obu współwłaścicieli. Sąd uznał tę opinię, za prawidłową i zgodną z materiałem dowodowym. Natomiast wcześniejsza opinia biegłego W. W. w zakresie podziału i wartości nieruchomości nie mogła się ostać ze względu na nieprawidłowości przy jej sporządzaniu. Zarzuty, że biegły nie badał ksiąg wieczystych, ani miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sąd uznał za zasadne, stąd powołanie innego biegłego geodety Z. T., którego opinię Sąd przyjął za podstawę orzeczenia.

Mając na uwadze czas jaki upłynął od sporządzenia tej opinii zasadnym było również sporządzenie nowej opinii co do wartości nieruchomości, co – wobec zastrzeżeń wobec opinii biegłego W. W., zostało zlecone innemu biegłemu.

Opinie biegłego T. K. odnośnie wartości nieruchomości, tak główna, jak i uzupełniająca, nie budziły żadnych zastrzeżeń ze strony wnioskodawcy i uczestników. Sąd I instancji również ocenił ją pozytywnie pod względem fachowości i zgodności z zebrany materiałem dowodowym, uznając, że biegły wyczerpująco uzasadnił swoje wnioski w zakresie

ustalenia wartości przedmiotowych nieruchomości. Dlatego ona stała się podstawą oceny prawidłowości podziału, a także ustalenia wysokości dopłat i spłat.

Przyjmując wartości nieruchomości za opinią uzupełniającą z 18 grudnia 2015 r., na podstawie art. 212 § 1 i § 2 k.p.c. zasądzone zostały: spłata i dopłaty jak w punktach od VII do XI postanowienia.

W związku z tym, iż zniesienie współwłasności nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr (...) powoduje utratę przez (...) Sp. z o.o. w likwidacji prawa do niej, na jego rzecz na podstawie art. 212 § 2 k.p.c. została zasądzona od M. S. spłata w wysokości jak w punkcie XII postanowienia.

Mając na uwadze czas trwania postępowania i wartość przyznanego majątku, nie było powodów dla odraczania płatności dopłat i spłaty, które są wymagalne już z dniem uprawomocnienia się orzeczenia.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Całość poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatków w sprawie wyniosła 31.965,28 zł, które zostały pokryte tymczasowo ze środków Skarbu Państwa. R. J. i M. S., którzy otrzymali nieruchomości w wyniku zniesienia współwłasności, zostali obciążeni brakującymi kosztami po połowie na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 520 § 1 k.p.c.

***Od powyższego orzeczenia apelacje wnieśli uczestnik postępowania M. S. (k. 1671) i wnioskodawca R. J. (k. 1673).***

***Uczestnik postępowania M. S.*** zaskarżył postanowienie w całości i zarzucił naruszenie przez Sąd Rejonowy przepisu art. 212 § 3 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i nieprzyznanie uczestnikowi postępowania M. S. dłuższego terminu do uregulowania kwoty 1.975.236 zł z tytułu dopłat na rzecz R. J. oraz kwoty 3.528 zł z tytułu spłaty na rzecz (...) sp. z o.o. w likwidacji oraz nierozłożenie tych sum na raty.

W oparciu o powyższe, uczestnik postępowania wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie IX w ten sposób, aby zasądzoną od M. S. na rzecz R. J. kwotę 1.402.500 zł tytułem dopłaty w związku ze zniesieniem współwłasności opisanym w punkcie IV postanowienia rozłożyć na 6 równych rat, płatnych co 90 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia;
2. zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie X w ten sposób, aby zasądzoną od M. S. na rzecz R. J. kwotę 471.500 zł tytułem dopłaty w związku ze zniesieniem współwłasności opisanym w punkcie V postanowienia rozłożyć na 6 równych rat, płatnych co 90 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia;
3. zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie XI w ten sposób, aby zasądzoną od M. S. na rzecz R. J. kwotę 101.236 zł tytułem dopłaty w związku ze zniesieniem współwłasności opisanym w punkcie VI postanowienia rozłożyć na 6 równych rat, płatnych co 90 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia;
4. zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie XII w ten sposób, aby zasądzoną od M. S. na rzecz (...) sp. z o.o. w likwidacji kwotę 3.528 zł tytułem spłaty w związku ze zniesieniem współwłasności opisanym w punkcie VI postanowienia rozłożyć na 6 równych rat, płatnych co 90 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia;

W uzasadnieniu apelacji uczestnik postępowania wskazał, że nie dysponuje środkami pieniężnymi, które pozwoliłyby mu w tak krótkim czasie uregulować należności na rzecz pozostałych współwłaścicieli, w związku z czym konieczne jest określenie przez Sąd dłuższego terminu do uregulowania należności z tytułu dopłat i spłat.

***Wnioskodawca R. J.*** zaskarżył postanowienie w części, tj. od punktu II - punktu XIV, i zarzucił:

1. naruszenie przez Sąd Rejonowy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnej oceny opinii biegłego i rozważenie czy istnieją podane i prawidłowe wskazane przez biegłego okoliczności, które przemawiają za tym, iż podział roli (pola) rzeczywiście zmieni wartość rzeczy i pominięcie tego zagadnienia w ocenie dowodu, oraz

nadanie opinii biegłego wartości dowodowej co do tego, że podział nie zmniejszy wartości rzeczy dzielonej, podczas gdy opinia ta zawiera wyrażony wprost wniosek przeciwny, co Sąd uczynił także zaniechawszy jakichkolwiek prób wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego;

2. naruszenie przez Sąd Rejonowy przepisu art. 212 k.c. poprzez jego niezastosowanie i niepodzielenie rzeczy wspólnej w naturze mimo, że przepis ten tak czynić nakazuje, gdy jest to możliwe;

3. to, iż skutek wejścia w życie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw z 14.04.2016r. (Dz. U. z 2016r, poz. 585) na podstawie art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy T. K. i dalsze sporządzone przez niego opinie uzupełniające do tego operatu nie mogą być już wykorzystywane do ustalenia wartości nieruchomości dzielonych.

W oparciu o tak przedstawione zarzuty wnioskodawca wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia tak, aby znieść współwłasność nieruchomości opisanych do ksiąg wieczystych (...), w ten sposób, który przewidywać będzie jak najmniejsze dopłaty,

**ewentualnie**, na wypadek nieuwzględnienia wniosku wyżej opisanego:

I. zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie II tj. zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w G., gmina K., obejmującej działki o numerach: od numeru (...) do numeru (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 4,7878 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), o wartości 2852000 zł w ten sposób, aby:

a. wnioskodawcy R. J. przyznać na wyłączną własność działki od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 4,1741 ha i o łącznej wartości 2.486.424 zł

b. uczestnikowi M. S. przyznać na wyłączną własność działki od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 0,6137 ha i o łącznej wartości 365.575,65 zł.

II. zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie III i zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w G., gmina K., obejmującej działki: numer (...), od numeru (...) do numeru (...), o łącznej powierzchni 18,6833 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), o wartości 10529000 zł w ten sposób, aby:

a. wnioskodawcy R. J. przyznać na wyłączną własność działki oznaczone numerami:

- numer (...),

- od numeru (...) do numeru (...),

- od numeru (...) do numeru (...)

- od numeru (...) do numeru (...),

- od numeru (...) do numeru (...),

- od numeru (...) do numeru (...),

- od numeru (...) do numeru (...),

- od numeru (...) do numeru (...),

o powierzchni 9,9934 ha i łącznej wartości 6.182.150 zł z dopłatą na rzecz uczestnika M. S.;

b. uczestnikowi M. S. przyznać na wyłączną własność działki oznaczone numerami:

- od numeru (...) do numeru (...),

- numer (...),
- numer (...),
- numer (...),
- numer (...),
- numer (...),
- numer (...),
- numer (...),

o powierzchni 8,6899 ha i łącznej wartości 5.201.850 zł;

III. odpowiednią zmianę postanowienia w punktach VII i VIII.

Wnioskodawca wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy dla wykazania, iż w związku z wejściem w życie w dniu 30.04.2016r. ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw z 14.04.2016r. (Dz. U. z 2016r. poz. 585), wartość nieruchomości oszacowana przez biegłego przed wejściem w życie ustawy, jest inna oraz dla oszacowania wartości dzielonych i powstałych w wyniku podziału nieruchomości, oraz czy w związku z wejściem w życie w dniu 30.04.2016r. ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw z 14.04.2016r. (Dz. U. z 2016r. poz. 585), istnieje i jest dopuszczalny taki podział nieruchomości, który prowadzi do najmniejszych możliwych dopłat, dla przygotowania i wyrysowania na mapie takiego podziału oraz dla wykazania, jaka jest wartość nieruchomości dzielonych i powstałych w wyniku takiego podziału.

W obu apelacjach strony wniosły o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przypisanych.

**Sąd Odwoławczy ustalił dodatkowo:**

1. w stosunku do wydanej przez biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości i geodezji mgr inż. T. K. w dniu 18.12.2015r. opinii, stan badanej nieruchomości nie uległ zmianom, podobnie przeznaczenie tych nieruchomości, jak i ich stan prawny;
2. zmiany w powołanych przepisach nie wpływają na wartość nieruchomości i możliwość ich sprzedaży;
3. wartości nieruchomości określone w opinii z dnia 20.03.2015r. oraz z dnia 18.12.2015r. wydanej na zlecenie Sądu Rejonowego, są nadal aktualne;
4. ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw z 14.04.2016r. (Dz. U. z 2016r. poz. 585), nie ogranicza sprzedaży nieruchomości rolnych, a jedynie ich nabywanie; nabywcą nieruchomości rolnej może być zgodnie z art. 2 usta. 1 ukur wyłącznie rolnik indywidualny, jednakże przepis przejściowy art. 12 uwsn wyłącza działanie powyższego przepisu w sprawach wszczętych, lecz nie zakończonych przed 30.04.2016r. a więc pierwszy przepis nie ma zastosowania w niniejszej sprawie. Uregulowania nowej ustawy nie mają wpływu na sposób zniesienia współwłasności jak i oszacowanie wartości;
5. przepisy ustawy dotyczą nieruchomości o powierzchni nie mniejszej niż 0,3 ha. Po zniesieniu współwłasności wydzielone działki mają po ok. 700 m2, nie przekraczają więc ustawowego progu;
6. powołana ustawa nie ograniczyła możliwości zabudowy przedmiotowej nieruchomości;

7. wydzielone działki można zabudować budynkami mieszkalnymi w zabudowie siedliskowej i ewentualnie następnie, swobodnie zbyć.

**Dowód:** opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości i geodezji mgr inż. T. K. z dnia 16.08.2017r., k. 1706-1738.

### **Sąd Odwoławczy zważył:**

Obie apelacje były bezzasadne i podlegały oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że jeżeli sąd drugiej instancji w pełni podziela ocenę dowodów, jakiej dokonał sąd pierwszej instancji, to nie ma obowiązku ponownego przytaczania w uzasadnieniu wydanego orzeczenia przyczyn, dla których określonym dowodom odmówiono wiarygodności i mocy dowodowej. Wystarczy wówczas stwierdzenie sądu drugiej instancji, że podziela argumentację zamieszczoną w uzasadnieniu wyroku sądu pierwszej instancji, w którym poszczególne dowody zostały wyczerpująco omówione, a także, iż traktuje ustalenia tego sądu jako własne. Nie ma również przeszkód, by sąd drugiej instancji odwołał się nawet do oceny prawnej sądu pierwszej instancji, jeżeli w pełni ją akceptuje i uznaje za wystarczającą (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2013 r. I CSK 639/12 LEX nr 1360162).

Powyższe upoważnia Sąd Okręgowy do stwierdzenia, że Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych po dokładnym przeprowadzeniu postępowania dowodowego, które poddał szczegółowej i wszechstronnej analizie, jak również trafnie wyjaśnił podstawę prawną orzeczenia z przytoczeniem prawidłowych przepisów prawa. Zatem ustalenia w tym zakresie Sąd Okręgowy przyjął za własne (art. 382 k.p.c.).

Odnosząc się do **apelacji uczestnika postępowania M. S.**, zważyć należy, iż jest ona całkowicie bezzasadna.

W szczególności, Sąd Odwoławczy nie podzielił zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 212 § 3 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i nieprzyznanie uczestnikowi postępowania M. S. dłuższego terminu do uregulowania kwoty 1.975.236 zł z tytułu dopłat na rzecz R. J. oraz kwoty 3.528 zł z tytułu spłaty na rzecz (...) sp. z o.o. w likwidacji oraz nierozłożenie tych sum na raty. Uczestnik postępowania wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie IX w ten sposób, aby zasądzoną od M. S. na rzecz R. J. kwotę 1.402.500 zł tytułem dopłaty w związku ze zniesieniem współwłasności opisanym w punkcie IV postanowienia rozłożyć na 6 równych rat, płatnych co 90 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia, zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie X w ten sposób, aby zasądzoną od M. S. na rzecz R. J. kwotę 471.500 zł tytułem dopłaty w związku ze zniesieniem współwłasności opisanym w punkcie V postanowienia rozłożyć na 6 równych rat, płatnych co 90 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia, zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie XI w ten sposób, aby zasądzoną od M. S. na rzecz R. J. kwotę 101.236 zł tytułem dopłaty w związku ze zniesieniem współwłasności opisanym w punkcie VI postanowienia rozłożyć na 6 równych rat, płatnych co 90 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia, oraz zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie XII w ten sposób, aby zasądzoną od M. S. na rzecz (...) sp. z o.o. w likwidacji kwotę 3.528 zł tytułem spłaty w związku ze zniesieniem współwłasności opisanym w punkcie VI postanowienia rozłożyć na 6 równych rat, płatnych co 90 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia.

Przede wszystkim, zarzuty i wnioski apelacyjne uczestnika M. S. nie mogły być uwzględnione z tego powodu, iż zgodnie z całościowym wyliczeniem dopłat i spłat orzeczonym przez Sąd I instancji, uczestnik M. S. winien zapłacić na rzecz wnioskodawcy R. J. łącznie 1.975.236 zł (pkt IX, X i XI postanowienia: 1.402.500 zł + 471.500 zł + 101.236 zł) oraz na rzecz E. – (...) 3.528 zł (pkt XII). Natomiast wnioskodawca R. J. winien zapłacić na rzecz uczestnika M. S. łącznie 2.547.000 zł (pkt VII i VIII postanowienia, tj. 1.426.000 zł + 1.121.000 zł).

Oznacza to, że w wyniku wzajemnych potrąceń z tytułu dopłat i spłat, to wnioskodawca R. J. winien zapłacić na rzecz uczestnika M. S. 571.764 zł (2.547.000 zł - 1.975.236 zł = 571.764 zł), nie zaś odwrotnie. Niesłuszne jest zatem twierdzenie, że całościowa kwota do zapłaty obciążająca uczestnika postępowania M. S. wynosi 1.978.764 zł.

Ponadto, stosując art. 212 § 3 k.c. sąd powinien uwzględnić składniki majątkowe, które są przedmiotem postępowania działowego, oraz stan majątkowy uczestników postępowania działowego, w szczególności czy inne, nieobjęte postępowaniem, składniki majątku współwłaściciela zobowiązanego do spłat mogą mieć znaczenie dla możliwości i terminu wywiązania się przez niego z obowiązku spłat, w tym poprzez ewentualną możliwość zaciągnięcia odpowiedniego kredytu. Ochrona sytuacji majątkowej współwłaściciela, któremu przyznano przedmiot objęty postępowaniem podziałowym powinna nastąpić z jak najmniejszym uszczerbkiem dla ochrony interesów majątkowych pozostałych współwłaścicieli uprawnionych do stosownych spłat.

Podane w uzasadnieniu apelacji okoliczności, takie jak nie dysponowanie przez uczestnika środkami pieniężnymi, które pozwoliłyby mu w krótkim czasie uregulować należności na rzecz pozostałych współwłaścicieli, nie zostały w żaden sposób wykazane. Uczestnik, reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, nie wskazał w apelacji żadnych dowodów mających potwierdzić jego sytuację majątkową i życiową.

Oprócz tego, dla określenia terminu spłat nie bez znaczenia jest także czas trwania postępowania podziałowego. Zważyć należy, iż niniejsze postępowanie toczy się od 2007 roku (10 lat), a więc przez tak długi okres czasu uczestnik winien był się liczyć z koniecznością poniesienia kosztów związanych z ewentualną dopłatą lub spłatą.

Powyższe czyni całkowicie bezzasadnym zarzut uczestnika postępowania, co skutkowało oddaleniem apelacji.

Także **apelacja wnioskodawcy R. J.** była pozbawiona podstaw.

Wbrew jej zarzutom, w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny materiału dowodowego, a wyciągnięte wnioski mieszczą się w granicach zastrzeżonych przez art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z treścią przytoczonej regulacji, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a zatem z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest zatem dokonanie określonych ustaleń faktycznych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Jednocześnie wskazać należy, iż Sąd dokonuje swobodnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a co za tym idzie zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie wtedy, gdy podstawą rozstrzygnięcia uczyniono rozumowanie sprzeczne z zasadami logiki bądź wskazaniem doświadczenia życiowego. Zgodnie z tymi zasadami Sąd oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy rozważa go w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Biorąc pod uwagę przedstawione kryteria wskazać należy, iż Sąd I instancji, opierając się na dowodach przedstawionych przez strony ustalił istotne okoliczności sprawy, rozważył w sposób skrupulatny dowody mające doprowadzić do wyjścia ze współwłasności, w tym przeprowadził szerokie postępowanie dowodowe w zakresie dowodów z opinii biegłych. Wszelkie podniesione zarzuty błędnie ustalonego stanu faktycznego, oceny materiału dowodowego, stanowią jedynie polemikę z prawidłowymi i nie obciążonymi błędem ustaleniami Sądu I instancji.

Zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wnioskodawca wskazał, że Sąd I instancji zaniechał wszechstronnej oceny opinii biegłego i rozważenie czy istnieją podane i prawidłowe wskazane przez biegłego okoliczności, które przemawiają za tym, iż podział nieruchomości zmieni wartość rzeczy i pominięcie tego zagadnienia w ocenie dowodu, oraz nadanie opinii biegłego wartości dowodowej co do tego, że podział nie zmniejszy wartości rzeczy dzielonej, podczas gdy opinia ta zawiera wyrażony wprost wniosek przeciwny, co Sąd uczynił także zaniechawszy jakichkolwiek prób wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego.

Z powyższym zarzutem nie sposób się zgodzić. W ocenie Sądu Odwoławczego, Sąd I instancji nie miał żadnych podstaw, aby zakwestionować opinię biegłego z zakresu geodezji, jak również z zakresu wyceny nieruchomości.

Przypomnieć trzeba, że wniosek - początkowo E. sp. z o.o, a następnie R. J. - po zbyciu na jego rzecz udziałów w nieruchomościach, dotyczył 5 nieruchomości, objętych odrębnymi księgami wieczystymi. Celem współwłaścicieli było wyodrębnienie 2 samodzielnych kompleksów niezależnych od siebie. Zarówno wnioskodawca R. J. (wcześniej (...) sp. z o.o.) jak uczestnik postępowania M. S. przedstawili własne projekty zniesienia współwłasności nieruchomości. Ponieważ projekt podziału zmierzał do wyodrębnienia kilkuset działek pod inwestycje (działki po ok. 700 m<sup>2</sup>), współwłaściciele dążyli do takiego zniesienia współwłasności, aby poszczególne wydzielone działki stanowiły zorganizowaną całość dla każdego z nich; każda z projektowanych części miała mieć ok. 27 – 29 ha.

Zważyć należy, iż w to właśnie ramach tych propozycji Sąd I instancji procedował i uczynił to w sposób prawidłowy. Oba warianty podziału zostały przez biegłego z zakresu geodezji zaakceptowane jako możliwe do realizacji na gruncie, oba też, pod względem powierzchni i wartości nie różniły się wiele.

Wedle propozycji wnioskodawcy R. J., kompleks I,II,III miał mieć ok. 26 ha a kompleks IV ok. 28 ha. Wariant ten – nr I (wschodnio – zachodni) zapewniał dostęp do tych części od strony południowej i północnej od dróg publicznych, lecz jego mankamentem była konieczność ustanowienia służebności dróg koniecznych.

Wedle propozycji uczestnika M. S. (k. 1226), kompleks I zawierał 297 działek o pow. ok. 27 ha, a kompleks II,III,IV – 307 działek o pow. ok. 27 ha. Zgodny z tym projektem wariant II (północno- południowy), podzielił obszar objęty wnioskiem na niezależne od siebie części, z których każda działka wchodząca w zakres danej części ma samodzielny dostęp do drogi publicznej, bez konieczności ustanowienia służebności.

Trafnie przyjął Sąd Rejonowy, że proponowany przez strony podział, który spowoduje powstanie jak najbardziej samodzielnych i niezależnych od siebie obszarów, jest, z uwagi na konflikt pomiędzy współwłaścicielami, optymalny. W związku z powyższym, w ocenie Sadu II instancji, Sąd Rejonowy dokonał prawidłowo zniesienia współwłasności nieruchomości według wariantu II, zgodnego z wnioskiem M. S..

Wedle Sądu Odwoławczego, zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 212 k.c. poprzez jego niezastosowanie i niepodzielenie rzeczy wspólnej w naturze, bez jakichkolwiek dopłat lub spłat, jest całkowicie chybiony. Wniosek o nowy podział z priorytetem „bezgotówkowym”, na etapie apelacji jest po pierwsze - mając na uwadze milczenie w tej kwestii na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego - spóźniony, a ponadto - niezrozumiały, zważywszy, że od samego początku było dla obu stron jasne, że gdyby pojawiły się różnice w przyznanych wartościach działek, zostaną one wyrównane przez dopłaty czy spłaty zgodnie z przepisami, o co z resztą oboje wnosili.

Jak wynika ze sposobu prowadzenia postępowania, który nie budzi żadnych zastrzeżeń Sądu Odwoławczego, Sąd I instancji dokonał podziału fizycznego wedle wariantów przedstawionych przez strony. W toku całego 10 - letniego postępowania nie pojawiły się żadne inne propozycje podziału, oprócz wariantu wnioskodawcy (wariant I) i uczestnika (wariant II). Zważyć należy, iż w żadnym momencie postępowania nie było priorytetem żadnej ze stron, aby dokonać takiego podziału, by nie było żadnych dopłat lub spłat, co de facto w praktyce jest, przy tak dużym obszarze współwłasności, niemalże niemożliwe.

Zarówno R. J., jak i uczestnik M. S. przyjął projekt sporządzony przez biegłego sądowego geodetę inż. Z. T. bez zastrzeżeń co do jego fachowości i prawidłowości w zakresie projektu podziału. Po sporządzeniu bowiem przez niego opinii w dniu 30.01.2013r., zarządzeniem z dnia 21.02.2013r. pełnomocnicy apelujących (k.1327,1328), zostali wezwani do ustosunkowania się do treści opinii. Odpowiedzi na to wezwanie udzielili jedynie pełnomocnicy spółki (...) (k. 1335) i M. S. (k. 1341, 1365), zarzucając omyłki jedynie w stanie prawnym. Co istotne – pełnomocnik wnioskodawcy nie odniósł się w ogóle co do treści opinii. Po upływie roku, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy, który sporządził opinię główną i uzupełniającą. Do tychże opinii również pełnomocnik wnioskodawcy R. J. nie wniósł żadnych zastrzeżeń, choć z ich treści wynikały różnice w wartościach przyznawanych nieruchomości, które powodować miały dopłaty. Zważyć należy, że oprócz braku pisemnych zastrzeżeń, pełnomocnik wnioskodawcy, z dwóch posiedzeń wyznaczonych po opinii biegłego inż. T. K. z dnia 22.12.2015r. wyznaczonych w dniach 17.02.2016r. i 06.04.2016r.

stawił się na to ostatnie, na którym zamknięto rozprawę, nie składając przy tym żadnych wniosków i popierając wcześniejsze stanowisko.

Tym samym, przedstawiony nowy, III już wariant podziału, zgłoszony na etapie postępowania odwoławczego, jawi się jasno jako zmierzający do przewlekania i tak trwającego już długo postępowania.

Ponadto, zważyć trzeba, że wniosek apelacyjny w zakresie podziału „bezzgotówkowego” nie tylko jest pozbawiony podstaw, ale również sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Już we wniosku z 25.04.2007r. wszczynającym niniejsze postępowanie, wnioskodawca, (...) sp. z o.o., której wnioski i twierdzenia poparł wezwany do udziału w sprawie R. J. /jej następca prawny w zakresie współwłasności spornej nieruchomości/, wniósł o zasądzenie dopłat i spłat (k. 14,15 akt sprawy). Ponadto, zaproponowany wariant podziału w pkt II ppkt 2 i 3 apelacji, (który nota bene nie jest zasadny, gdyż nie realizuje celu jaki przyświecał współwłaścicielom, czyli odseparowanie kompleksów działek od siebie- o czym poniżej), odwraca spłatę, obciążając nią uczestnika M. S., co kłóci się z wywoдем pełnomocnika wnioskodawcy zawartym w uzasadnieniu apelacji o konieczności „bezzgotówkowego” zniesienia współwłasności. Proponowany „nowy” podział powodowałby, w wyniku wzajemnych potrąceń z tytułu dopłat i spłat, że to uczestnik postępowania M. S. winien byłby zapłacić na rzecz wnioskodawcy R. J. 424.662 zł (1.975.236 zł - 1.550.574 zł = 424.662 zł). Zatem więc, kierując się własnym interesem wnioskodawca pomija tożsamy interes uczestnika postępowania. informacje o jednostce

Wbrew twierdzeniom apelacji wnioskodawcy, Sąd Rejonowy trafnie zastosował przepisy prawa materialnego. Wedle treści art. 211 k.c., 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. Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi (art. 212 § 1 k.c.). Rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (art. 212 § 2 k.c.). Jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. W wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnienie sąd na wniosek dłużnika może odroczyć termin zapłaty rat już wymagalnych (art. 212 § 3 k.c.).

Zasadą jest, że zniesienie współwłasności powinno nastąpić przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy wspólnej (postanowienie SN z dnia 9 września 2011 r., I CSK 674/10, Lex nr 960518). Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na podstawie orzeczenia sądowego, sąd powinien więc przede wszystkim brać pod rozwagę ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłatę udziału albo sprzedania jej stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. W wypadku niezgłoszenia takich żądań, sąd powinien ustalić, czy istnieje fizyczna i prawna możliwość podziału, a dopiero, gdy podział jest niedopuszczalny - a przedmiotem podziału jest nieruchomość - znieść współwłasność w sposób określony w art. 212 § 2 bądź art. 214 k.c. (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1978 r., III CRN 214/78, nie publ., z dnia 15 czerwca 2000 r., II CKN 1061/98, nie publ. i z dnia 8 maja 2008r., V CSK 14/08, nie publ.).

Takiego też podziału – fizycznego dokonał Sąd Rejonowy, przyznając w naturze części rzeczy wspólnej współwłaścicielom i zasądając dopłaty i spłaty zgodnie z art. art. 212 § 3 k.c.

Przypomnieć należy, iż uprawnienie do podziału fizycznego jest wyłączone tylko wyjątkowo, tj. gdyby dokonanie podziału było sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Ograniczenia wyłączające dokonanie podziału rzeczy wspólnej zostały wyliczone w sposób wyczerpujący w treści ww. przepisu. Należy do nich znaczne zmniejszenie wartości nieruchomości.



W ocenie Sądu Odwoławczego, zarzut znacznego zmniejszenia wartości nieruchomości nie zasługuje na uwzględnienie. W tym zakresie zwrócić należy uwagę na milczenie pełnomocnika wnioskodawcy i brak zarzutów do treści opinii w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Skoro pełnomocnik nie wniósł zastrzeżeń do treści opinii w toku postępowania przed Sądem Rejonowym, nie wniósł ani o inny wariant podziału poza zgłoszonymi, następnie nie zakwestionował obu wariantów, wreszcie, nie zakwestionował wyceny nieruchomości w obu wariantach, czyli nie wniósł o nowe opinie, nie może powoływać zarzutów w tym zakresie w postępowaniu apelacyjnym. Sytuacja wnioskodawcy, który milcząco zaakceptował treść opinii biegłych zarówno z zakresu geodezji jak i wyceny nieruchomości nie może być korzystniejsza od sytuacji, w której zgłosziliby wnioski o nowe opinie, Sąd oddaliłby je, a wnioskodawcza dysponowałaby zastrzeżeniem w trybie art. 162 k.p.c.

Ewentualny wniosek wnioskodawcy zamieszczony w apelacji o dokonanie innego sposobu podziału fizycznego, nie mógł być uwzględniony z przyczyn merytorycznych, o czym wspomniano wyżej. Sąd Odwoławczy podzielił bowiem ocenę Sądu I instancji co do prawidłowości, i zasadności podziału wedle wariantu zaproponowanego przez uczestnika postępowania M. S., a więc bez konieczności ustanawiania służebności dróg koniecznych. Natomiast podział zaproponowany w apelacji, narzucający konieczność dopłaty ponad 400.000 zł na rzecz wnioskodawcy przez M. S., poprzez przyznanie jemu dodatkowo, poza już przyznanymi, działek skrajnych (...), oraz działek położonych w środku – w pasie pomiędzy własnością wnioskodawcy (...), jest chybiony, albowiem sprzeczny byłby, w ocenie Sądu Odwoławczego, ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Z założenia bowiem podział taki godziłby w cel, jakiemu służyć miało zniesienie współwłasności w niniejszej sprawie, a więc utworzenie 2 niezależnych kompleksów, w celach inwestycyjnych, do którego dążyli oboje współwłaściciele.

Termin "społeczne przeznaczenie rzeczy" nie jest tożsamy ani ze stosunkami osobistymi pomiędzy współwłaścicielami, ani ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności (postanowienia SN: z dnia 4 października 2002 r., III CKN 1283/00, OSNC 2003, nr 12, poz. 170, i z dnia 13 stycznia 2012 r., I CSK 358/11, IC 2013, nr 1, s. 43). Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 stycznia 2012 r., (I CSK 358/11, IC 2013, nr 1, s. 43), "przeznaczenie", o jakim mowa w art. 211 k.c., dotyczy rzeczy, a więc przedmiotu materialnego (art. 45 k.c.), wynika zatem bezpośrednio z jej charakteru, stanu technicznego oraz funkcji, jaką pełni w życiu człowieka oraz jego działalności. W konsekwencji oznacza cel, jakiemu rzecz ma służyć.

Ponadto, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy, jeżeli zniesienie współwłasności nieruchomości przez jej fizyczny podział miałyby być źródłem nowych konfliktów pomiędzy byłymi już współwłaścicielami, zamiast spory te zlikwidować, to wówczas taki sposób zniesienia współwłasności uznać należy za niedopuszczalny (postanowienie z dnia 4 marca 2015 r., IV CSK 407/14, LEX nr 1677134). Takie postanowienie sądu działowego byłoby jednocześnie rozstrzygnięciem nie uwzględniającym interesów prawnych wszystkich współwłaścicieli.

Sąd Najwyższy w wytycznych z 1969 r. (uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, OSNCP 1970, nr 3, poz. 39) stwierdził, że w sprawach o dział spadku obejmującego gospodarstwo rolne, "podział siedliska jest dopuszczalny w zasadzie wtedy, gdy ze względu na powierzchnię i kształt siedliska można przydzielić poszczególnym współwłaścicielom działki nadające się do postawienia na nich budynków mieszkalnych i gospodarczych, niezbędnych do racjonalnego użytkowania przydzielonych im części nieruchomości. Przy ocenie zarówno dopuszczalności, jak i sposobu takiego podziału należy mieć na uwadze potrzeby każdej z nowo utworzonych nieruchomości, z uwzględnieniem sytuacji osobistej i rodzinnej właścicieli. Jeżeli na nieruchomości w obrębie istniejącego siedliska znajdują się już budynki wzniesione przez niektórych współwłaścicieli, albo jeżeli mają one być przydzielone różnym współwłaścicielom, należy podzielić siedlisko, w miarę możliwości tak, aby nie było konieczności przenoszenia budynków. Jeżeli podział siedliska na dwa lub więcej nie jest możliwy, siedlisko to należy przydzielić współwłaścicielowi, który - stosownie do okoliczności - jest z nim najbardziej związany, uwzględniając posiadanie przez współwłaścicieli własnych siedlisk lub perspektywy ich uzyskania. Nie jest też wyłączone zobowiązanie współwłaściciela do przeniesienia na inny teren przydzielonego mu budynku, znajdującego się na siedlisku przyznanym innemu współwłaścicielowi. W takim wypadku należy wyznaczyć mu stosowny termin przeniesienia budynku; termin ten powinien odpowiadać realnie istniejącym możliwościom. Przejściowe trudności

w uzyskaniu przez innych współwłaścicieli własnych zabudowań można rozwiązywać, stosując art. 218. Prawidłowa wykładnia tego przepisu prowadzi do wniosku, że przewidziane w nim "uprawnienie do dalszego zamieszkania" obejmuje, w granicach uzasadnionych konkretnymi potrzebami gospodarczymi, także uprawnienia do korzystania z odpowiednich pomieszczeń w budynkach gospodarczych".

Z tych względów, Sąd Odwoławczy nie rozważał zaproponowanego sposobu podziału, oddalając wnioski zawarte w apelacji i piśmie z 11.09.2017r. Na marginesie, pismo to jest niepełne (s. 6, k. 1752), stanowi polemikę z oceną prawną zamieszczoną w opinii biegłego sądowego T. K. z dnia 16.08.2017r., co należy i tak do Sądu i zawiera jedynie podtrzymanie wniosków dowodowych zawartych w apelacji.

Na koniec istotne jest odniesienie się do twierdzenia wnioskodawcy, iż wskutek wejścia w życie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw z 14.04.2016r. (Dz. U. z 2016r, poz. 585) na podstawie art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy T. K. i dalsze sporządzone przez niego opinie uzupełniające do tego operatu, nie mogły być już wykorzystywane do ustalenia wartości nieruchomości dzielonych.

W związku z tym, iż od poprzedniej opinii minął 12- miesięczny okres czasu, jak również, że ewentualny spadek wartości nieruchomości mógł być potwierdzony jedynie wiadomościami specjalnymi, na rozprawie apelacyjnej w dniu 21.06.2017r. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego, zobowiązując biegłego sądowego mgr inż. T. K. do podania czy w związku z upływem 12 - miesięcznego okresu od sporządzenia opinii uzupełniającej z dnia 18.12.2015r. istnieją podstawy do potwierdzenia jej aktualności, a także, w szczególności w związku z wejściem w życie w dniu 30.04.2016r. ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw z 14.04.2016r. (Dz. U. z 2016r. poz. 585), a w przypadku odpowiedzi twierdzącej - do dołączenia do operatu klauzuli (art. 156 ust 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami), w której biegły oświadczy o aktualności operatu, w myśl § 58 ust 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Wykonując ww. zlecenie, biegły stwierdził (k.1706-1738), że w stosunku do wydanej przez biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości i geodezji mgr inż. T. K. w dniu 18.12.2015r. opinii, stan badanej nieruchomości nie uległ zmianom, podobnie przeznaczenie tych nieruchomości, jak i ich stan prawny, zmiany w powołanych przepisach nie wpływają na wartość nieruchomości i możliwość ich sprzedaży, wartości nieruchomości określone w opinii z dnia 20.03.2015r. oraz z dnia 18.12.2015r. wydanej na zlecenie Sądu Rejonowego, są nadal aktualne, ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw z 14.04.2016r. (Dz. U. z 2016r. poz. 585), nie ogranicza sprzedaży nieruchomości rolnych, a jedynie ich nabywanie; nabywcą nieruchomości rolnej może być zgodnie z art. 2 usta. 1 ukur wyłącznie rolnik indywidualny, jednakże przepis przejściowy art. 12 uwsn wyłącza działanie powyższego przepisu w sprawach wszczętych, lecz nie zakończonych przed 30.04.2016r. a więc pierwszy przepis nie ma zastosowania w niniejszej sprawie. Wedle biegłego, uregulowania nowej ustawy nie mają wpływu na sposób zniesienia współwłasności jak i oszacowanie wartości, przepisy ustawy dotyczą nieruchomości o powierzchni nie mniejszej niż 0,3 ha. Po zniesieniu współwłasności wydzielone działki mają po ok. 700 m<sup>2</sup>, nie przekraczają więc ustawowego progu, powołana ustawa nie ograniczyła możliwości zabudowy przedmiotowej nieruchomości, wydzielone działki można zabudować budynkami mieszkalnymi w zabudowie siedliskowej i ewentualnie następnie, swobodnie zbyć.

O ile zgodzić się należy z wnioskodawcą, że ocena, czy przepisy powołanej ustawy mają zastosowanie w niniejszej sprawie (ocena stanu prawnego), nie leżała w kompetencjach biegłego, to nie ma racji zarzucając, iż biegły nie miał kompetencji, aby powiązać zmiany stanu prawnego ze zmianą wartości nieruchomości.

Na stronie 8 opinii biegły wskazał, że dla celów szacunkowych zbadał dodatkowo nowe transakcje, zawarte od połowy 2015r. Na określonym czasowo i terytorialnie przez biegłego rynku zaobserwowano 2,5 tys. transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, 5 transakcji pod zabudowę mieszkaniową, rzemieślniczą czy usługową, i ceny te wahały się od 67-109 zł/m<sup>2</sup>, przy cenie średniej 85 zł/m<sup>2</sup>. Jednostkowe ceny transakcyjne nie

odbiegają od cen stwierdzonych w poprzedniej analizie rynku. Na rynku nie ma istotnych zmian cen, są one stabilne, a ulegają jedynie sezonowym wahaniom. Wskaźnik zmian cen obliczony został w oparciu o 1.418 transakcji rynkowych od początku 2015r. do 28.02.2017r.

Sąd Odwoławczy dał wiarę powyższej opinii. Jest ona rzetelna i fachowa. Pismo wnioskodawcy z dnia 11.09.2017r. stanowi zaś, w ocenie Sądu, polemikę z niekorzystnymi dla niego wnioskami biegłego, a ponadto, nie zawiera ani wniosku o dokonanie opinii uzupełniającej, ani o dopuszczenie dowodu z innej opinii biegłego. Sygnalizowane zaś w tym piśmie decyzje administracyjne, przedłożone na rozprawie w dniu 24.11.2017r. zostały złożone z uchybieniem 14 - dniowego terminu określonego zarządzeniem z dnia 28.08.2017r. (k. 1742 v.), pod rygorem ich pominięcia. Ponadto, decyzje te dotyczą innych spraw indywidualnych, nie zaś niniejszej. Z tych względów, zostały pominięte przez Sąd II instancji.

W ocenie Sądu Odwoławczego, trafne jest stanowisko, że w niniejszym postępowaniu, wszczętym przed 30.04.2016r. tj. przed wejściem w życie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw z 14.04.2016r. (Dz. U. z 2016r. poz. 585), przepisy ww. ustawy nie znajdują zastosowania. Zgodnie bowiem z art. 12 ustawy, do postępowań dotyczących nabycia nieruchomości rolnych oraz wpisu do księgi wieczystej, wszczętych na podstawie ustaw zmienianych w art. 3, art. 4, art. 6 i art. 7, i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. W art. 3 tej ustawy mowa jest o ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380), a więc ustawy, na podstawie której toczy się niniejsze postępowanie. Jednocześnie ustawodawca nie dokonał żadnych zmian w kodeksie postępowania cywilnego.

W uchwale z dnia 18 maja 2017 r., III CZP 13/17, Sąd Najwyższy stwierdził, że do egzekucji z nieruchomości rolnej wszczętej przed dniem 30 kwietnia 2016 r. nie stosuje się ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych wynikających z art. 2a ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (jedn. tekst Dz.U. z 2012 r., poz. 803) w brzmieniu ustalonym przez art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. - o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r., poz. 585).

W uzasadnieniu tego stanowiska Sąd Najwyższy wskazał, że obowiązującą od 30 kwietnia 2016 r. ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2016 r. poz. 585 dalej jako "ustawa o wstrz.sp.n.") w zasadniczy sposób przeobrażono zasady gospodarowania nieruchomościami rolnymi. Radykalne zmiany ustawodawca tą ustawą wprowadził do ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 803, dalej jako "u.k.u.r."). W poprzednim stanie prawnym kontrola obrotu nieruchomościami rolnymi odnosiła się wyłącznie do obrotu umownego, obecnie przepisy u.k.u.r. należy stosować w każdym przypadku przejścia własności, co wynika z jej art. 2 pkt 7 definiującego pojęcie "nabycie nieruchomości rolnej" jako "przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub nabycie własności nieruchomości rolnej w wyniku dokonania czynności prawnej lub orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej a także innego zdarzenia prawnego". Nabywcą w tych trybach nieruchomości rolnej, której definicję ustawodawca zawarł w art. 2 pkt 1 ustawy, może być, zgodnie z art. 2a ust. 1, wyłącznie rolnik indywidualny; status taki ma osoba o właściwościach wymienionych w art. 6 ustawy. Tylko przymiot rolnika indywidualnego uprawnia do zostania właścicielem nieruchomości rolnej. Każdy inny podmiot niebędący rolnikiem indywidualnym w rozumieniu ustawy dla skutecznego i ważnego nabycia nieruchomości rolnej musi uzyskać zgodę Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych wydaną w formie decyzji administracyjnej (art. 2a ust. 4 u.k.u.r.).

Wedle Sądu Najwyższego, treść art. 12 tej ustawy, acz niejasna, pozwala jednak, w drodze wykładni, stwierdzić, że ma on zastosowanie również do postępowania egzekucyjnego, którego skutkiem jest nabycie własności nieruchomości rolnej. Artykuł 12 ustawy o wstrz.sp.n. nakazuje stosować przepisy dotychczasowe do postępowań dotyczących nabycia nieruchomości rolnych (oraz wpisu do księgi wieczystej) wszczętych na podstawie ustaw zmienianych w art. 3, art. 4, art. 6 i art. 7 i niezakończonych do dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej.

Zdaniem Sądu Najwyższego, ustalając treść normatywną tego przepisu uwzględnić należy, że stanowi on o będących w toku, w dacie wejścia w życie ustawy o wstrz.sp.n., postępowaniach "dotyczących nabycia nieruchomości" (oraz wpisu

do księgi wieczystej) i wprost przesądza, że do takich postępowań stosuje się przepisy dotychczasowe. Uwzględniając treść art. 2 pkt 7 u.k.u.r należy przyjąć, że chodzi o postępowania, których przedmiotem jest każdy wymieniony w tym przepisie sposób nabycia własności nieruchomości rolnej, a więc również nabycie w wyniku orzeczenia sądu. Wątpliwość nasuwa sformułowanie, że chodzi o postępowania wszczęte na podstawie ustaw zmienionych: w art. 3 (dotyczy zmian w kodeksie cywilnym), w art. 4 (dotyczy zmian w ustawie o księgach wieczystych i hipotece), w art. 6 (dotyczy zmian w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa) i w art. 7, który dotyczy zmian w u.k.u.r.

Badając znaczenie tego sformułowania Sąd Najwyższy zauważył, że na podstawie ustawy zmienionej przez art. 7 ustawy o wstrz.sp.n., a więc na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w jej brzmieniu tak przed nowelizacją jak i po nowelizacji, nie toczyły się, nie mogły się toczyć i toczyć się nie mogą żadne postępowania dotyczące nabycia nieruchomości w rozumieniu art. 2 pkt 7 u.k.u.r. a więc nabycia przez czynność prawną lub orzeczenie sądu albo organu administracji publicznej lub inne zdarzenie prawne, ponieważ przepisy u.k.u.r. w żadnej jej wersji, takich postępowań nie dotyczą. W zakresie nabywania nieruchomości przepisy u.k.u.r. dotyczyły i nadal dotyczą nabywania nieruchomości rolnych przez Agencję Nieruchomości Rolnej, co następuje przez realizację prawa pierwokupu i prawa nabycia i są to uprawnienia, które ustawodawca, na podstawie przepisów tej ustawy, przydał Agencji po to, aby uczynić ją aktywnym realizatorem polityki państwa w zakresie gospodarki ziemią. Zastrzeżenie uczynione zatem w art. 12 ustawy o wstrz.sp.n., że chodzi o postępowania wszczęte na podstaw ustaw zmienionych w czterech wymienionych artykułach, jest więc jak wskazał Sąd Najwyższy, niefortunne i mylące. Dosłowne jego brzmienie należy uznać za pozbawione doniosłości prawej.

Również, jak wskazał Sąd Najwyższy, w doktrynie jest uważane za wywołujące uzasadnione wątpliwości interpretacyjne. Trafnie tamże wskazuje się, że literalne odczytanie tej części art. 12 ustawy o wstrz.sp.n. prowadziłoby do nieracjonalnych rozstrzygnięć. I tak, postępowanie o zniesienie współwłasności, objęte wszak przepisami kodeksu cywilnego, a więc ustawy zmienionej przez art. 3 wymieniony w art. 12 ustawy o wstrz.sp.n., toczyłoby się z uwzględnieniem przepisów dotychczasowych. Jednocześnie w toczącym się postępowaniu np. o nabycie nieruchomości rolnej przez cudzoziemca miałyby zastosowanie przepisy nowe, ponieważ ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie została wymieniona w art. 12. Ponadto, przepisy dotychczasowe należałoby stosować przy sprzedaży nieruchomości rolnej w toku postępowania upadłościowego (mającego charakter egzekucji uniwersalnej), ponieważ zgodnie z art. 320 tego prawa, sprzedaż mienia w postępowaniu upadłościowym następuje w drodze przetargu lub aukcji, sprzedaż zaś, podobnie jak aukcja i przetarg, regulowane są w kodeksie cywilnym, a więc w ustawie zmienionej przez art. 3 wymieniony w art. 12 ustawy o wstrz.sp.n. Przepisy nowe należałoby natomiast stosować w egzekucji singularnej toczącej się na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego, ponieważ przepisy k.p.c nie zostały w tym zakresie zmienione przez ustawę o wstrz.sp.n.

W świetle powyższego, Sąd Najwyższy przyjął, że skoro w art. 12 ustawy o wstrz.sp.n. ustawodawca wymienił zmienioną ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego, a w tej ustawie w art. 4 ust. 1 pkt 3 uszczegółowił, że przez nabycie nieruchomości rolnej rozumieć należy również nabycie w wyniku orzeczenia sądu, to w ten sposób wyraził wolę, aby w takich postępowaniach, będących w toku w dacie wejścia w życie ustawy, stosować nadal przepisy dotychczasowe, nieprzewidujące ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych. Inna wykładnia prowadziłby do nieracjonalnych wniosków, przy czym jeszcze dodał, że zastosowanie nowych przepisów stawiałoby pod znakiem zapytania skuteczność opisu i oszacowania dokonanego w przeszłości, bez uwzględnienia ograniczeń w obrocie, co w oczywisty sposób wpływa na wartość rynkową nieruchomości. Zmiana warunków egzekucji w jej toku, w szczególności na niekorzyść zarówno dłużnika jak i wierzyciela, dłużnik uzyskuje bowiem w mniejszym stopniu umorzenie długu a wierzyciel w mniejszym stopniu zaspokojenie, naruszałaby też art. 2 Konstytucji. Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie w swoim orzecznictwie wskazywał, że jakkolwiek ustawodawca ma swobodę kształtowania systemu prawa to jednak powinien kształtować treść przepisów z poszanowaniem konstytucyjnych standardów demokratycznego państwa prawnego. Do standardów tych należy zasada ochrony zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa. Jednostka winna mieć możliwość określenia zarówno konsekwencji poszczególnych swoich zachowań i zdarzeń na gruncie obowiązującego w danym momencie stanu prawnego, jak też ma prawo oczekiwać, że prawodawca nie zmieni ich w sposób arbitralny.

Bezpieczeństwo prawne jednostki związane z pewnością prawa umożliwia więc przewidywalność działań organów państwa a także prognozowanie działań własnych. Ustawodawca powinien zatem za pomocą powszechnie przyjętych technik przepisów intertemporalnych uwzględnić ochronę tzw. interesów w toku. Dokonując kolejnych modyfikacji stanu prawnego nie można bowiem tracić z pola widzenia interesów, które ukształtowały się przed dokonaniem zmiany stanu prawnego (por. wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 listopada 1997 r. K 26/97, z dnia 10 lutego 2015 r. P 10/11, z dnia 14 czerwca 2000 r. P 3/00)

Tak, więc wedle Sądu Najwyższego, konstytucyjna klauzula demokratycznego państwa prawnego i wynikająca z niej zasada zaufania obywatela do państwa nakładają na ustawodawcę obowiązek takiego formułowania przepisów, które szanuje tzw. interesy w toku, a więc przedsięwzięcia gospodarcze i finansowe rozpoczęte przez obywateli pod rządami przepisów poprzednich. SN zwrócił też uwagę, że w uzasadnieniu projektu ustawy o wstrz.sp.n. zawarto stwierdzenie, iż "wprowadzenie przepisów przejściowych zapewni, że adresaci norm prawnych zawartych w projektowanych przepisach nie będą zaskakiwani nowymi rozwiązaniami, a nabyte przez nich prawa będą respektowane. Pozwoli to również na pogłębienie zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa. Projektowane przepisy, bowiem z jednej strony wychodzą naprzeciw społecznym oczekiwaniom, z drugiej zaś urzeczywistniają konstytucyjne zasady ustrojowe Rzeczypospolitej Polskiej, a przez wprowadzenie przepisów przejściowych zapewnią ochronę praw nabytych, nie naruszając standardów demokratycznego państwa prawa". Z powyższego wynika, że niewątpliwym zamiarem ustawodawcy było, aby przepisy intertemporalne przewidujące dalsze stosowanie przepisów dotychczasowych, pozwoliły zainteresowanym dokończyć przedsięwzięcia rozpoczęte przed dniem wejścia w życie radykalnie zmienionych przepisów. Ta myśl ustawodawcy została w art. 12 ustawy o wstrz.sp.n. wyrażona w sposób ułomny, jednakże wyniki wykładni dokonanej w sposób służący maksymalnemu dostosowaniu normy do celów i wartości wyrażonych w Konstytucji wskazują, że do postępowań dotyczących nabycia nieruchomości wszczętych przed 30 kwietnia 2016 r., a więc pozostających w tej dacie w toku, zastosowanie mają przepisy dotychczasowe, co przy uwzględnieniu okoliczności faktycznych stanowiących podstawę sformułowanego zagadnienia uzasadnia wnioski, że do egzekucji z nieruchomości rolnej wszczętej przed dniem 30 kwietnia 2016 r. nie stosuje się ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych wynikających z art. 2a ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 803) w brzmieniu ustalonym przez art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. - o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2016 r. poz. 585).

Trafnie biegły zauważył również, że w wyniku podziału w niniejszej sprawie powstają nieruchomości o pow. ok. 700 m<sup>2</sup>, a więc nie przekraczające ustawowego progu 0,3 ha (art. 1a ust. 1 pkt b, ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, wedle którego przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha).

Z powyższych względów, orzeczono jak w pkt I.

Sąd Odwoławczy oddalił wnioski stron o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego, uznając, że każda ze stron winna ponieść koszty związane z własnym udziałem w sprawie (art. art. 520 § 1 k.p.c.) – pkt II.

Jednocześnie powstała konieczność uzupełnienia wydatków na opinię biegłego tymczasowo pokrytych przez Skarb Państwa, które w postępowaniu apelacyjnym wyniosły 1013,21 zł. W związku z tym, apelujący zostali obciążeni brakującymi kosztami po połowie tj. po 506,61 zł, na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 520 § 1 k.p.c. (pkt III).

SSO Monika Kuźniar SSO Beata Stachowiak SSO Marek Kurkowski