

Sygn. akt IV Ca 107/19

POSTANOWIENIE

Dnia 1 sierpnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodnicząc: Sędzia Joanna Świerczakowska

Sędzia Małgorzata Michalska

Sędzia Małgorzata Szeromska (spr.)

Protokolant: Katarzyna Lewandowska

po rozpoznaniu w dniu 1 sierpnia 2019r. na rozprawie w P.

sprawy z wniosku J. R. (1)

z udziałem M. K., J. K., M. R. (1), A. S. (1), B. S., H. S., M. T., A. C., K. F., Ł. F., J. R. (2), M. R. (2) i T. R.

o dział spadku

na skutek apelacji K. F.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Żyrardowie z 30 października 2018 r.

sygn. akt I Ns 349/12

postanawia:

1. sprostować z urzędu oczywistą omyłkę w punkcie 8 d postanowienia w ten sposób, że numer działki (...) zastąpić numerem (...)
2. oddalić apelację;
3. pozostawić uczestników przy poniesionych kosztach postępowania za II instancję.

Sygn. akt IV Ca 107/19

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Żyrardowie postanowieniem z 30 października 2018 r. ustalił, że

Istotne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i stanowiące podstawę rozstrzygnięcia były następujące:

A. R. nabyła w dniu 4 listopada 1971 r. własność nieruchomości, położonej w Z., gmina Ż., składającej z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: (...), (...) i (...) (obecnie po zmianie numeracji –(...)) o łącznej powierzchni 3,33 ha. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W ewidencji gruntów działki stanowią grunty orne i grunty rolne zabudowane.

A. R. zmarła dnia 27 października 1984 r. Spadek po niej, w tym wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne, położone w Z. nabyły jej dzieci: S. F. (1), T. R., J. R. (3), A. C., H. R., M. K., H. S. i J. R. (1) po 1/8 części każde z nich.

S. F. (1) zmarła dnia 14 sierpnia 1998 r. Spadek po niej, w tym wchodzący w skład spadku udział w gospodarstwie rolnym, położonym w Z. nabyli: mąż S. F. (2) oraz dzieci: K. F. i J. F. po 1/3 części każdy z nich. S. F. (2) zmarł dnia 26 marca 2001 r. Spadek po nim nabyły dzieci: K. F. i J. F. po 1/2 części każdy z nich. J. F. zmarł dnia 17 sierpnia 2003 r. Spadek po nim nabył syn Ł. F. w całości. J. R. (3), zmarł dnia 11 czerwca 1997 r. Wchodzący w skład spadku udział w gospodarstwie rolnym po J. R. (3) nabyli: T. R., H. S., S. F. (1), J. R. (1), A. C., M. K. po 1/7 części każdy z nich oraz A. S. (1), T. R. i J. R. (2) po 1/21 części każdy z nich. H. R. zmarł dnia 10 października 1996 r. Spadek po nim, w tym wchodzący w skład spadku udział w gospodarstwie rolnym, położonym w Z. nabyli: żona M. R. (1) w 1/4 części oraz dzieci: J. R. (2), J. K., M. T., T. R. i A. S. (1) po 3/20 części każdy z nich. T. R. zmarł dnia 16 marca 2001 r. Spadek po nim, w tym wchodzący w skład spadku udział w gospodarstwie rolnym, położonym w Z. nabyli: siostry J. R. (1), A. C., M. K., H. S. po 1/7 części, bratanice M. T., A. S. (1), J. K., bratankowie T. R., J. R. (2) po 1/35 części, bratanek M. R. (2), bratanica B. R. po 1/14 części, siostrzeńcy J. F. i K. F. po 1/14 części.

Nieruchomość objęta wnioskiem nie posiada własnych budynków i sprzętu niezbędnego do prowadzenia produkcji rolnej. Grunty składające się na nieruchomość należną do gleb o słabej i bardzo słabej jakości. Na terenie działki nr (...) zlokalizowany był teren rolny zabudowany. Lasy i grunty leśne występują na działce nr (...) i działce siedliskowej nr (...). Teren ten powstał z samosiewów drzew liściastych. Teren działki nr (...) zaliczono w całości do terenów zadrzewionych, taki teren znajduje się również na działce nr (...). Działki wchodzące w skład nieruchomości mają małą powierzchnię, są wąskie i trudne do urządzenia biorąc pod uwagę miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, mają słabą klasę bonitacyjną i są odłogujące. Stan techniczny budynku znajdującego się na działce nr (...) jest zły, nadaje się do rozbiórki. Powierzchnia działek o charakterze budowlanym wynosi 1,78 ha, zaś powierzchnia działek o charakterze rolnym i leśnym – 1,55 ha. Wskutek uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego gospodarstwo utraciło zdolność rolniczej produktywności, biorąc pod uwagę także powierzchnię działek, ich wielkość i oddalenie od siebie. Tylko działka nr (...) spełnia warunki do uprawy rolniczej. Wartość całej nieruchomości wynosi 856.507 zł. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Ż. zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy z dnia 17 czerwca 2014 r. działki, położone w Z. znajdują się: nr (...) – w terenie rolniczym przeznaczonym do zalesień, nr (...) – w terenie zabudowy mieszkaniowej, lasów, dróg wewnętrznych, nr (...) – w terenie zabudowy mieszkaniowej, częściowo w terenie rolniczym, nr(...) (...) – w terenie zabudowy mieszkaniowej, nr (...) – w terenie lasów, częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej, nr (...) – w terenie zabudowy mieszkaniowej, dróg wewnętrznych, nr (...) - w terenie zabudowy mieszkaniowej, nr (...) - w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, nr (...) - w terenie zabudowy mieszkaniowej, nr(...) - w terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, nr (...)– w terenie dróg publicznych. Wartość działek składających się na nieruchomość objętą wnioskiem według ich stanu na dzień 27 października 1984 r. i aktualnych cen rynkowych wynosi: działki nr (...) o powierzchni 1100 m² - 6000 zł, działki nr (...) o powierzchni 3100 m² - 34.000 zł, działki nr (...) o powierzchni 1000 m² - 20.000 zł, działki nr (...) o powierzchni 500 m² -10.000 zł, działki nr (...) o powierzchni 1600 m² - 29.000 zł, działki nr (...) o powierzchni 5400 m² - 102.000 zł, działki nr (...) o powierzchni 8100 m² - 205.000 zł, działki nr (...) o powierzchni 1000 m² - 17.000 zł, działki nr (...) o powierzchni 6300 m² -76.000 zł, działki nr (...) o powierzchni 800 m² - 14.000 zł, działki nr (...) o powierzchni 4300 m² - 186.000 zł i działki nr (...) o powierzchni 100 m² - 800 zł. Łączna wartość wszystkich działek wynosi 699.800 zł. Działki nr (...) mają wydłużony kształt i są częściowo zadrzewione. Działka nr (...) ma nieregularny kształt i graniczy z obszarem wód płynących. Działki nr (...) położone są przy drodze publicznej o nawierzchni szutrowej. Działka ewidencyjna nr (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalno-gospodarczym w stanie do rozbiórki, porośnięta jest krzakami, miejscowo zadrzewiona. Działka nr (...) jest uprawiana, nie ma dostępu do drogi, w planie miejscowym przebiegać będzie droga wewnętrzna. Użytkowanie gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową w celach rolniczych nie narusza ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do określenia wartości rynkowej działek przyjęto aktualne przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym. H. S. posiada świadectwo wykwalifikowanego rolnika. Działka nr (...) graniczy z jej siedliskiem, uczestniczka zamieszkuje w Z.. Uprawia działkę nr (...). Dysponuje środkami na spłatę, prowadzi własne gospodarstwo rolne. Opłacała podatki za działki nr (...). K. F. jest rolnikiem, posiada własne gospodarstwo rolne. Dysponuje wystarczającymi środkami na spłaty. Na działce nr (...) chciałby zorganizować gospodarstwo ogrodnicze, chciałby również uprawiać działkę nr (...).

Od śmierci A. R. nikt nie zajmuje się działką nr (...), działka nie jest uprawiana, stanowi ugór. M. K. zamierza się wybudować. Uczestnicy B. S. i M. R. (2) nie mają żadnych planów względem działek objętych postępowaniem. Uczestniczka A. S. (1) na działce nr (...) chce stworzyć plantację borówek, nie ma wykształcenia rolniczego, dysponuje środkami na spłatę. Uczestniczka M. T. nie ma wykształcenia rolniczego, akceptuje spłatę. Uczestnik Ł. F. nie ma żadnych planów wobec działek wchodzących w skład spadku, akceptuje spłatę.

W ocenie Sądu Rejonowego brak było podstaw do przyjęcia, że przedmiotem działu spadku jest gospodarstwo rolne. Z opinii biegłego z zakresu rolnictwa wynikało, że tylko jedna działka (nr (...)) jest wykorzystywana rolniczo i jednocześnie spełnia warunki do uprawy rolniczej. Ponadto ustalone zostało, że nieruchomość objęta wnioskiem nie posiada własnych budynków i żadnego sprzętu niezbędnego do prowadzenia produkcji rolnej. Grunty składające się na nieruchomość należną do gleb o słabej i bardzo słabej jakości. Działki wchodzące w skład nieruchomości mają małą powierzchnię, są wąskie i trudne do urządzenia, mają słabą klasę bonitacyjną i są odlogujące. Budynek znajdujący się na działce nr (...) nadaje się do rozbiórki. Biorąc pod uwagę powierzchnię działek, ich nieregularny kształt i oddalenie od siebie, gospodarstwo utraciło zdolność rolniczej produktywności. Tym samym, nieruchomość objęta wnioskiem nie może nawet potencjalnie stanowić zorganizowanej całości gospodarczej. Wobec ustalenia, że zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze (art. 211 k.c.) Sąd dokonał podziału działek składających się na nieruchomość wchodzącą w skład spadku po A. R. w ten sposób, że działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami: (...), (...) przyznał na współwłasność uczestnikom zgodnie z ich wnioskiem: J. R. (1) w udziale 16/34 części, M. K. w udziale 16/34 części, B. S. w udziale 1/34 części oraz M. R. (2) w udziale 1/34 części. Działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) przyznał na współwłasność uczestnikom zgodnie z ich wnioskiem: A. C. w udziale 19/34 części, M. R. (1) w udziale 5/34 części, A. S. (1) w udziale 3/34 części, J. R. (2) w udziale 3/34 części, M. T. w udziale 2/34 części oraz J. K. w udziale 2/34 części. Działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami (...), (...)i (...) Sąd przyznał na współwłasność w udziałach po 1/2 części uczestnikom H. S. i K. F., zaś działki nr (...) przyznał na wyłączną własność uczestnikowi Ł. F.. Sąd przyznając poszczególne działki pominął uczestnika T. R., który zrzekł się swojego udziału we współwłasności na rzecz K. F.. W ocenie Sądu Rejonowego taki sposób podziału odpowiadać będzie udziałom wnioskodawczyni i uczestników we współwłasności i pozwoli na uniknięcie wysokich dopłat. Umożliwi ponadto racjonalnie wykorzystanie przyznanych im działek ze względu na ich powierzchnie, stan i przeznaczenie. Uczestniczka H. S. wykorzystuje rolniczo działkę nr (...), dlatego najbardziej odpowiednie będzie przyznanie jej oraz uczestnikowi K. F. właśnie tej działki, ponadto uczestnicy mają przygotowanie zawodowe do pracy w rolnictwie. Uczestnicy nie wskazali przy tym Sądowi wystarczających argumentów przemawiających za tym, że odpowiednie będzie przyznanie im również działki nr (...), która wbrew ich twierdzeniom nie jest uprawiana przez H. S.. Ponadto przyznanie tej działki na rzecz uczestników wiązałoby się z zasądzeniem wysokich dopłat, a uczestnik K. F. zgodził się na zasądzenie spłaty w przypadku ustalenia wartości wszystkich działek na 200.000 zł. W ramach wynikającego z treści art. 623 k.p.c. obowiązku uwzględnienia wszelkich okoliczności oraz interesu społeczno-gospodarczego sąd bierze pod uwagę między innymi dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości. Obowiązkiem sądu jest równocześnie wydzielenie części odpowiadających wartością udziałom współwłaścicieli. Skoro przedmiotem współwłasności nie jest gospodarstwo rolne, brak było podstaw do stosowania w rozpoznawanej sprawie przepisów art. 213 – 218 k.c. oraz art. 619 k.p.c. Należne dopłaty powinny wynosić: dla H. S. - 4.353,06 zł (114.253,06 zł - 109.900 zł), dla A. C. - 10.311,89 zł (114.253,06 zł - 103.941,17 zł), dla J. R. (2) - 3731,29 zł (20.143,05 zł - 16.411,76 zł), dla A. S. (1) - 3731,29 zł (20.143,05 zł - 16.411,76 zł), dla J. K. - 5.036,40 zł (15.977,57 zł - 10.941,17 zł), dla M. T. - 5.036,40 zł (15.977,57 zł - 10.941,17 zł), dla Ł. F. - 6.126,53 zł (57.126,53 zł - 51.000 zł). Tym samym, należało zasądzić powyższe kwoty na rzecz wyżej wskazanych osób od: J. R. (1) (99,88 zł), M. K. (99,88 zł), K. F. (32.630,42 zł), B. S. (6,24 zł), M. R. (2) (6,24 zł) i M. R. (1) (5.484,19 zł). Wysokość zasądzonych dopłat nie uzasadniała rozłożenia ich na raty, Sąd odroczył natomiast termin ich płatności na okres 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi ich płatności.

Apelację od tego orzeczenia złożył uczestnik K. F., zaskarżając postanowienie w części dotyczącej sposobu podziału oraz kosztów postępowania, zarzucając:

1/obrazę art. 46¹ k.c. art. 59³ k.c. przez niezastosowanie tych przepisów w niniejszej sprawie do nieruchomości wspólnej stron pomimo tego, że nieruchomość ta jest nieruchomością rolną i stanowi gospodarstwo rolne, co dodatkowo potwierdziły postanowienia spadkowego w zakresie wskazania osób uprawnionych do dziedziczenia gospodarstwa rolnego.

2/ obrazę art. 213 k.c. i 214 k.c. przez dokonanie fizycznego działu wspólnej nieruchomości stron przy całkowitym pominięciu faktu, że taki podział jest sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki pozbawiając rolnika, tj. Uczestnika K. F. możliwości powiększenia areалу prowadzonego gospodarstwa rolnego i tym samym powiększenie efektywności jego produkcji przy jednoczesnym pozostawieniu przeważającej części nieruchomości osobom nie posiadających kwalifikacji rolniczych.

3/ obrazę art. 211 k.c. poprzez jego niezastosowanie i dokonanie zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego wchodzącego w skład działu spadku po A. R. i częściowego działu spadku po S. F. (1), S. F. (2), J. F., T. R., H. R., J. R. (3) w sposób niezgodny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, a polegający na przyznaniu działek rolnych oznaczonych numerami (...) położone w Z., Gmina Ż., uczestnikom innym niż K. F. i H. S. tj. osobom nie dającym rękojmi prowadzenia gospodarstwa rolnego,

4/ art. 1a w brzmieniu ustawy z dnia 6 lipca 2016 r., która weszła w życie w dniu 16 sierpnia 2016 r., art. 2a ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu ustawy obowiązującym na dzień orzekania, poprzez przyznanie działek ewidencyjnych o numerach działek rolnych oznaczonych numerami (...) położone w Z., Gmina Ż., a stanowiących grunty rolne, na współwłasność J. R. (1), M. K., B. S., M. R. (2) a A. C., M. R. (1), A. S., J. R. (2), M. T., J. K. działki nr (...), chociaż nie spełnili oni wymogów przewidzianych w art. 21 ustawy, tj. nie posiadają wymaganych uprawnień, a tym samym nie jest możliwe nabycie przez nich prawa własności określonych gruntów rolnych, a które stanowią przyznane działki;

5/art. 43 i 45 ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy poprzez jego niezastosowanie i dokonanie działu spadku po S. F. (2) i S. F. (1) pomimo niedopuszczalności dokonywania działu spadku po osobach, które pozostawały w związku małżeńskim, jeśli wcześniej nie dokonano podziału majątku wspólnego lub jeśli podział taki nie jest dokonywany jednocześnie w jednym postępowaniu wraz z działem spadku chyba, że zapadł wyrok rozstrzygający o żądaniu ustalenia nierównych udziałów w majątku wspólnym oraz o żądaniach zwrotu wydatków, nakładów, innych świadczeń z majątku wspólnego na majątek osobisty lub odwrotnie.

6/art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z uzupełniającego wysłuchania biegłej ds. wyceny nieruchomości pomimo zgłaszanych przez Uczestnika zarzutów dot. prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego, który stał się podstawą orzeczenia sądowego. Apelujący w piśmie z dnia 18.09.2016r. w sposób konkretny przedstawił zarzuty, które czyniły operat szacunkowej biegłej A. S. (2) nieprawidłowym, dlatego pojawiła się bezwzględna potrzeba złożenia przez nią wyjaśnień.

7/art. 227 k.p.c. i 224 § 1 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego Uczestnika o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rolnictwa na okoliczność zgodności projektowanego podziału nieruchomości stron z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej;

8/art. 227 k.p.c. i 224 § 1 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego Uczestnika o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rolnictwa na okoliczność zgodności projektowanego podziału nieruchomości stron z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej,

9/art. 227 k.p.c. i 224 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie dowodu z nowej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wyceny przedmiotowej nieruchomości stron przy zastosowaniu aktualnych cen rynkowych gruntów rolnych właściwych dla rodzaju tych gruntów wg danych z ewidencji gruntów dot. nieruchomości stron, pomimo, że zgłaszane do sporządzonego w niniejszym postępowaniu operatu wskazywały na kardynalne błędy w dokonanym opracowaniu rzeczoznawcy majątkowego.

10/naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolne przyjęcie przy wycenie nieruchomości stron innych cen niż gruntów rolnych pomimo tego, że przedmiotem podziału majątkowego stron jest nieruchomość rolna stanowiąca gospodarstwo rolne, przez odmowę przyznania całej nieruchomości stron na wyłączną własność Uczestnika K. F. pomimo tego, że za przyznaniem tej nieruchomości przemawiają okoliczności dotyczące starań Uczestnika na etapie nabywania wspólnej nieruchomości, starań Uczestnika związanych z jej utrzymaniem przed działem spadku, jak również później, nakładów czynionych na nieruchomość przez Uczestnika, ponoszonych kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości, braku zainteresowania nieruchomością ze strony pozostałych Uczestników i Wnioskodawcy postępowania przejawiającej się w jej dewastacji.

11/art. 217 § 2 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 oraz art. 232 zd. 1 k.p.c. poprzez bezpodstawne i nie znajdujące uzasadnienia w przepisach procesowych oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa mimo, iż wniosek ten bezsprzecznie zmierzał do ustalenia okoliczności mających istotne znaczenie dla rozpoznania sprawy (art. 227 k.p.c.), które to okoliczności nie były wówczas wyjaśnione z wynikiem zgodnym z twierdzeniem strony powołującej dowód (art. 217 § 3 k.p.c.), , co skutkowało pozbawieniem Uczestnika możliwości udowodnienia swych twierdzeń;

12/ art. 316 § 1 k.p.c. polegającą na nieuwzględnieniu stanu istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy, a to stanu prawnego - przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, tj. w brzmieniu ustawy obowiązującym na dzień orzekania;

13/art. 328 § 2 k.p.c. polegające na braku wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia przyczyn przyjętego przez Sąd sposobu podziału fizycznego nieruchomości wchodzących w skład działu spadku a przede wszystkim brak wskazania oraz wyjaśnienia podstawy prawnej przyjętego rozstrzygnięcia, a co utrudnia dokonanie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia przez Sąd Odwoławczy.

14/ przepisów prawa procesowego mające istotny wpływ na treść zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia, w sposób prowadzący w istocie do nierozpoznania istoty sprawy, tj. art. 233 § 1 w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 229 w zw. z art. 328 § 2 i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez niedokonanie wszechstronnego rozpoznania materiału dowodowego i dokonanie wybiórczych ustaleń faktycznych w oparciu o selektywnie wybrane dowody, przy jednoczesnym braku poczynienia istotnych ustaleń faktycznych oraz poczynienie ustaleń faktycznych rażąco sprzecznych z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, w tym m.in. z dowodami powołanymi przez samego uczestnika oraz z faktami przyznanymi przez uczestnika, a wreszcie sprzecznych z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, co doprowadziło do szeregu błędnych ustaleń faktycznych, w tym w szczególności do błędnego ,niezgodnego z zasadami prawidłowej gospodarki podziału gospodarstwa rolnego.

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez przyznanie gospodarstwa rolnego na wyłączną własność K. F. wraz z spłatą pozostałych Uczestników i Wnioskodawczyni w stosunku do posiadanych udziałów w oparciu o wartość przedstawioną w prawidłowo sporządzonym operacie szacunkowym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego w postępowaniu apelacyjnym, ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest niezasadna, a jej zarzuty chybione. Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i uznaje je za własne.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że wobec upływu terminu ważności operatu szacunkowego, Sąd Okręgowy zlecił rzeczoznawcy majątkowemu A. S. (2) jego aktualizację. W dniu 11 kwietnia 2019 r. biegła złożyła klauzulę aktualizacyjną potwierdzającą aktualność operatu szacunkowego z 7 sierpnia 2016 r. Uczestnicy postępowania nie kwestionowali tej aktualizacji.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 13 marca 2019 r. apelujący K. F. popierając swój wniosek o przyznanie mu całej nieruchomości zadeklarował wolę spłaty pozostałych współwłaścicieli według wartości wyliczonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Uczestnicy nie wyrazili na to zgody.

Przedmiotem sporu pomiędzy uczestnikami był status spadkowej nieruchomości: a mianowicie, czy stanowi ona nieruchomość rolną. Stosownie do art. 46¹ k.c. nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Sąd Najwyższy w wyroku z 2.06.2000 r., II CKN 1957/98 wskazał, że istotną cechą, która uzasadnia przypisanie nieruchomości charakteru rolnego, jest jej przydatność do prowadzenia rolniczej działalności wytwórczej. Podstawą takiej działalności mogą być tylko grunty o odpowiednim, lecz nieokreślonym ustawowo obszarze. W każdym razie musi to być taki obszar, który umożliwia prowadzenie racjonalnej działalności gospodarczej, a zwłaszcza opłacalnej (por. także wyrok SN z 14.11.2001 r., II CKN 440/01, OSNC 2002/7–8, poz. 99). Ocena charakteru prawnego nieruchomości podlegającej zniesieniu współwłasności (działowi spadku lub podziałowi majątku wspólnego) w celu ustalenia, czy w rozumieniu art. 46¹ k.c. stanowi ona nieruchomość rolną, do której będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego dotyczące nieruchomości rolnych, powinna być dokonywana w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w jego braku na podstawie katastru nieruchomości (zob. postanowienie SN z 16.05.2013 r., IV CSK 256/12, LEX nr 1365710).

Z opinii biegłego wynika, że tylko jedna działka (nr (...)) jest wykorzystywana rolniczo i jednocześnie spełnia warunki do uprawy rolniczej, nieruchomość nie posiada własnych budynków i żadnego sprzętu niezbędnego do prowadzenia produkcji rolnej. Grunty składające się na nieruchomość należą do gleb o słabej i bardzo słabej jakości. Działki wchodzące w skład nieruchomości mają małą powierzchnię, są wąskie i trudne do urządzenia, mają słabą klasę bonitacyjną i są odłogujące. Budynek znajdujący się na działce nr (...) nadaje się do rozbiórki. Biorąc pod uwagę powierzchnię działek, ich nieregularny kształt i oddalenie od siebie, gospodarstwo utraciło zdolność rolniczej produktywności. Tym samym, nieruchomość objęta wnioskiem nie może nawet potencjalnie stanowić zorganizowanej całości gospodarczej.

Stwierdzić należy, że nie mają w sprawie zastosowania wynikające z ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Z przepisu art. 2 pkt. 1 tej ustawy wynika, że przez nieruchomość rolną należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne, niż rolne. Z planu zagospodarowania przestrzennego znajdującego się na k-393 wynika, że jedynie dwie działki: nr (...) o powierzchni 1100 m⁽²⁾ i nr (...) o powierzchni 1000 m⁽²⁾ są przeznaczone na cele rolne, przy czym działka nr (...) jest przeznaczona do zalesień, a działka nr (...) jest w terenie zabudowy mieszkaniowej, częściowo w terenie rolniczym, co biorąc pod uwagę jej powierzchnię 1000m⁽²⁾ jest terenem rolniczym jedynie z nazwy. Łącznie obie te działki mają powierzchnię 2100 m⁽²⁾. Jedyna działka, która w ocenie biegłego spełnia warunki do uprawy rolniczej (nr (...)) w planie zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczona pod cele zabudowy mieszkaniowej i dróg wewnętrznych, zapis ten jest dla sądu wiążący. Przepis art. 1a pkt. 1b cyt. wyżej ustawy stanowi, że przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Łączna powierzchnia działek nr (...) kryterium tego nie spełnia.

W zasadzie wszystkie zarzuty apelacji sformułowane zostały przy założeniu, że przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością rolną, a zatem podlega innym regulacjom przy dziale spadku, aniżeli inne nieruchomości. Ponieważ powyżej wykazane zostało, że nieruchomość spadkowa nie ma charakteru rolnego, nie ma potrzeby odnoszenia się szczegółowo do tychże zarzutów.

Sąd Rejonowy zastosował w sprawie preferowany przez ustawodawcę sposób podziału rzeczy wspólnej, czyli podział w naturze, stosownie do art. 211 k.c. Sąd powinien więc przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo

sprzedania stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. W braku takich żądań sąd powinien ustalić, czy istnieje fizyczna i prawna możliwość podziału, a dopiero gdy podział nie jest dopuszczalny, znieść współwłasność w sposób określony w art. 212 § 2 k.c. Także linia orzecznicza Sadu Najwyższego jest w tym zakresie jednolita. Podział rzeczy wspólnej powinien zasadniczo nastąpić stosownie do wielkości udziałów, a wydzielone części rzeczy powinny swoją wartością odpowiadać wielkości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom (por. postanowienie SN z 4.06.2014 r., II CSK 482/13, LEX nr 1491323). Przedmiotowa nieruchomość składa się z 12 działek, na ogół od siebie oddalonych, co dodatkowo ułatwiło dokonanie podziału fizycznego, bowiem nie zachodziła potrzeba podziału geodezyjnego działek.

Apelujący nie zawarł w apelacji żadnych argumentów wskazujących na celowość odstąpienia od preferowanego przez kodeks cywilny sposobu zniesienia współwłasności, nie było więc podstawy do zmiany postanowienia w tym zakresie.

Zarzut apelacji dotyczący wartości majątku spadkowego nie był popierany przez apelującego, wobec aktualizacji operatu szacunkowego i jego niekwestionowania przez żadnego z uczestników. Nie ma podstaw do uznania, że został naruszony art. 43 i 45 k.r.o. Sąd nie dokonywał całościowego działu spadku po S. F. (1) i S. F. (2), orzekał tylko co do jednego składnika – przypadającego im udziału w spadkowej nieruchomości, nie było zatem podstaw do dokonania podziału majątku wspólnego.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił apelację jako niezasadną na podstawie art. 385 k.p.c. Sprostowaniu na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c. podlegała jedynie oczywista omyłka pisarska w numerze działki. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

M. M. J. M. S.