

UZASADNIENIE

Postanowieniem wstępnym z dnia 2 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Łowiczu w sprawie z wniosku G. W. (1) z udziałem S. W. o podział majątku wspólnego ustalił, że w skład majątku wspólnego małżonków G. W. (1) i S. W. wchodzi szczegółowo opisane w punkcie 1. lit a. do i. postanowienia nieruchomości rolne (punkt 1), upoważnił G. W. (1) do wykonania w terminie do 30 kwietnia 2014 r. na swój koszt niezbędnych prac adaptacyjnych, określonych przez Sąd w punkcie 2 postanowienia, celem podziału zabudowanej części nieruchomości rolnej oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 2000 m² (punkt 2) oraz nakazał S. W. udostępnienie nieruchomości z punktu 2 postanowienia G. W. (1) w celu wykonania prac adaptacyjnych w tymże punkcie wskazanych (punkt 3).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustaleniach, że na podstawie umowy z dnia 14 maja 1980r. sporządzonej przed Naczelnikiem Gminy A. A. w trybie ustawy z dnia 27 października 1977 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników i innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz. U. Nr 32, poz. 140), małżonkowie W. i G. W. (2) gospodarstwo rolne o powierzchni 13, 49 ha położone w K., obejmujące działki o numerach ewidencyjnych (...) przekazali na własność S. W. i jego żony G. W. (1). Podpisy na akcie notarialnym i aneksem złożyli W. W. (1), G. W. (2), S. W. i G. W. (1). Po umowie przekazania gospodarstwa rolnego (...) przejęli powyższe gospodarstwo i do chwili obecnej zamieszkują w powyższej nieruchomości położonej w (...).

Do momentu orzeczenia separacji związku małżeńskiego pomiędzy S. W. a G. W. (1) (wyrok z dnia 01 grudnia 2005 r. Sądu Okręgowego w Łodzi, sygn. akt. XIII RC 954/04) strony pozostawały w ustroju wspólności ustawowej. Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2009 roku, Sąd Okręgowy w Łodzi rozwiązał przez rozwód związek małżeński S. i G. W. (1).

W skład majątku wspólnego G. i S. W. wchodzi:

- a. zabudowana nieruchomość rolna położona w miejscowości K., powiat (...), obręb 2 K. składająca się z działki ewidencyjnej o numerze (...) o powierzchni 1, 64 ha i wartości 144. 720 zł (sto czterdzieści cztery tysiące siedemset dwadzieścia złotych);
- b. zabudowana nieruchomość rolna położona w miejscowości K., powiat (...), obręb 2 K. składająca się z działki ewidencyjnej o numerze (...) o powierzchni 2, 62 ha i wartości 47. 790 zł (czterdzieści siedem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt złotych);
- c. niezabudowana nieruchomość rolna położona w miejscowości K., powiat (...), obręb 2 K. składająca się z działki ewidencyjnej o numerze (...) i powierzchni 1, 04 ha i wartości 13.520 (trzynaście tysięcy pięćset dwadzieścia) zł;
- d. niezabudowana nieruchomość rolna położona w miejscowości K., powiat (...), obręb 2 K. składająca się z działki ewidencyjnej o numerze (...) o powierzchni 0, 63 ha i wartości 8.190 (osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt) zł;
- e. niezabudowana nieruchomość rolna położona w miejscowości K., powiat (...), obręb 2 K. składająca się z działki ewidencyjnej o numerze (...) o powierzchni 0, 84 ha i wartości 10.920 (dziesięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia) zł;
- f. niezabudowana nieruchomość rolna położona w miejscowości K., powiat (...), obręb 2 K. składająca się z działki ewidencyjnej o numerze (...) o powierzchni 2, 05 ha i wartości 26.650 (dwadzieścia sześć tysięcy sześćset pięćdziesiąt) zł;
- g. niezabudowana nieruchomość rolna położona w miejscowości K., powiat (...), obręb 2 K. składająca się z działki ewidencyjnej o numerze (...) o powierzchni 3, 33 ha i wartości 43.290 (czterdzieści trzy tysiące dwieście dziewięćdziesiąt) zł;
- h. niezabudowana nieruchomość rolna położona w miejscowości K., powiat (...), obręb 5 R. składająca się z działki ewidencyjnej o numerze (...) i powierzchni 0, 25 ha i wartości 3.250 (trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt) zł;

i. niezabudowana nieruchomość rolna położona w miejscowości K., powiat (...), obręb 5 R. składająca się z działki ewidencyjnej o numerze (...) i powierzchni 0,35 ha i wartości 4.550 (cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt) zł;

W skład majątku wchodzi siedlisko, które znajduje się na działce (...). Położone jest ono na zurbanizowanym terenie, przy drodze urządzonej. Nieruchomość wchodząca w skład majątku wspólnego byłych małżonków W. zabudowana jest domem mieszkalnym jednorodzinny z przybudówką mieszkalną, podpiwniczoną, komórkami, garażem i stodołą murowaną. Budynek mieszkalny posiada wymiary 14,45 m² na 9,02 m². Przybudówka zaś 10,11 m² na 4,50 m². Budynek mieszkalny wyposażony jest w instalację wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania z własną kotłownią, przyłącze wodociągowe z sieci wodociągowej gminnej, zbiornik na fekalia usytuowany z zagrodzie.

W budynku mieszkalnym funkcjonują faktycznie dwa niezależne lokale mieszkalne - jeden zajmowany przez S. W. oraz drugi przez G. W. (1). Wspólne dla obu lokali są kotłownia, przyłącze wodociągowe i kanalizacja.

Możliwy jest podział nieruchomości zabudowanej (działka o numerze (...)) na dwie odrębne nieruchomości w ten sposób, że wnioskodawczynie posiadałaby stary budynek mieszkalny, komórkę oraz część stodoły - obory (wykorzystywane jako garaż) oraz działkę niezabudowaną o łącznej powierzchni 826 m², zaś uczestnik posiadałby przybudówkę mieszkalną podpiwniczoną wraz z istniejącą kotłownią, komórki i garaże na działce o powierzchni (...). Wjazd na nieruchomość pozostawałaby we współwłasności. Pozostałą niezabudowaną część powyższej nieruchomości o powierzchni 1,45 ha posiadać miałyby S. W..

Powyższe ustalenia faktyczne Sąd poczynił w oparciu o opinie biegłego sądowego geodety uprawnionego mgr inż. E. G. oraz biegłego sądowego do spraw budownictwa i wyceny nieruchomości mgr inż. A. S., biegłego z zakresu rolnictwa inż. M. W. oraz dowody z dokumentów. Dowody z dokumentów - zwłaszcza kwestionowana przez S. W. umowa przekazania gospodarstwa rolnego, nie budzą wątpliwości, co do swej wiarygodności. Powyższa umowa została sporządzona zgodnie z prawem, a forma pisemna skuteczna była do przejścia prawa własności gospodarstwa rolnego.

W rozważanych prawnych Sąd Rejonowy podnosił, że podstawą do wydania postanowienia wstępnego w zakresie składu majątku wspólnego S. i G. W. (1) stanowi art. 618 § 1 kpc oraz art. 684 kpc. Ustalając skład majątku wspólnego byłych małżonków W., Sąd miał na względzie treść art. 31 § 1 kro, z treści którego wynika, iż z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) i obejmuje ona przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Z chwilą zawarcia przez G. W. (1) i S. W. w dniu 25 stycznia 1975 roku związku małżeńskiego, powstała między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa obejmująca nabytą w czasie jej trwania zabudowaną nieruchomość położoną w (...) (działka (...)) oraz działki rolne - oznaczone aktualnie numerami (...), 194, 245, 543, (...), 112, 281, 282. Powyższe gospodarstwo, na mocy pisemnej umowy znak (...), zawartej przed Naczelnikiem Gminy, na podstawie ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz.U. Nr 32, poz. 140 - dalej: "ustawa z 1977 r."). przeszło na własność S. i G. W. (1).

S. W. nie podważył skutecznie aneksu do umowy, z którego ewidentnie wynika, iż W. i G. W. (2) przekazali gospodarstwo na obojga małżonków. Zarówno umowa przekazania jak i aneks, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 października 1977 roku o zaopatrzeniu emerytalnym rolników nie przewidywały formy aktu notarialnego przy przekazywaniu gospodarstwa rolnego na rzecz następcy. W myśl art. 52 ust. 1 cytowanej ustawy przekazanie gospodarstwa rolnego następcy następowało w drodze umowy pisemnej sporządzonej przez naczelnika gminy, a powyższe warunki formalne zostały spełnione.

Nawet gdyby uznać, zgodnie z twierdzeniami uczestnika, iż gospodarstwo przekazane było jedynie na rzecz syna S. W., to w związku z tym, iż ww. jako następca prawny pozostający w ustroju wspólności majątkowej z G. W. (1), nabył gospodarstwo do majątku wspólnego (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2012 r. III CZP 68/12).

Odnośnie sposobu podziału wchodzącej w skład majątku wspólnego nieruchomości, to

G. W. (1) wyraziła wolę fizycznego podziału nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego i ustanowienie odrębnych nieruchomości. Sąd mając na względzie powyższe stanowisko, treść opinii biegłego do spraw budownictwa mgr inż. A. S., biegłego z zakresu geodezji mgr inż. E. G., mając na względzie dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości wspólnej przez strony, uznał żądanie fizycznego podziału majątku wspólnego za usprawiedliwione dając temu wyraz w punkcie 2 postanowienia wstępnego z dnia 02 grudnia 2014 roku. Dla zapewnienia samodzielności wyodrębnionej nieruchomości, która miałaby przypaść na rzecz G. W. (1) konieczne jest wykonanie niezbędnych prac adaptacyjnych w postaci wybudowania kotłowni i przeróbki instalacji centralnego ogrzewania celem rozdzielenia instalacji C.o. i kotłowni, wykonanie przyłącza wodociągowego od istniejącego przyłącza gminnego, wykonania szamba i własnego przyłącza kanalizacyjnego, zamurowania ściany działowej w stodoła- oborze- tymczasowo na swój koszt. Powyższe prace należy wykonać na nieruchomości, która przypadnie na własność G. W. (1). Wobec powyższego, Sąd na jej wniosek, upoważnił ją do wykonania tych prac – tymczasowo na jej koszt.

Powyższe orzeczenie zaskarżył w całości uczestnik postępowania S. W., zarzucając mu obrazę przepisów prawa materialnego, tj. art. 33 pkt 2 k.r.o., przez przyjęcie, że gospodarstwo rolne, które przekazali mu rodzice G. i W. W. (1) na podstawie umowy z dnia 14 maja 1980 r. wchodzi w skład majątku wspólnego G. i S. małżonków W., podczas gdy z treści umowy przekazania (pkt 8) wynika, że gospodarstwo to zostało przekazane wyłącznie na rzecz S. W. i w związku z tym stanowi jego majątek odrębny.

W oparciu o powyższy zarzut skarżący wniósł o uchylenie bądź zmianę zaskarżonego postanowienia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Przechodząc do omawiania zarzutów apelacyjnych należy podnieść, że Sąd drugiej instancji mając obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału, dokonał jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w następstwie czego nie znalazł podstaw do zakwestionowania ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy. Z tego też względu ustalenia faktyczne – poczynione przez Sąd Rejonowy w oparciu o materiał dowodowy oceniony przezeń bez przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów i uzyskany w niewadliwie przeprowadzonym postępowaniu dowodowym – Sąd odwoławczy akceptuje i przyjmuje za własne. Należy podnieść, że do przekazania gospodarstwa rolnego doszło na podstawie ustawy z 27.10.1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz o innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz. U. Nr 32, poz. 140). Strony w dacie przekazywania gospodarstwa rolnego pozostawały w ustroju wspólności majątkowej. Wnioskodawczyni była obecna zarówno podczas zawierania umowy przekazywania gospodarstwa rolnego jak i podczas zawierania aneksu do tejże umowy. Z treści umowy jednoznacznie wynika, że wolą rodziców uczestnika było przekazanie gospodarstwa rolnego następcom w zamian za uzyskanie od Państwa świadczeń emerytalnych. Odnosząc się zaś do art. 33 pkt 2 kro, którego naruszenie zarzuca Sądowi I instancji skarżący, należy wskazać, iż ustawodawca pominął w treści ww. przepisu umowę przekazania gospodarstwa rolnego, co z kolei uniemożliwia zaliczenie nabytego w drodze przekazania następcy gospodarstwa rolnego, będącego w dacie zawarcia umowy w ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej, jako składnika jego majątku odrębnego. Omawiana regulacja (art. 33 pkt 2 kro) jest bowiem wyjątkiem od ogólnej reguły ustanowionej w art. 31 § 1 kro, zgodnie z którą, z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). W związku z tym, strony umowy przekazania gospodarstwa rolnego następcy, nie mogą swoją wolą wyłączyć obowiązywania art. 31 § 1 kro i postanowić, że gospodarstwo rolne wejdzie w skład majątku odrębnego następcy pozostającego w dacie zawarcia umowy w ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej. Ponadto umowa przekazania gospodarstwa rolnego jest odrębną umową cywilnoprawną, na tyle inną od umowy darowizny, że nie można, nawet odpowiednio, stosować przepisów kodeksu cywilnego o darowiznie. Pomimo nieodpłatności tej umowy, jej podstawowym celem jest zapewnienie rolnikowi uprawnień emerytalno-rentowych, a nie jedynie przysporzenie pod tytułem darmym na rzecz następcy.

Tak więc wbrew stanowisku skarżącego, Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, iż będące przedmiotem umowy przekazania z dnia 14 maja 1980 r. znak (...) gospodarstwo rolne przekazane przez rodziców uczestnika weszło do majątku wspólnego skarżącego i wnioskodawczynie. Niezależnie od ustalenia czy rodzice uczestnika przekazali przedmiotowe gospodarstwo rolne na podstawie umowy z dnia 14 maja 1980 r. tylko jemu czy też uczestnikowi i wnioskodawczynie jako małżonce uczestnika to i tak przekazane gospodarstwo rolne weszło w skład majątku wspólnego stron, z tego tytułu, że uczestnik pozostawał we wspólności ustawowej w dacie przekazania gospodarstwa rolnego ze swoją małżonką G. W. (1), bowiem był to składnik majątkowy nabyty w trakcie małżeństwa na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego. Sąd Okręgowy wypełnił pogląd Sądu Najwyższego niejednokrotnie wyrażany w orzecznictwie dotyczącym charakteru umowy o przekazaniu gospodarstwa zawartej na podstawie ustawy z 27.10.1977r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz o innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin, a mianowicie, że umowa o przekazanie gospodarstwa rolnego jest cywilnoprawną pozakodeksową umową nazwaną o swoistym charakterze, ściśle określoną co do przedmiotu, podmiotów i formy, której celem nie jest obdarowanie następcy, lecz uzyskanie świadczenia od państwa. Ten charakter nie pozwala na stosowanie do niej, także w drodze analogii, w zakresie w jakim kolidowałoby to z istotą i celami przekazania gospodarstwa rolnego następcy, przepisów kodeksu cywilnego oraz kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, dotyczących darowizny. Przekazane na jej podstawie gospodarstwo rolne nie jest więc objęte wyłączeniem z art. 33 pkt 2 k.r. o. i wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków pozostających w ustroju wspólności majątkowej, zgodnie z zawartą w art. 31 § 1 k.r. o. regułą nabywania praw do tego majątku. Zapatrywanie to podzielił Sąd Najwyższy w podjętej w powiększonym składzie siedmiu sędziów uchwale z dnia 25 listopada 2005 r., III CZP 59/05, (OSNC 2006, nr 5, poz. 79), w której odnosząc się do występujących w orzecznictwie Sądu Najwyższego rozbieżności w omawianej kwestii, w oparciu o szczegółową analizę kolejnych ustaw regulujących przekazanie gospodarstwa rolnego następcy (w tym także ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r.) i poszerzoną argumentację odwołującą się do zasad i przepisów prawa rodzinnego regulujących ustrój majątkowy małżeński w kształcie nadanym ustawą z dnia 17 czerwca 2004 r., zmieniającą kodeks rodzinny i opiekuńczy przyjął, że gospodarstwo rolne przekazane na podstawie ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin następcy pozostającemu w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, należy do majątku wspólnego małżonków.

Należy podnieść, że uczestnik w apelacji nie kwestionował przyjętego przez Sąd Rejonowy sposobu podziału zabudowanej części nieruchomości rolnej oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 2000 m², nie wypowiedział się w tej kwestii. Sąd Okręgowy uznał wobec tego, że uczestnik nie sprzeciwia się dokonaniu podziału budynku i siedliska w sposób wskazany w postanowieniu przez Sąd I instancji. Ponadto Sąd Okręgowy po przeanalizowaniu sposobu podziału budynku i siedliska doszedł do wniosku, iż podział taki nie będzie sprzeczny z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Działka na której znajduje się siedlisko jest duża, została tak podzielona, że każda ze stron będzie miała dostęp do budynków zarówno mieszkalnych jak i gospodarczych, które mają jej przyspać w wyniku podziału. Ponadto każda ze stron otrzyma budynek mieszkalny stanowiący odrębną własność wraz z gruntem na którym są posadowione budynki. Należy zwrócić uwagę, że zakres prac i rodzaj przeróbek, który ma wykonać wnioskodawczynie nie jest rozległy. Dzięki takiemu podziałowi będzie można racjonalnie korzystać z budynków posadowionych na nieruchomości, potrzeby mieszkaniowe stron zostaną zaspokojone, również będzie możliwe prowadzenie przez każdą ze stron gospodarstwa rolnego. Ponadto skoro dochodzi do zniesienia współwłasności przez podział w naturze to należy uznać, że ewentualne dopłaty do udziału o ile wystąpią będą niewielkie, nie obciążające nadmiernie stron. Dlatego też Sąd Okręgowy uznał, za usprawiedliwiony przedstawiony w zaskarżonym postanowieniu sposób podziału siedliska.

Mając na uwadze wszystko powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako nieuzasadnioną.