

## POSTANOWIENIE

Dnia 24 maja 2018 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Lisowska
Protokolant:	sekr. sąd. Judyta Masłowska

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2018 r. w Piszcu na rozprawie

sprawy z wniosku E. S.

z udziałem M. Z., S. Z., W. D., I. I., L. G. (1), M. P.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. Znieść współwłasności nieruchomości – gospodarstwa rolnego położonego w gminie R. w miejscowościach W. i Ś. składającej się z działek gruntu o nr geod. (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), dla którego Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...) o łącznej wartości 1 621 280 zł (jeden milion sześćset dwadzieścia jeden tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych) w ten sposób, że :

1) działkę gruntu o nr geod. (...) położoną w obrębie W. gmina R., o powierzchni 0,2500 ha, o wartości 178 250 zł (sto siedemdziesiąt tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych) przyznać na własności S. Z.,

2) działki gruntu: o nr geod. (...) położoną w obrębie Ś. gmina R., o powierzchni 2,1300 ha i o nr geod. (...) położoną w obrębie Ś. gmina R. o powierzchni 1,7300 ha o łącznej wartości 135 210 zł (sto trzydzieści pięć tysięcy dwieście dziesięć złotych) przyznać na własność W. D.,

3) zabudowaną działkę gruntu o nr geod. (...) położoną w obrębie W. gmina R. o powierzchni 0,7278 ha, o wartości 462 660 zł (czteryście sześćdziesiąt dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt złotych) przyznać na własności E. S.,

4) zabudowaną działkę gruntu o nr geod. (...) położoną w obrębie W. gmina R. o powierzchni 0,0645 ha o wartości 401 690 zł (czteryście jeden tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt złotych) przyznać na współwłasności L. G. (1) w udziale 4/6 części, I. I. w udziale 1/6 części, M. P. w udziale 1/6 części.

II. Zasądzić od uczestnika S. Z. na rzecz uczestniczki W. D. tytułem dopłaty kwotę 12 016 zł (dwanaście tysięcy szesnaście złotych) płatną w terminie 3 trzech miesięcy od daty uprawomocnienia orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności tej kwoty.

III. Zasądzić od uczestnika S. Z. na rzecz wnioskodawczyni E. S. tytułem dopłaty kwotę 19 007,26 zł (dziewiętnaście tysięcy siedem złotych 26/100) płatną w terminie 3 trzech miesięcy od daty uprawomocnienia orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności tej kwoty.

IV. Zasądzić od uczestniczki L. G. (1) na rzecz wnioskodawczyni E. S. tytułem dopłaty kwotę 71 491, 85 zł (siedemdziesiąt jeden tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt jeden złotych 85/100) płatną w terminie 3 trzech miesięcy od daty uprawomocnienia orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności tej kwoty.

V. Zasądzić od uczestniczki I. I. na rzecz wnioskodawczyni E. S. tytułem dopłaty kwotę 17 872,96 zł (siedemnaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt dwa złote 96/100) płatną w terminie 3 trzech miesięcy od daty uprawomocnienia orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności tej kwoty.

VI. Zasądzić od uczestniczki M. P. na rzecz wnioskodawczyni E. S. tytułem dopłaty kwotę 17 872,96 zł (siedemnaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt dwa złote 96/100) płatną w terminie 3 trzech miesięcy od daty uprawomocnienia orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności tej kwoty.

VII. Zarządzić sprzedaż w drodze licytacji publicznej działki gruntu o nr geod.(...)położonej w obrębie W. gmina R. o powierzchni 6,6900 ha, o wartości 194 900 zł (sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset złotych).

VIII. Zarządzić sprzedaż w drodze licytacji publicznej działki gruntu o nr geod. (...) położonej w obrębie W. gmina R. o powierzchni 0,3400 ha, o wartości 9 900 zł (dziewięć tysięcy dziewięćset złotych).

IX. Zarządzić sprzedaż w drodze licytacji publicznej działki gruntu o nr geod. (...) położonej w obrębie W. gmina R. o powierzchni 1,0500 ha, o wartości 238 670 zł (dwieście trzydzieści osiem tysięcy sześćset siedemdziesiąt złotych).

X. Ustalić, że wnioskodawczyni E. S. otrzyma po 12/24 części sumy pozostałej po zaspokojeniu kosztów sprzedaży uzyskanej ze sprzedaży działek gruntu wskazanych w pkt. VII, VIII, IX niniejszego orzeczenia.

XI. Ustalić, że uczestniczka W. D. otrzyma po 3/24 części sumy pozostałej po zaspokojeniu kosztów sprzedaży uzyskanej ze sprzedaży działek gruntu wskazanych w pkt. VII, VIII, IX niniejszego orzeczenia.

XII. Ustalić, że uczestnik S. Z. otrzyma po 3/24 części sumy pozostałej po zaspokojeniu kosztów sprzedaży uzyskanej ze sprzedaży działek gruntu wskazanych w pkt. VII, VIII, IX niniejszego orzeczenia.

XIII. Ustalić, że uczestniczka L. G. (1) otrzyma po 2/24 części sumy pozostałej po zaspokojeniu kosztów sprzedaży uzyskanej ze sprzedaży działek gruntu wskazanych w pkt. VII, VIII, IX niniejszego orzeczenia.

XIV. Ustalić, że uczestniczka I. I. otrzyma po 2/24 części sumy pozostałej po zaspokojeniu kosztów sprzedaży uzyskanej ze sprzedaży działek gruntu wskazanych w pkt. VII, VIII, IX niniejszego orzeczenia.

XV. Ustalić, że uczestniczka M. P. otrzyma po 2/24 części sumy pozostałej po zaspokojeniu kosztów sprzedaży uzyskanej ze sprzedaży działek gruntu wskazanych w pkt. VII, VIII, IX niniejszego orzeczenia.

XVI. Nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Piszcu z tytułu brakujących zaliczek od zainteresowanych: E. S. kwotę 52,30 zł, W. D. kwotę 352,30 zł, S. Z. kwotę 352,30 zł, L. G. (1) kwotę 552,30 zł, I. I. kwotę 552,30 zł, M. P. kwotę 552,30 zł.

XVII. Ustalić, że zainteresowani ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie we własnym zakresie.

Sygn. akt I Ns 114/15

## UZASADNIENIE

P. S. (1) wystąpił z wnioskiem o zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego, dla którego Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą (...), położonego w gminie R. na terenie miejscowości W. i Ś., o łącznej powierzchni 12,9823 ha, składającego się z działek gruntu o nr geod. (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), którego współwłaścicielami są: wnioskodawca w udziale 1/2 części oraz uczestnicy postępowania M. Z. w udziale 3/24 części, S. Z. w udziale 3/24

części, W. D. w udziale 3/24 części, I. I. w udziale 1/24 części, L. G. (1) w udziale 1/24 części i M. P. w udziale 1/24 części, w ten sposób, aby gospodarstwo to przyznać wnioskodawcy z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli stosownie do przysługującego im udziału we współwłasności.

W uzasadnieniu wniosku P. S. (1) wskazał, że opisane wyżej gospodarstwo rolne stanowiło współwłasność C. Z. i C. P. w udziale po 1/2 części każde z nich. C. P. przysługujący jej udział w dniu 27 lutego 2013 roku darowała córce E. S., która z kolei udział ten w dniu 6 października 2014 roku darowała swojemu synowi – wnioskodawcy P. S. (1). Natomiast C. Z. zmarł 31 sierpnia 2012 roku, a spadek po nim, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Szczytnie VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w P. z dnia 28 maja 2013 roku wydanego w sprawie VI Ns 105/13, nabyli: syn S. Z. w 3/12 części, syn M. Z. w 3/12 części, córka W. D. w 3/12 części, wnuczka I. I. w 1/12 części, wnuczka L. G. (1) w 1/12 części i wnuczka M. P. w 1/12 części.

Wnioskodawca wskazał, że działka nr (...) położona w W., stanowi działkę siedliskową, zabudowaną domem mieszkalnym, w którym w chwili obecnej zamieszkuje uczestnik M. Z., i która obciążona jest prawem dożywotniego i nieodpłatnego użytkowania, ustanowionym na rzecz C. P. na udziale wynoszącym 1/2 części należącym do wnioskodawcy, polegającym na prawie korzystania z działki gruntu nr (...) wraz z pobieraniem pożytków oraz prawie do zamieszkiwania w posadowionym na tej działce budynku mieszkalnym.

Wnioskodawca podniósł m.in, że fizyczny podział przedmiotowego gospodarstwa rolnego jest sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. W wyniku fizycznego podziału poszczególne części gospodarstwa rolnego przypadłyby współwłaścicielom mieszkającym poza tym gospodarstwem, zajmującym się pracą poza rolnictwem i niezamierzającym zająć się rolnictwem. Również uczestnik M. Z., który zamieszkuje na działce siedliskowej, nie prowadzi gospodarstwa rolnego.

W toku niniejszego postępowania, w dniu 23 lutego 2017 roku wnioskodawca P. S. (1) przysługujący mu udział 1/2 części we współwłasności przedmiotowego gospodarstwa rolnego darował swojej matce E. S. (k. 475-476v).

W związku z powyższym E. S. została wezwana do udziału w sprawie i wstąpiła w miejsce P. S. (1), który z kolei został zwolniony od udziału w sprawie.

Wnioskodawczyni E. S. ostatecznie wniosła o fizyczny podział przedmiotowego gospodarstwa rolnego, bez żadnych spłat i dopłat, poprzez przyznanie:

- wnioskodawczyni - działek nr (...),
- uczestniczkom L. G. (1), I. I. oraz M. P. - działki nr (...).
- kolejnemu uczestnikowi - działek nr (...),
- kolejnemu uczestnikowi - działki nr (...),

Wszyscy uczestnicy postępowania co do zasady przychylni się do wniosku o zniesienie współwłasności przedmiotowego gospodarstwa rolnego poprzez fizyczny jego podział.

Uczestnik postępowania M. Z. ostatecznie oświadczył, iż wyraża zgodę na przyznanie przypadającego mu udziału we współwłasności przedmiotowego gospodarstwa rolnego na rzecz uczestniczek postępowania: I. I., L. G. (1) i M. P..

Uczestnik postępowania S. Z. ostatecznie wniosł o przyznanie mu działki gruntu o nr geod. (...) i zasądzenie od wnioskodawczyni na jego rzecz dopłaty, którą to wierzytelność zabezpieczyć hipoteką na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...), mającej przypaść wnioskodawczyni w wyniku zniesienia współwłasności.

Uczestniczka postępowania W. D. ostatecznie wniosła o przyznanie jej działek gruntu o nr geod. (...) i (...) oraz zasądzenie od wnioskodawczyni na jej rzecz dopłaty, którą to wierzytelność zabezpieczyć hipoteką na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...), mającej przyspaść wnioskodawczyni w wyniku zniesienia współwłasności.

Natomiast uczestniczki postępowania I. I., L. G. (1) i M. P. ostatecznie wniosły o przyznanie im działki gruntu o nr (...), przy czym w udziale 1/2 części uczestnicze L. G. (1), zaś w pozostałym udziale 1/2 części uczestniczkom L. G. (1), I. I. i M. P. oraz zasądzenie na ich rzecz dopłaty w kwocie 3 630,00 zł.

Nikt z zainteresowanych nie wyraził woli otrzymania działek gruntu oznaczonych nr geod. (...) (...) i (...).

Sąd ustalił, co następuje:

C. Z. i C. P. byli współwłaścicielami, w udziale po 1/2 części każdy z nich, gospodarstwa rolnego dla którego Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą nr (...), położonego w gminie R., o łącznej powierzchni 12,9823 ha, składającego się z działek gruntu o nr geod. (...)i (...) położonych w Ś. oraz działek gruntu o nr geod. (...),(...), (...), (...), (...), (...) położonych w W..

Miejscowości Ś. i W. nie są objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

C. Z. zmarł 31 sierpnia 2012 roku, a spadek po nim na podstawie ustawy nabyli:

- syn M. Z. w 3/12 części,
- syn S. Z. w 3/12 części,
- córka W. D. w 3/12 części,
- wnuczka I. I. w 1/12 części,
- wnuczka L. G. (1) w 1/12 części,
- wnuczka M. P. w 1/12 części.

C. P. przysługujący jej udział we współwłasności opisanego wyżej gospodarstwa rolnego w dniu 27 lutego 2013 roku darowała córce E. S., która jednocześnie na darowanym jej udziale wynoszącym 1/2 części ustanowiła na rzecz C. P. prawo dożywotniego i nieodpłatnego użytkowania działki gruntu nr (...) wraz z pobieraniem pożytków oraz prawem do zamieszkiwania w posadowionym na tej działce budynku mieszkalnym.

W dniu 6 października 2014 roku E. S. przysługujący jej udział we współwłasności opisanego wyżej gospodarstwa rolnego darowała synowi P. S. (1), który w dniu 23 lutego 2017 roku udział ten z powrotem darował matce E. S..

W dniu 8 marca 2017 roku C. P. zrzekła się ustanowionego na jej rzecz ograniczonego prawa rzeczowego – prawa dożywotniego i nieodpłatnego użytkowania działki gruntu nr (...) wraz z pobieraniem pożytków oraz prawa do zamieszkiwania w posadowionym na tej działce budynku mieszkalnym.

(dowód: odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 8-24; kopie map ewidencyjnych k. 25-27; postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku k. 45 akt sprawy VI Ns 105/13 Sądu Rejonowego w Szczytnie VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z/s w Piszku; umowa darowizny z 23.02.2017r. k. 475-476v; oświadczenie C. P. k. 497-497v; umowa ustanowienia służebności osobistej k. 493-494v; wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego k. 495-496v)

Obecnie w przedmiotowym gospodarstwie rolnym nie jest prowadzona żadna działalność rolnicza. Niektóre z działek, ze względu na brak prowadzenia upraw przez kilka lub kilkanaście lat, utraciły swoją przydatność do produkcji roślinnej ze względu na zakrzaczenia, zachwaszczenia, a także nieuregulowane, nieczyszczone cieki wodne.

Gospodarstwo te nie osiąga żadnych dochodów i nie jest źródłem utrzymania jego współwłaścicieli. Poza M. Z. żaden z pozostałych współwłaścicieli nie mieszka w W. lub Ś., gdzie położone są działki gruntu wchodzące w skład gospodarstwa rolnego.

(okoliczności bezsporne, dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu rolnictwa k. 190-197)

Wartość opisanej wyżej nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wynosi 1 621 280 złotych, w tym:

- działki nr (...) o powierzchni 2,1300 ha oraz działki nr (...) o powierzchni 1,7300 ha – 135 210 zł,
- działki nr (...) o powierzchni 6,6900 ha – 194 900 zł,
- działki nr (...) o powierzchni 0,3400 ha – 9 900 zł,
- działki nr (...) o powierzchni 1,0500 ha – 238 670 zł,
- działki nr (...) o powierzchni 0,2500 ha – 178 250 zł,
- działki nr (...) o powierzchni 0,7278 ha – 462 660 zł,
- działki nr (...) o powierzchni 0,0645 ha – 401 690 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości k. 346-413)

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie wskazać należy, iż nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej sprawy stanowi współwłasność z tytułu dziedziczenia udziału wynoszącego 1/2 części oraz z tytułu nabycia pozostałego udziału w nieruchomości wynoszącego 1/2 części. Wnioskodawczyni, E. S., nie jest spadkobiercą, a jedynie nabywcą udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości. Nie posiada zatem przewidzianej w art. 1037 § 1 k.c. legitymacji czynnej do wystąpienia z wnioskiem o dział spadku po C. Z.. Mogła natomiast żądać zniesienia współwłasności, w której pozostaje. W takim przypadku postępowanie o zniesienie współwłasności może się toczyć niezależnie od postępowania o dział spadku na podstawie przepisów dotyczących zniesienia współwłasności (vide uchwała Sądu Najwyższego z 21.01.2011r. w sprawie III CZP 118/2010, L.; postanowienie Sądu Najwyższego z 20.01.2012r. w sprawie I CSK 297/11, L.).

Żądanie zniesienia współwłasności jest jednym z podstawowych uprawnień współwłaścicieli. Współwłasność jest bowiem ze swojej istoty stanem nietrwałym, tymczasowym, którego likwidacja następuje na żądanie każdego ze współwłaścicieli, zarówno co do samego zniesienia współwłasności, jak i co do zakresu zniesienia (całkowitego bądź częściowego).

W myśl art. 622 § 2 k.p.c., gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wydaje postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych.

W przypadku braku zgodnego wniosku, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne (art. 623 k.p.c.).

Zgodnie z 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.

Należy podkreślić, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez Kodeks cywilny, co niewątpliwie wynika z treści art. 211 k.c. Oznacza to, że jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze współwłasności chyba, że współwłaściciele sami żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłatę, albo sprzedaży stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. Wyłączenie zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnej jest dopuszczalne tylko wówczas gdy taki podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znacznie zmniejszyć jej wartość.

W niniejszej sprawie zainteresowani zgodnie wnieśli o zniesienie współwłasności poprzez fizyczny podział przedmiotowej nieruchomości. Rozbieżności zachodziły w sposobie podziału.

Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż przedmiotowa nieruchomość stanowiła niegdyś gospodarstwo rolne prowadzone przez spadkodawcę C. Z. i jego konkubinę C. P., Sąd stosownie do treści art. 619 § 2 k.p.c. dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa celem ustalenia, czy przedmiotowa nieruchomość stanowi lub może stanowić gospodarstwo rolne w rozumieniu art. 55<sup>3</sup> k.c., a jeśli tak, czy podział fizyczny tego gospodarstwa byłby sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej.

Biegła z zakresu rolnictwa, S. W., w oparciu o przeprowadzone oględziny oraz dane znajdujące się w aktach sprawy, wskazała w swojej opinii, że przedmiotowe gospodarstwo nie stanowi zorganizowanej całości gospodarczej, nie jest na nim prowadzona żadna działalność rolnicza, nie osiąga ono żadnych dochodów i nie jest źródłem utrzymania jego współwłaścicieli. Niektóre z działek, ze względu na brak prowadzenia upraw przez kilka lub kilkanaście lat, utraciły swoją przydatność do produkcji roślinnej ze względu na zakrzaczenia, zachwaszczenia, a także nieuregulowane/nieczyszczone ciekły wodne. Posiadacz takich użytków rolnych będzie zmuszony doprowadzać je do odpowiedniej kultury rolnej, ponosząc znacznie zwiększone nakłady środków produkcji i pracy. Jednocześnie biegła stwierdziła, że gospodarstwo te może ulec podziałowi pod warunkiem, że powstałe nieruchomości będą spełniały wymóg określony w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, dotyczący minimalnej powierzchni gospodarstwa rolnego wynoszącej co najmniej 1 ha. Biegła wskazała, że nieruchomości o mniejszej powierzchni nie mogłyby samodzielnie tworzyć gospodarstwa rolnego, dlatego też istnieje ryzyko, że mogłyby w przyszłości zostać wyłączone z produkcji rolnej (vide opinia k. 190-197). W opinii uzupełniającej biegła podtrzymała swoje stanowisko i odniosła się do zarzutów pełnomocnika wnioskodawcy i pełnomocnika uczestniczek I. I., L. G. (1) i M. P. (vide k. 275-281).

W tym miejscu należy podkreślić, że przy rozstrzyganiu o sposobie zniesienia współwłasności decydujący jest stan prawny i faktyczny istniejący w chwili dokonywania zniesienia współwłasności. Nakaz ten, wynika także z art. 316 § 1 k.p.c. Tymczasem w chwili znoszenia współwłasności przedmiotowej nieruchomości, nieruchomość ta nie jest wykorzystywana rolniczo, okoliczność ta była między zainteresowanymi bezsporna. Sam charakter gruntów zakwalifikowanych jako rolne nie przesądza jeszcze, że mamy do czynienia z gospodarstwem rolnym, szczególnie gdy grunty te nie są od lat wykorzystywane rolniczo. Znajdujące się na nieruchomości budynki gospodarcze nie są wykorzystywane rolniczo przez zainteresowanych. Uczestnicy nie prowadzą hodowli zwierząt, nie mają maszyn rolniczych. Będąc przedmiotem zniesienia współwłasności nieruchomość nie jest zatem gospodarstwem rolnym w rozumieniu art. 55<sup>3</sup> k.c. W niniejszej sprawie, w ocenie Sądu, art. 213 k.c. nie miał więc zastosowania. Zastosowania nie miał także art. 214 k.c. zgodnie z którym, Sąd przyzna gospodarstwo rolne temu z współwłaścicieli, który je prowadzi lub stale w nim pracuje. Żaden uczestników postępowania nie spełnił wskazanego kryterium.

Należy też zauważyć, że w zmienionej sytuacji społeczno-politycznej w orzecznictwie sądowym, w tym orzecznictwie Sądu Najwyższego, odchodzi się obecnie od sztywnych reguł narzuconych podziałowi gospodarstw rolnych przed 1989 rokiem. Podział fizyczny gospodarstw rolnych polegać może, w sytuacjach gdy gospodarstwo nie ma zdolności do samodzielnej produkcji towarowej, a rodzaj użytków nie stwarza perspektywy jej uzyskania w przyszłości, do jego likwidacji przez wydzielenie współwłaścicielom części nieruchomości odpowiadających ich udziałowi we

współwłasności. (vide postanowienie Sądu Okręgowego w Świdnicy z 23.04.2015r. w sprawie II Ca 182/15, Portal Orzeczeń)

Reasumując, w ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie zachodzą ograniczenia zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnej.

Sąd uznał, że podział przedmiotowej nieruchomości polegający na przyznaniu zainteresowanym poszczególnych działek gruntu, nie będzie sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Podział taki stworzy możliwość wykorzystania powstałych nieruchomości zgodnie z interesem każdego z uczestników.

Powyższe legło u podstaw oddalenia wniosku dowodowego wnioskodawczyni o powołanie innego biegłego z zakresu rolnictwa.

Wartość poszczególnych działek gruntu składających się na nieruchomość będącą przedmiotem niniejszego postępowania, Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości – P. S. (2), który wskazał, że wartości te przedstawiają się następująco:

- działka nr (...) o powierzchni 2,1300 ha oraz działka nr (...) o powierzchni 1,7300 ha – 135 210 zł,
- działka nr (...) o powierzchni 6,6900 ha – 194 900 zł,
- działka nr (...) o powierzchni 0,3400 ha – 9 900 zł,
- działka nr (...) o powierzchni 1,0500 ha – 238 670 zł,
- działka nr (...) o powierzchni 0,2500 ha – 178 250 zł,
- działka nr (...) o powierzchni 0,7278 ha – 462 660 zł,
- działka nr (...) o powierzchni 0,0645 ha – 401 690 zł.

Sąd w pełni podzielił opinię biegłego, bowiem spełniała ona stawiane jej wymogi, odzwierciedlała staranność i wnikliwość w badaniu zleconego zagadnienia, odpowiadała w sposób wyczerpujący, stanowczy i zrozumiały na postawione pytania, a przytoczona na jej uzasadnienie argumentacja jest w pełni przekonująca. Zauważyć należy, iż opinia biegłego podlega, jak i inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c, lecz odróżniają je szczególne kryteria oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Opinia sporządzona została zgodnie z wymaganiami fachowości i niezbędną wiedzą specjalną, a ponadto nie była kwestionowana przez zainteresowanych.

Sąd uznał, że wnioskodawczyni E. S., z racji największego udziału we współwłasności, winna przypaść działka przedstawiająca najwyższą wartość, tj. działka nr (...), o przyznanie której m.in. wnioskodawczyni wnosiła. Uczestnikowi S. Z. zgodnie z jego wnioskiem przyznana została działka nr (...). Uczestniczce W. D. zgodnie z jej wnioskiem przyznane zostały działki nr (...). Natomiast uczestniczkom L. G. (1), I. I. oraz M. P., zgodnie z ich wnioskiem, przyznana została na współwłasność działka nr (...) w udziałach: 4/6 części na rzecz L. G. (1), 1/6 części na rzecz A. I. oraz 1/6 części na rzecz M. P..

Łączna wartość działek gruntu przyznanych zainteresowanym w wyniku zniesienia współwłasności, tj. działek nr (...), wynosi 1 177 810 złotych. Wskazana wartość była podstawą rozliczenia należnych zainteresowanym dopłat. Wartość udziału wnioskodawczyni E. S. wynoszącego 1/2 (12/24) części stanowi zatem. 588 905,04 zł. Wartość udziału uczestników W. D. i S. Z. wynosi po 3/24 części, co stanowi kwotę po 147 226,26 zł. Wartość udziału uczestniczek L. G. (2), A. I. i M. P. (łącznie 3/24) oraz udziału przyznanego na ich rzecz przez uczestnika M. Z. (3/24) wynoszącego łącznie 6/24 części, stanowi 294 452,52 zł.

W niniejszym postępowaniu nie było możliwe dokonanie podziału fizycznego rzeczy w sposób idealnie odpowiadający wielkości udziałów uczestników postępowania. W takiej sytuacji konieczne są dopłaty celem wyrównania różnicy między wartością udziału a wartością, w chwili zniesienia współwłasności, przyznanej współwłaścicielowi części rzeczy. Bez znaczenia były zatem stanowiska zainteresowanych nie wyrażające zgody na obciążanie ich dopłatami.

Mając na uwadze wskazane wyżej wartości udziałów przypadających poszczególnym zainteresowanym we współwłasności oraz wartości przyznanych im działek gruntu, stwierdzić należy, iż:

- wnioskodawczyni E. S. otrzymała za mało o 126 245,04 zł ( $588\,905,04\text{ zł} - 462\,660\text{ zł} = 126\,245,04\text{ zł}$ ),
- uczestniczka W. D. otrzymała za mało o 12 016,26 zł ( $147\,226,26\text{ zł} - 135\,210\text{ zł} = 12\,016,26\text{ zł}$ ),
- uczestnik S. Z. otrzymał za dużo o 31 023,26 zł ( $147\,226,26\text{ zł} - 178\,250\text{ zł} = -31\,023,26\text{ zł}$ ),
- uczestniczki L. G. (1), I. I. i M. P. otrzymały za dużo o 107 237,78 zł ( $294\,452,52\text{ zł} - 401\,690\text{ zł} = -107\,237,78\text{ zł}$ ), w tym: L. G. (1) o 71 491,85 zł ( $4/6 \times 107\,237,78\text{ zł} = 71\,491,85\text{ zł}$ ), I. I. o 17 872,96 zł ( $1/6 \times 107\,237,78\text{ zł} = 17\,872,96\text{ zł}$ ) oraz M. P. o 17 872,96 zł ( $1/6 \times 107\,237,78\text{ zł} = 17\,872,96\text{ zł}$ ).

Powyższe różnice wartości Sąd wyrównał przez dopłaty pieniężne, zasądając od:

- uczestnika postępowania S. Z. na rzecz wnioskodawczyni E. S. kwotę 19 007,26 zł (pkt III. postanowienia) oraz na rzecz uczestniczki W. D. kwotę 12 016 zł (pkt II. postanowienia), płatne w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności tych kwot,
- uczestniczki postępowania L. G. (1) na rzecz wnioskodawczyni E. S. kwotę 71 491,85 zł płatną w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności tej kwoty (pkt IV. postanowienia),
- uczestniczki postępowania A. I. na rzecz wnioskodawczyni E. S. kwotę 17 872,96 zł płatną w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności tej kwoty (pkt V. postanowienia),
- uczestniczki postępowania M. P. na rzecz wnioskodawczyni E. S. kwotę 17 872,96 zł płatną w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności tej kwoty (pkt VI. postanowienia).

Stosownie do treści art. 212§3 k.c. zasądając dopłatę Sąd i wskazał termin jej uiszczenia i wysokość odsetek w przypadku zwłoki w płatności.

W niniejszej sprawie nikt z zainteresowanych nie wyraził zgody na przyznanie mu działek gruntu o nr geod. (...), (...) i (...). W konsekwencji nie możliwe było przyjęcie rozwiązania, które sprowadzałoby się do przyznania prawa własności wskazanych wyżej działek gruntu któremukolwiek z zainteresowanych. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 04.11.1998r. w sprawie II CKN 347/98 stwierdził, że nie możliwe jest przyznanie rzeczy jednemu z dotychczasowych współwłaścicieli wbrew jego woli. Narzucanie własności rzeczy nie byłoby racjonalne. Do właściciela bowiem, a nie do Sądu, należy ocena, czy rzecz jest mu potrzebna. Brak zgody współwłaścicieli na przyznanie im rzeczy jest okolicznością, która zgodnie z art. 212 § 2 k.c. uzasadnia sprzedaż rzeczy.

W toku niniejszego postępowania Sąd pouczał zainteresowanych, że brak zgody na przyznanie im działek o nr geod. (...), (...) i (...), spowoduje konieczność ich sprzedaży w drodze licytacji. Mimo pouczeń zainteresowani nie wyrazili zgody na przyznanie im wymienionych działek gruntu.

Wobec braku zgody zainteresowanych na przyznanie im działek o nr geod. (...), (...) i (...), Sąd zarządził sprzedaż tych działek gruntu. Sprzedaż taka odbywa się zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego na podstawie



przepisów o sprzedaży rzeczy w toku postępowania egzekucyjnego, w drodze licytacji. Zgodnie z art. 625 k.p.c., w postanowieniu zarządzającym sprzedaż rzeczy należących do współwłaścicieli sąd bądź rozstrzygnie o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli, bądź też tylko zarządzi sprzedaż, odkładając rozstrzygnięcie o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli oraz o podziale sumy uzyskanej ze sprzedaży do czasu jej przeprowadzenia, co jest odstępstwem od zasady opisanej w art. 618 k.p.c. Pieniądze uzyskane ze sprzedaży dzielone są między byłych współwłaścicieli stosownie do wysokości udziałów.

W oparciu o przepis art. 625 k.p.c., Sąd ustalił, że wnioskodawczyni otrzyma 12/24 części sumy uzyskanej ze sprzedaży pomniejszonej o koszty sprzedaży, uczestnicy S. Z. i W. D. otrzymają po 3/24 części tej sumy, zaś uczestniczki L. G. (1), I. I. i M. P., biorąc pod uwagę przyznany im udział przypadający we współwłasności M. Z., otrzymają po 2/24 części tej sumy.

Rozstrzygając w przedmiocie koniecznych do pokrycia kosztów sądowych Sąd miał na uwadze zaliczki wpłacone dotychczas przez zainteresowanych na poczet wynagrodzeń biegłych.

Na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2005r., Nr 167, poz. 1398 ze zm.), Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Pieszku od wnioskodawczyni E. S. kwotę 52,30 zł, od uczestników W. D. i S. Z. kwotę po 352,30 zł oraz od uczestniczek L. G. (1), A. I., M. P. kwotę po 552,30 zł, tytułem brakujących zaliczek, które to kwoty tymczasowo wyłożone zostały przez Skarb Państwa.

O pozostałych kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.