

Sygn. akt I Ca 150/14

POSTANOWIENIE

Dnia 15 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Pietraszewska

Sędziowie: SO Dorota Twardowska

SO Krzysztof Nowaczyński (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2014 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z wniosku W. W.

z udziałem P. J. i Skarbu Państwa – Starosty (...)

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika P. J.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Iławie

z dnia 11 grudnia 2013 r. sygn. akt I Ns 307/12

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. nakazać ściągnąć od uczestnika P. J. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Elblągu kwotę 849,29 zł (osiemset czterdzieści dziewięć złotych dwadzieścia dziewięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I Ca 150/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawca W. W. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej - działki nr (...) o powierzchni 0,64 ha, nr księgi wieczystej (...), przez przyznanie nieruchomości na jego wyłączną własność. W uzasadnieniu wskazywał, że dysponuje największym udziałem spośród współwłaścicieli, sąsiaduje ona też z jego gospodarstwem i wykorzystuje ją do parkowania maszyn rolniczych, gromadzenia na niej słomy i siana.

Uczestnik Skarb Państwa – Starosta (...) nie sprzeciwił się zniesieniu współwłasności przedmiotowej nieruchomości.

Uczestnik P. J. początkowo domagał się oddalenia wniosku. Wskazywał też, że ewentualnie może przychylić się do wniosku o ile wnioskodawca wyrazi zgodę na zamianę udziałów w innych nieruchomościach, a właściwie nieruchomości w innych miejscach, albowiem jest sąsiadem wnioskodawcy w trzech miejscach. Ostatecznie domagał

się w odniesieniu do działki nr (...) podziału nieruchomości stosownie do posiadanych udziałów i przy uwzględnieniu przyznania udziałów należnych Skarbowi Państwa jego osobie.

Uczestnicy I. i D. C. wnieśli o zniesienie współwłasności poprzez fizyczny podział działki z uwzględnieniem wielkości udziałów poszczególnych współwłaścicieli.

Sąd Rejonowy w Iławie postanowieniem z dnia 11 grudnia 2013r. ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomość gruntowa – działka nr (...) o powierzchni 0,64 ha o wartości 37.100 zł i zniósł współwłasność tej nieruchomości przez przyznanie jej na wyłączną własność wnioskodawcy W. W.. Tytułem spłaty udziałów zasądził od wnioskodawcy na rzecz: uczestnika Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 6.183,30 zł, zaś na rzecz uczestnika P. J. kwotę 3.349,30 zł. Ponadto nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa: od wnioskodawcy kwotę 1.910,32 zł, a od uczestnika P. J. kwotę 1.695,97 zł. Orzeczenie to było wynikiem następujących ustaleń i wniosków:

Nieruchomość gruntowa oznaczona numerem 29 o powierzchni całkowitej 0,64 ha położona jest w J.i ma wartość 37.100 zł. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Iławie prowadzi księgę wieczystą numer (...). Współwłaścicielami tej nieruchomości są: wnioskodawca W. W.w 321/432 części, Skarb Państwa w (...)części oraz P. J.w (...)części. Uczestnicy I.i D. C.w dniu 21 marca 2013r. darowali współwłaścicielowi P. J.przysługujący im udział wynoszący (...)w nieruchomości. Z przedmiotowej działki korzysta wnioskodawca stawiając tam maszyny rolnicze, magazynując zboże, słomę i siano.

Sąd Rejonowy zważył, że wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości, jak i sposób zaproponowany przez wnioskodawcę jest zasadny. Z przepisu art. 211 k.c. wynika, że podział fizyczny jest podstawowym i preferowanym sposobem zniesienia współwłasności, wyłączonym przez ustawodawcę tylko wyjątkowo 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 wartości. W niniejszej sprawie uczestnicy D. i I. C. oraz P. J. domagali się podziału fizycznego. Jednakże mając na uwadze, iż D. i I. C. ostatecznie utracili status uczestników postępowania ich stanowisko nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Jednak takiego podziału działki nr (...) domagał się również uczestnik P. J..

W ocenie Sądu a quo stanowisko uczestnika P. J. nie było zasadne. Nie tylko jest ono niekonsekwentne w swej istocie, ale także pozbawione racjonalnego celu dla którego akurat ten uczestnik miałby otrzymać działkę bądź wydzieloną jej część. Przyznał on, że obecnie nie korzysta z działki. Wskazał, że gdyby otrzymał część działki to możliwe byłoby jej przeznaczenie dla któregoś z jego dzieci, albo dokonanie jej zamiany z W. W. na inną ziemię. Podniósł, że jest to obecnie jedna z ostatnich działek, w której współwłaścicielem jest Skarb Państwa, a przyznanie tej działki wnioskodawcy będzie oznaczało, że zrobienie czegokolwiek we wsi będzie się wiązało z wchodzeniem na prywatną własność. Podnosił też uczestnik P. J., że lepiej zagospodarowałby tę działkę niż to robi W. W.. Wskazywanie przez uczestnika rozbieżnych celów ewentualnego wykorzystania tych działek przemawiało przeciwko przyznaniu jemu działki (lub jej części).

Wyjaśnił Sąd I instancji, że przesłanki zgodności zniesienia współwłasności przez podział rzeczy ze społeczno - gospodarczym jej przeznaczeniem nabierają szczególnego znaczenia w sprawach, w których przedmiotem podziału ma być siedlisko, działka zagrodowa lub inna nieruchomość mogąca stanowić zaplecze dla gospodarstwa rolnego. Przesłankom tym nie czyni zadość podzielenie małej działki na działki o niewielkiej powierzchni, pozbawione znaczenia funkcjonalnego, utworzenie enklawy usytuowanej wewnątrz innych działek lub pozbawionej łączności z drogami publicznymi, a także wydzielenie gruntu zajętego bezpośrednio przez sam budynek, bez odpowiedniego placu i obejścia. Uznać należało za trafne i racjonalne argumenty wnioskodawcy, aby działkę nr (...)pryżnać jemu na wyłączną własność. W przedmiotowej działce wnioskodawca ma największe udziały (...). Już sama wysokość tego udziałów sprawia, że jest on większościowym współwłaścicielem w porównaniu do pozostałych współwłaściciel razem wziętych. Po wtóre, to wnioskodawca w praktyce wyłącznie korzysta z tej działki. Korzystanie to jest funkcjonalnie powiązane z prowadzeniem przez niego gospodarstwa rolnego. Grunty wchodzące w skład gospodarstwa wnioskodawcy sąsiadują z przedmiotową działką. W ramach aktywnego korzystania z przedmiotowej działki oraz działek sąsiednich wnioskodawca postawił trzy zbiorniki zbożowe i obecnie kontynuuje budowę budynku

gospodarczego. Okoliczności te dają podstawę do przyjęcia, że wnioskodawca wykorzystuje nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i zważywszy na wzniesione budowle można oczekiwać, że tak będzie w przyszłości. Tymczasem żaden z pozostałych współwłaścicieli nie przedstawia racjonalnej motywacji chęci pozyskania działki (bądź jej części), przy czym zauważyć należy, że drugi pod względem wielkości udziałów współwłaściciel (to jest Skarb Państwa) nie sprzeciwia się przyznaniu działki wnioskodawcy na wyłączną własność. Trzeba też zauważyć, że to właśnie wnioskodawca podjął starania w kierunku zniesienia współwłasności. Wyjście z tego stanu współwłasności było zatem przez niego pożądane. Natomiast uczestnik P. J. ma udział, który nie jest znaczący, a przy tym znacznie mniejszy od udziału wnioskodawcy. Celowość wyodrębniania działki z działki nr (...) stosownie do udziału uczestnika P. J. jest zatem w ocenie Sądu nieracjonalna, niefunkcjonalna i sprzeczna ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, która ma status nieruchomości rolnej. W takiej sytuacji przypadłoby bowiem uczestnikowi 9,02% powierzchni działki nr (...), tj. 0,0577 ha.

Takie stanowisko wynika również z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji J. S.. Jak wskazała biegła wykorzystywana dotychczas na cele rolne działka o zapisie ewidencyjnym gruntów B -RIVa powinna być użytkowana na te cele i nie powinno się wydzielać z niej działki budowlanej o wyłącznie mieszkaniowym charakterze, czy garażowym, ze względu na podstawowy charakter działki, rygory z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska - w sąsiedztwie z hodowlaną częścią gospodarstwa rolnego. Społeczno - gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości jest obecny sposób jej użytkowania - rolniczy. Sąd podzielił tą opinię, albowiem była ona rzetelna, kompetentna i należyście umotywowana. Z tych samych względów Sąd podzielił w całości opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego D. H., który ustalił wartość działki nr (...) na kwotę 37.100 zł.

W tym stanie Sąd, na podstawie art. 211 k.c., dokonał zniesienia współwłasności działki nr (...) w ten sposób, że przyznał ją na wyłączną własność wnioskodawcy W. W.. Na podstawie art. 212 § 3 k.c. Sąd orzekł o spłatach pozostałych współwłaścicieli stosownie do wielkości ich udziałów, mając na względzie wartość działki określonej przez biegłego. O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 520 § 1 k.p.c. obciążając nieuiszczonymi wydatkami wnioskodawcę w kwocie 1.910,32 zł., zaś uczestnika P. J. w kwocie 1.695,97 zł. W tej mierze wyjaśniono, że zasady orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego odbiegają od zasad orzekania o kosztach procesu. Zostały ustanowione w art. 520 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie, co oznacza, że obciążają go koszty tej czynności, której sam dokonał, jak i czynności podjętej w jego interesie, także przez sąd, na jego wniosek lub z urzędu. W przedmiotowej sprawie opinia z zakresu wyceny nieruchomości została dopuszczona w interesie wnioskodawcy, a opinie z zakresu geodezji w interesie uczestnika P. J., zatem zdaniem Sądu zasadnym było obciążaniem ich wydatkami w zakresie kosztów opinii biegłych w sposób przedstawiony wyżej.

W apelacji od powyższego postanowienia uczestnik P. J. domagał się jego zmiany przez dokonanie fizycznego podziału nieruchomości – działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,64 ha – i przyznanie części tej nieruchomości na jego rzecz, uwzględniającej jego udział we współwłasności rzeczy. W uzasadnieniu wskazywał, że Sąd I instancji pozbawił go udziału w działce, tym samym możliwości nabycia udziału przysługującego Skarbowi Państwa. Tymczasem to prawo ma dla niego bardzo istotne znaczenie, gdyż jest to jedyne i najlepsze miejsce w jego gospodarstwie na postawienie domu mieszkalnego, czy to na potrzeby uczestnika, czy też dorastających dzieci, które kończą naukę w szkołach i przejmą po nim prowadzenie gospodarstwa rolnego, zaś obecnie zajmowany przez niego budynek mieszkalny jest zbyt mały i nie zapewnia należytych potrzeb mieszkaniowych. Udział wynoszący 0,0577 ha jest wystarczający na pobudowanie odpowiedniego budynku mieszkalnego i jego prawidłowego funkcjonowania. Dlatego też podział działki nr (...) jest jak najbardziej pożądany i zgodny z wymogami art. 211 k.c. W swoim uzasadnieniu Sąd I instancji poczynił nietrafne ustalenia faktyczne, choćby w zakresie wykorzystywania działki, a ponadto część zapisów protokołu rozpraw nie odzwierciedla ich przebiegu. Biegła J. S. miała pełny materiał do przeprowadzenia podziału nieruchomości i nie wiadomo dlaczego tego nie zrobiła, a powoływała się na okoliczności, które rzekomo miały sprzeciwiać się dokonaniu podziału działki na dwie odrębne nieruchomości, w tym przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 95

ustawy). W ocenie uczestnika przesłanka społeczno – gospodarczego przeznaczenia rzeczy będzie najlepiej spełnioną właśnie w sytuacji podziału nieruchomości, gdyż zapewni to prawo do korzystania z rzeczy przez współwłaścicieli.

Wnioskodawca W. W. w odpowiedzi na apelację domagał się jej oddalenia jako niezasadnej, natomiast uczestnik Skarbu Państwa – Starosta (...) nie odniósł się do apelacji.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja uczestnika P. J. co do zasady podlegała oddaleniu. Sąd pierwszej instancji poczynił w sprawie trafne ustalenia i faktyczne i na ich podstawie wyciągnął właściwe wnioski wybierając ostatecznie słuszny sposób zniesienia współwłasności. Ustalenia te i postawione wnioski należało więc przyjąć za własne bez potrzeby ponownego ich przedstawiania w niniejszym uzasadnieniu. W szczególności Sąd wyjaśnił zasady i przesłanki, którymi należy kierować się przy dokonywaniu zniesienia współwłasności rzeczy, popierając to stanowisko poglądami doktryny i orzecznictwem Sądu Najwyższego. Powołano się również na opinię biegłej J. S., która analizując przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wykluczyła możliwość zniesienia współwłasności działki numer (...) przez jej fizyczny podział, w tym podkreślając jej rolniczy charakter i rolnicze wykorzystywanie.

Umknęła jednak Sądowi Rejonowemu ta okoliczność, że ustawodawca w przepisach art. 213 – 218 k.c. przewidział szczególne regulacje dotyczące sądowego zniesienia współwłasności gospodarstw rolnych. Koniecznym i niezbędnym składnikiem każdego gospodarstwa rolnego jest grunt rolny, inne składniki nie są konieczne dla bytu samego gospodarstwa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1997r., II CKN 197/97, Wokanda 1997, nr 9, str. 9). Ograniczenie dopuszczalności podziału gospodarstw rolnych dotyczy w zasadniczej części tworzących je nieruchomości rolnych – gruntów rolnych. Dlatego też przy znoszeniu ich współwłasności trzeba oceniać zgodność ich podziału z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej (por. art. 214 k.c. i komentarz do tego przepisu, Edward Gniewek, system informacji prawnej LEX oraz uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008r., III CSK 328/07, M. Prawn. 2008/8/397). Jak się wskazuje zakaz podziału „sprzecznego z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej” modyfikuje ogólniejszą klauzulę z art. 211 k.c. „sprzeczności podziału ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy”. Spełnienie tej przesłanki warunkuje opinia biegłego z zakresu rolnictwa, który dokonuje ustalenia i oceny, czy podział nieruchomości rolnej w naturze nie będzie sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej (por. art. 619 § 2 k.p.c.).

Dlatego też Sąd Okręgowy, jako sąd merytoryczny orzekający o żądaniu wniosku, dopuścił w postępowaniu apelacyjnym z urzędu dowód z opinii biegłego z zakresu rolnictwa celem dokonania oceny dopuszczalności i możliwości podziału działki nr (...) położonej w J., przy uwzględnieniu zasad prawidłowej gospodarki rolnej. Biegły K. K. w sporządzonej opinii ustalił, że działka to trwały użytek zielony stanowiący pastwisko do wypasu bydła mlecznego. Przylega bezpośrednio do działki nr (...), a przez drogę utwardzoną do działki nr (...), stanowiących centrum gospodarze wnioskodawcy. Ustalił również, że uczestnik P. J. nie posiada gruntów bezpośrednio przylegających do tej działki, a jego siedlisko leży w dalszej części wsi. Podkreślił, że istotna jest okoliczność, iż uczestnik w razie podziału działki zamierza wydzieloną mu część wyłączyć z produkcji rolnej i wybudować tam budynek mieszkalny. T., że choć z teoretycznego punktu widzenia podział działki jest możliwy, to jednak przy wskazywanym położeniu działki, rodzaju użytków i niskiej jakości gleby na wydzielonej współwłaścicielowi gruntu samodzielnej działce nie ma perspektyw prowadzenia zorganizowanej jednostki gospodarczej. Natomiast przyznanie działki jednemu ze współwłaścicieli zapewni lepsze wykorzystanie działki dla prowadzenia produkcji rolnej oraz da lepsze efekty produkcyjne i ekonomiczne. Reasumując, zdaniem biegłego, podział działki nr (...) byłby sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej (por. opinia biegłego – k. 495-498).

Uczestnik P. J. zgłosił zastrzeżenia do opinii biegłego, zarzucając nieuwzględnienie, iż obok działki przebiegają linie wodociągowa, energetyczna, telefoniczna i melioracyjna co podnosi wartość działki w zastosowaniu budowlanym. Wskazał również, że w rejestrze gruntów działka figuruje jako użytek rolny zabudowany, o klasie gruntu B-RIVa. Jest to więc grunt wyłączony z produkcji rolnej i nie ma mowy, że na tej działce znajduje się użytek rolny w

postaci pastwiska. Nie byłoby więc przeszkód do zabudowania wydzielonej części działki, czy nawet jej uprawy przez uczestnika.

W opinii uzupełniającej sporządzonej na zlecenie Sądu, odnosząc się do postawionych zarzutów biegły wyjaśnił, że opisał położenie działki w sposób wyczerpujący, konieczny do udzielenia odpowiedzi na postawione pytanie. Potwierdził omyłkę w oznaczeniu klasy gleby, wskazując że powinno być to B-RIVa. Wbrew stawianym zarzutom w opinii głównej wskazano w tabelce, iż działka stanowi użytki rolne zabudowane, zaś poniżej tabeli podano jedynie aktualny sposób użytkowania gruntu. Zadaniem biegłego była ocena możliwości podziału nieruchomości rolnej przy uwzględnieniu przesłanki prawidłowej gospodarki rolnej. Dlatego powoływano się na niską jakość gleby i zabudowanie jej fundamentami – pozostałościami po budynkach gospodarczych, co dodatkowo uniemożliwia podział działki. Dołączona do zarzutów decyzja burmistrza Susza o warunkach zabudowy odzworowuje poprzednie i obecne przeznaczenie działki i stanowi przyzwolenie na zabudowę gospodarczą (w ramach zabudowy zagrodowej) dla funkcjonującego już gospodarstwa, a nie jest przyzwoleniem na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W tym stanie biegły w całości podtrzymał sporządzoną w sprawie opinię (por. opinia uzupełniająca – k. 530-531).

W ocenie Sądu Okręgowego opinia zasługiwała na uwzględnienie jako wyczerpująca, logiczna i odpowiadająca precyzyjnie na postawione pytania. Biegły oceniając możliwość podziału działki nr (...) uwzględnił tak położenie działki, klasę bonitacyjną gleby, jak i jej charakter wynikający z wpisu w rejestrze gruntów, wreszcie jej aktualne wykorzystywanie. Zgodzić należy się ze stwierdzeniem, że wskazanie, iż na gruncie są użytki rolne zabudowane w sposób oczywisty odnosi się do pozostałości po zniszczonych budynkach gospodarczych (oborze i stodoły), które stanowiły całość gospodarczą w ramach zabudowy zagrodowej dla funkcjonującego gospodarstwa rolnego. Innymi słowy, dołączona do zarzutów decyzja administracyjna o warunkach zabudowy dotyczy zabudowy gospodarczej, a nie zabudowy mieszkaniowej. W tym znaczeniu rację ma biegły, twierdząc że nieistotne dla oceny przesłanki z art. 213 k.c. były zamiary uczestnika, a biegły musiał ocenić jedynie możliwość podziału działki z uwagi na zasady prawidłowej gospodarki rolnej. W tej zaś mierze biegły dokładnie wyjaśnił i wskazał, że wydzielenie uczestnikowi niewielkiej działki sprzeciwiałoby się tym zasadom, gdyż powstała wskutek takiego podziału jednostka gospodarcza nie może stanowić samodzielnej, dającej perspektywy rozwoju nowej, zorganizowanej jednostki gospodarczej i to niezależnie od tego, czy uczestnik planował pobudowanie na działce budynku mieszkalnego, czy jej rolną uprawę. Sąd Okręgowy w pełni podziela to stanowisko i uznaje je za trafne, gdy dodatkowo wziąć pod uwagę położenie działki, która przez utwardzoną drogę gminną, wraz z wcześniej przyznaną wnioskodawcy działką nr (...) – położoną obok działki nr (...) – sąsiaduje z zabudowaniami gospodarczymi wnioskodawcy, stanowiąc z gospodarstwem rolnym wnioskodawcy zorganizowaną całość gospodarczą, wykorzystywaną do prowadzenia produkcji rolnej. Można też wskazać, że po wydaniu opinii uzupełniającej uczestnik nie zgłaszał wniosku o powołanie innego biegłego, wobec czego nie wykazał, że podział działki nr (...) był dopuszczalny z uwagi na zasady prawidłowej gospodarki rolnej.

Przedstawione względy, przy braku zgody wszystkich współwłaścicieli co do przyznania działki, przemawiały ostatecznie za trafnością postanowienia Sądu I instancji o przyznaniu działki na rzecz wnioskodawcy, który z niej korzysta, i który daje gwarancję rolniczego jej wykorzystywania w ramach własnego gospodarstwa rolnego – zgodnie z art. 214 § 1 k.c. W tym stanie apelację uczestnika jako niezasadną należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach sądowych za drugą instancję – koszty opinii biegłego – orzeczono na mocy art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j.t.: Dz. U. z 2010., Nr 90, poz. 594, ze zm.) obciążając nimi uczestnika P. J., który składał apelację i w interesie którego przeprowadzono z urzędu dowód z opinii biegłego.