

Sygn. akt II Ca 41/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 kwietnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Elżbieta Żak

Sędzia Sądu Rejonowego Agnieszka Maliszewska (del.)

Protokolant Dorota Hordziejewska

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2015 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z wniosku G. Ś.

z udziałem A. L., I. G. i J. N.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji A. L. od postanowienia Sądu Rejonowego w Lubartowie z dnia 9 czerwca 2014 roku, sygn. akt I Ns 466/08

postanawia:

I. oddalić apelację;

II. zasądzić od A. L. na rzecz G. Ś. kwotę 1.200 zł (tysiąc dwieście złotych) zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 41/15

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 9 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy w Lubartowie w sprawie z wniosku G. Ś. z udziałem A. L., I. G. i J. N. o zniesienie współwłasności:

I. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o powierzchni 0,51 ha, położona w S., gmina K., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) w ten sposób, że prawo własności opisanej wyżej nieruchomości przyznał G. Ś.;

II. zasądził od G. Ś. na rzecz A. L. tytułem spłaty kwotę 10.934,81 zł, płatną w terminie jednego tygodnia od uprawomocnienia się pkt I. niniejszego postanowienia, z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia temu terminowi, liczonymi od dnia następnego po wskazanym terminie płatności do dnia zapłaty;

III. zasądził od G. Ś. na rzecz I. G. i J. N. tytułem spłat kwoty po 2.733,70 zł na rzecz każdego z nich, płatne w terminie jednego tygodnia od uprawomocnienia się pkt I. niniejszego postanowienia, z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia temu terminowi, liczonymi od dnia następnego po wskazanym terminie płatności do dnia zapłaty;

IV. stwierdził, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o powierzchni 0,51 ha, położona w S., gmina K., objęta jest księgą wieczystą nr (...). Współwłaścicielami tej nieruchomości są: A. L. w 6/32 częściach, I. G. w 3/64 części, J. G. w 3/64 części i G. Ś. w 23/32 częściach.

Opisana wyżej działka ma charakter rolny i stanowi niezabudowane pole uprawne. Nie stanowi ona gospodarstwa rolnego.

Podział fizyczny opisanej działki umożliwiłby nadal jej wykorzystanie rolnicze.

Zgodnie z planem miejscowym działka nr (...) znajduje się na terenie zabudowy zagrodowej, gdzie dopuszcza się podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 3.000 m<sup>2</sup> i szerokości frontu nie mniejszej niż 25 m. Jednocześnie plan miejscowy dopuszcza odstępstwa od tego parametru dla gospodarstw uwarunkowanych technologią produkcji.

Wnioskodawca G. Ś. ma wykształcenie rolnicze, jego żona pracuje w rolnictwie. Wnioskodawca nie jest właścicielem ani współwłaścicielem innych nieruchomości rolnych. Ojciec wnioskodawcy dysponuje maszynami rolniczymi i ma własne gospodarstwo rolne. Wnioskodawca posiada środki wystarczające na dokonanie jednorazowych spłat uczestników.

Uczestniczka A. L. nie jest rolniczką, nie ma wykształcenia rolniczego i nie dysponuje sprzętem rolniczym. Jest współwłaścicielką gospodarstwa rolnego o powierzchni około 7 ha w S.. Posiada środki wystarczające na dokonanie jednorazowych spłat pozostałych uczestników i wnioskodawcy.

Aktualna wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości to 58.319 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny, wskazując, że zarówno dowody z dokumentów jaki i zeznania uczestników postępowania nie dotyczyły okoliczności spornych. Ustalenia co do wartości nieruchomości zostały poczynione na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości.

Sąd Rejonowy podniósł, że zgodnie z art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć; przedłużenie można ponowić. W myśl 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. Z kolei wg unormowania art. 212 k.c. 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 (§ 1). 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 (§ 2). 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 (§ 3).

Zdaniem Sądu Rejonowego żądanie wniosku jest usprawiedliwione co do zasady, nie ma bowiem jakichkolwiek przeszkód, aby dokonać zniesienia współwłasności. Jeżeli natomiast chodzi o sposób zniesienia współwłasności, to uzasadnione jest przyznanie nieruchomości wnioskodawcy. Zadecydowało o tym kilka okoliczności. Po pierwsze

podział fizyczny przedmiotowej nieruchomości jest niedopuszczalny. Przede wszystkim z uwagi na jej obszar nie jest możliwe zachowanie minimalnej powierzchni wydzielanych działek, przewidzianej w planie miejscowym, wynoszącej 0,3 ha. Z kolei zgodnie z treścią art. 93 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej u.g.n., podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Z kolei według art. 93 ust. 2a u.g.n. podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,30 ha, jest dopuszczalny, pod warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. W decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości określa się termin na przeniesienie praw do wydzielonych działek gruntu, który nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna. Przepisu nie stosuje się w przypadku podziałów nieruchomości, o których mowa w art. 95 u.g.n., przy czym bezsporne jest, że tego rodzaju sytuacja nie zachodzi w sprawie niniejszej.

O przyznaniu nieruchomości na rzecz wnioskodawcy zdecydował fakt, iż nieruchomość stanowi niezabudowany użytek rolny. Tymczasem z niekwestionowanych w sprawie zeznań wnioskodawcy wynika, że ma on wykształcenie rolnicze, a jego ojciec dysponuje maszynami rolniczymi (k. 12v), co uzasadnia przekonanie, iż nieruchomość będzie wykorzystywana zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Natomiast uczestniczka A. L. przyznała, że nie jest rolniczką, nie ma wykształcenia rolniczego i nie dysponuje sprzętem rolniczym (k. 12v).

Wnioskodawca ma też największy udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, kilkakrotnie większy niż poszczególni uczestnicy. W konsekwencji, w porównaniu z uczestnikami, na wnioskodawcy spoczywać będzie najmniejszy ciężar spłat.

Ustalając wysokość spłat Sąd Rejonowy oparł się na opinii biegłego T. R., która wykazuje się rzetelnością i profesjonalizmem. Zgodnie z tą opinią aktualna wartość rynkowa nieruchomości to 58.319 zł, a zatem spłata należna A. L. wynosi 10.934,81 zł, spłata należna I. G. – 2.733,70 zł, a spłata należna J. N. – 2.733,70 zł.

Termin zapłaty spłat został określony w sposób umożliwiający wnioskodawcy ich dokonania niezwłocznie i w sposób jednorazowy, wobec posiadania środków na ich dokonanie, co wskazał w swych zeznaniach.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd Rejonowy uzasadnił art. 520 § 1 k.p.c.

\*

Apelację od tego postanowienia wniosła uczestniczka A. L., zaskarżając postanowienie Sądu Rejonowego w całości.

Uczestniczka zarzuciła zaskarżonemu postanowieniu:

1. naruszenie art. 211 k.c. przez zniesienie współwłasności nieruchomości uczestników sprzecznie z deklarowanymi przez uczestników wnioskami oraz niezgodnie z zasadami określonymi w przywołanym przepisie, z uwagi na treść żądania wnioskodawcy oraz stanowiska uczestników w postępowaniu oraz zaniechanie podziału fizycznego nieruchomości, mimo przesłanek uzasadniających taki podział, jakie zostały wykazane w postępowaniu, zwłaszcza w opinii biegłych,

2. naruszenie art. 278 k.p.c. poprzez wywiedzenie wniosków odnośnie rzekomej niemożności dokonania fizycznego podziału nieruchomości przy jednoczesnym braku wiedzy specjalistycznej w tym zakresie, oraz sprzecznie z opiniami biegłych, których stanowiska zostały wykazane w sprawie,

3. błędne ustalenie faktyczne polegające na:

- niezgodności ustaleń Sądu z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w szczególności poprzez ustalenie, iż nieruchomość będąca przedmiotem sporu jest nieruchomością rolną i nie można dokonać jej podziału, podczas gdy

z opinii biegłego geodety L. M. jednoznacznie wynika, że w/w nieruchomości jest wyłączona z użytkowania rolniczego i przeznaczona na budownictwo mieszkaniowe i zagrodowe, a biegły przedstawił kilka wariantów jej podziału, które zostały zaakceptowane przez uczestniczkę,

- nieuzasadnionym przyjęciu, że podział w/w nieruchomości jest niezgodny z wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, podczas gdy z opinii biegłego geodety jednoznacznie wynika, że podział jest zgodny z tymi wytycznymi, zaś do akt sprawy na datę orzekania nie dołączono żadnego dowodu przeczącemu stanowisku biegłego,

- nieuzasadnionym przyjęciu, że wnioskodawca gwarantuje, że nieruchomość będzie wykorzystywana przez niego zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, podczas gdy faktycznie wnioskodawca nie dysponuje żadnymi maszynami rolniczymi i nie zajmuje się rolnictwem, a posiadane przez niego wykształcenie rolnicze nie stanowi gwarancji spełnienia w/w przesłanki, poza tym przesłanka wykształcenia nie stanowi samoistnej podstawy uzasadniającej interes społeczno-gospodarczy,

4. naruszenie prawa procesowego, a w szczególności art. 233 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie, że nie można dokonać zniesienia współwłasności w/w nieruchomości przez jej podział a jedynie przez przyznanie jej wnioskodawcy, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci opinii biegłych i zeznań uczestników jednoznacznie wynika, że zniesienie współwłasności w/w nieruchomości poprzez jej podział jest możliwe,

5. naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c. poprzez lakoniczne i niepełne wyjaśnienie podstaw prawnych i faktycznych podjętego rozstrzygnięcia,

6. naruszenie art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez zastosowanie tego przepisu sprzecznie z treścią ustaleń faktycznych, w szczególności opiniami biegłych, zebranymi w sprawie.

Uczestniczka A. L. wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości poprzez dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o powierzchni 0,51 ha, położonej w S., gmina K., dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...) przez jej fizyczny podział zgodnie z treścią żądania uczestniczki A. L., a także o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja uczestniczki A. L. nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności, odnosząc się do wniosku ewentualnego apelacji, należy wskazać, że zaskarżone postanowienie Sądu pierwszej instancji podlegałoby uchyleniu i przekazaniu sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania tylko w razie stwierdzenia nieważności postępowania, nierozpoznania istoty sprawy albo gdy wydanie orzeczenia wymagałoby przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (art. 386 § 2 i § 4 k.p.c.). W sprawie nie zachodziły tego rodzaju okoliczności ani skarżąca ich nie zarzuca.

Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne i ocenił dowody zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy przyjmuje te ustalenia za własne. Odnosząc się do sformułowanych zarzutów naruszenia prawa procesowego w tym zakresie należy stwierdzić, że są one chybione, gdyż ich analiza wskazuje, iż w istocie skarżąca nie zarzuca Sądowi Rejonowemu błędnego ustalenia określonych faktów (zaistnienia określonych zdarzeń lub ich niezastnienia), lecz błędną ocenę prawną ustalonego stanu faktycznego, w szczególności przepisów art. 211 k.c. i nast. oraz art. 93 i nast. ustawy o gospodarce nieruchomościami przez przyjęcie, że nie jest dopuszczalny podział fizyczny przedmiotowej nieruchomości.

Zarówno Sąd Rejonowy, jak i Sąd Okręgowy rozpoznający apelację uczestniczki, nie negują bowiem tego, że podział fizyczny rzeczy wspólnej ma pierwszeństwo, a odstąpić od niego można, gdyby byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Skarżąca w apelacji sytuuje to zagadnienie na płaszczyźnie stanu faktycznego, podczas gdy ten jest bezsporny (charakter nieruchomości, jej wielkość, położenie i inne cechy, całokształt sytuacji życiowej uczestników), natomiast sporna pozostaje jego ocena prawna, w szczególności w kontekście zastosowania art. 93 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten wyraźnie stanowi, że podział fizyczny nieruchomości może nastąpić, jeżeli jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu przestrzennego. Zgodność ta ma dotyczyć zarówno przeznaczenia terenu jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek. Podkreślić przy tym należy, że ocena tej zgodności jest oceną prawną a nie oceną pozostającą w sferze wymagającej wiadomości specjalnych, te ostatnie mogą natomiast być wymagane, aby prawidłowo ocenić charakter nieruchomości, jej faktyczne możliwości podziału na gruncie, czy wyznaczyć wydzielane działki na gruncie. Niesłusznie zatem skarżąca wywodzi, że w zakresie oceny zgodności proponowanego przez uczestników podziału (przy czym pełnej zgodności w postępowaniu co do projektu podziału nie osiągnięto) wymagana była opinia biegłego geodety i Sąd Rejonowy nie mógł zakwestionować w tym zakresie opinii biegłego geodety L. M.. W istocie należy stwierdzić, że biegły geodeta L. M. wypowiadając określone twierdzenia w tym przedmiocie wykroczył poza sferę swoich kompetencji, co więcej przedstawione przez niego stanowisko uzasadniające dopuszczalność podziału nieruchomości jest całkowicie nieprzekonujące.

Przedmiotowa nieruchomość jest obecnie wykorzystywana rolniczo, ale jest położona na obszarze przeznaczonym w miejscowym planie pod zabudowę zagrodową. Obszar taki jest zatem przeznaczony pod zabudowę (siedliskową, ewentualnie jednorodziną) i nie jest przeznaczony na cele rolne lub leśne w rozumieniu art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Plan miejscowy dopuszcza podział nieruchomości na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 3.000 m<sup>2</sup> i o szerokości frontu nie mniejszej niż 25 m. W sposób oczywisty nie istnieje zatem możliwość podziału przedmiotowej działki o powierzchni 0,51 ha w ten sposób, aby każda z dwóch działek miała powierzchnię 0,30 ha. Gdyby hipotetycznie dopuścić podział nieruchomości w ten sposób, by jedna z działek miała powierzchnię 0,30 ha, druga z działek, znajdując się na terenie przeznaczonym pod zabudowę zagrodową, nie mogłaby zostać uznana za budowlaną, a wydzielenie niewielkiej działki przeznaczonej wyłącznie na cele rolnicze, położonej na obszarze przeznaczonym pod zabudowę zagrodową i to w dodatku części najatrakcyjniej położonej (przy drodze publicznej), jawi się jako nieracjonalne. Dodać należy, że działka ta nie sąsiadowałaby z innymi gruntami A. L. i nie mogłaby z nimi utworzyć jednej całości gospodarczej, przedmiotowa działka sąsiaduje natomiast z gruntem rodziców wnioskodawcy i można założyć, że w przyszłości będzie stanowić część rodzinnego gospodarstwa rolnego. Dodatkowo skarżąca domagała się przyznania jej działki przewyższającej obszarowo (i wartościowo) jej udział we współwłasności nieruchomości (oraz udziały I. G. i J. N.).

Żadna z możliwości odstępstw przewidzianych w planie zagospodarowania przestrzennego nie dotyczy przedmiotowej nieruchomości, a wywód biegłego geodety, jakoby podział nieruchomości mógłby zostać dopuszczony na podstawie pkt 8. miejscowego planu, jest całkowicie błędny. Punkt ten zawiera jedynie ograniczenie lokalizacji zwartej zabudowy, natomiast nie dotyczy możliwości podziału fizycznego nieruchomości.

Przypomnieć należy, że w przypadku podziału nieruchomości w drodze administracyjnej wójt (burmistrz lub prezydent) wydaje w formie postanowienia opinię o zgodności proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego (art. 93 ust. 4 i ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W przypadku sądowego zniesienia współwłasności nie wydaje się decyzji o podziale, ale sąd zasięga opinii wójta (burmistrza, prezydenta), (art. 96 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Nie można jednak zaaprobować sytuacji, by zniesienie współwłasności na drodze sądowej miało prowadzić do podziału fizycznego nieruchomości, na który strony nie uzyskiwałyby zgody

w postępowaniu administracyjnym. Nie można uznać tu za decydujące stanowiska współwłaścicieli nieruchomości, nawet w przypadku ich pełnej zgodności.

W świetle powyższych wywodów nie można stwierdzić, aby Sąd Rejonowy naruszył wskazane w apelacji przepisy prawa materialnego, wykluczając możliwość podziału fizycznego nieruchomości jako sprzeczny z przepisami ustawy.

Jeżeli nieruchomość nie może być podzielona, oczywiste jest, że może zostać przyznana tylko jednemu ze współwłaścicieli (chyba, że niektórzy z dotychczasowych współwłaścicieli będą chcieli ją zatrzymać we współwłasności). Słusznie Sąd Rejonowy przyjął, że za przyznaniem nieruchomości wnioskodawcy przemawia przede wszystkim jego największy udział we współwłasności nieruchomości (23/32 części), znacznie większy od udziału pozostałych współwłaścicieli. Istotne jest również położenie nieruchomości po sąsiedzku z gruntem rodziców wnioskodawcy. Nieruchomość ta nie ma przeznaczenia rolnego w miejscowym planie i kwestionowana w apelacji możliwość jej rolniczego wykorzystania przez wnioskodawcę nie decydowała o przyznaniu tej nieruchomości wnioskodawcy. Skarżąca nie przytacza natomiast żadnych ważnych okoliczności, które miałyby przemawiać za przyznaniem nieruchomości uczestniczce A. L..

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia klarownie wyłożył powody swojego rozstrzygnięcia, ustalił stan faktyczny, ocenił wiarygodność dowodów i dokonał oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego. Fakt, że skarżąca nie jest tą argumentacją przekonana, nie czyni zasadnym zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. (w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), ani nie może przemawiać za koniecznością jeszcze obszerniejszego uzasadnienia podjętej decyzji przez Sąd pierwszej instancji.

Wobec oddalenia apelacji uczestniczki oraz widocznej sprzeczności interesów uczestniczki i wnioskodawcy, na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy zwrot kosztów postępowania odwoławczego obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika wnioskodawcy – adwokata w stawce minimalnej w postępowaniu odwoławczym, odniesionej do wartości udziału wnioskodawcy.

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji zaskarżonego postanowienia.