

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z 22 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi:

- ustalił, że w skład majątku wspólnego S. J. i W. J. wchodzi następujące składniki majątkowe:

a) zabudowana nieruchomość, stanowiąca gospodarstwo rolne położone w Ł. przy ul. (...), obejmujące działki gruntu oznaczone numerami 25/4 w obrębie P-3 o powierzchni 2,9167ha i 27 w obrębie P-3,0 powierzchni 0,0732ha, wraz z naniesieniami w postaci budynku mieszkalnego o powierzchni 120m<sup>2</sup> i budynków gospodarczych (tj. obory o powierzchni 76m<sup>2</sup>, stodoły o powierzchni 160 m<sup>2</sup>, szopy o powierzchni 40 m<sup>2</sup>), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...), o wartości 482.300 (czterysta osiemdziesiąt dwa tysiące trzysta) złotych,

b) inwentarz żywy w postaci konia, krowy i 30 kur o wartości o (zero) złotych,

c) maszyny rolnicze w postaci: wialni do czyszczenia zboża, sieczkarni, młocarni, młynka do śrutowania karmy dla zwierząt, pług, radło i kultywator o wartości o (zero) złotych;

- ustalił, iż w skład spadku po W. J., zmarłym w dniu 13 sierpnia 1980 roku w Ł., wchodzi udział w składnikach majątkowych szczegółowo opisanych w punkcie 1. postanowienia, wynoszący 1/2 część, o wartości 241.150 (dwieście czterdzieści jeden tysięcy sto pięćdziesiąt) złotych;

- dokonał podziału majątku wspólnego i działu spadku po W. J., zmarłym w dniu 13 sierpnia 1980 roku w Ł. w ten sposób, że składniki majątku szczegółowo opisane w punkcie 1 postanowienia przyznał na współwłasność na rzecz A. G. i W. P. w 1/2 (jednej drugiej) części każde z nich;

- zasądził od A. G. i W. P. solidarnie na rzecz:

a) Z. W. kwotę 30.143,75 (trzydzieści tysięcy sto czterdzieści trzy i 75/100) złotych,

b) B. W. kwotę 60.287,50 (sześćdziesiąt tysięcy dwieście osiemdziesiąt siedem i 50/100) złotych,

c) A. Z. kwotę 15.071,88 (piętnaście tysięcy siedemdziesiąt jeden i 88/100) złotych,

d) N. S. kwotę 15.071,88 (piętnaście tysięcy siedemdziesiąt jeden i 88/100) złotych,

- tytułem spłaty – w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia,

oraz orzekł o kosztach postępowania.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyli: wnioskodawczyni Z. W. oraz uczestniczki postępowania N. S. i A. Z., zaskarżając je w części, tj. w zakresie pkt. 1 lit. b) i c), pkt. 2, pkt. 3, pkt. 4 lit. b), c) i d) oraz pkt. 5 oraz zarzucając naruszenie:

- art. 229 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 i 2 k.p.c. poprzez nieuprawnione przyjęcie, że wartość żywego inwentarza oraz maszyn rolniczych opisanych w pkt. 1 lit. b) i c) postanowienia oraz pkt. 2 (odnoszącym się do składników majątkowych opisanych w pkt. 1 lit. b) i c) postanowienia) wynosi o zł, podczas gdy wnioskodawczyni i wszyscy uczestnicy postępowania złożyli zgodne oświadczenie, iż wartość nieruchomości, inwentarza oraz uzyskanych przez uczestników A. G. oraz W. P. z podlegającej podziałowi nieruchomości pożytków (i to po potrąceniu poniesionych przez nich) kosztów wynosiła 10.000 zł, co należało uznać za okoliczność bezsporną;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłową i nielogiczną ocenę materiału dowodowego w postaci zeznań świadków i uczestników co do ustaleń związanych z rzeczywistym wykorzystaniem nieruchomości dla prowadzenia gospodarstwa rolnego, co doprowadziło do sprzeczności między ustalonym stanem faktycznym a jego prawną oceną;

- art. 623 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny, że nie zachodzą warunki do przeprowadzenia podziału nieruchomości w naturze, gdyż – zdaniem Sądu – byłby on sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, choć brak takiego negatywnego wpływu wynika wprost ze złożonej w sprawie opinii przez biegłego z zakresu rolnictwa, a nadto w sytuacji, gdy podział w naturze będący pierwszym i podstawowym sposobem podziału, przy uwzględnieniu wszelkich okoliczności sprawy (m.in. faktu, że przedmiotowe gospodarstwo porasta jedynie trawa, wcześniej na swoje potrzeby użytkował je tylko jeden z sąsiadów-dzierżawców, a nadto jedynie wnioskodawczyni oprócz doświadczenia rolniczego ma formalne uprawnienia rolnicze, a przyłączenie części gospodarstwa rolnego do sąsiadującej z nim nieruchomości rolnej apelujących umożliwi wykorzystanie rolne ich nieruchomości) nie może być uznany za naruszający zasady prawidłowej gospodarki rolnej;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w postaci błędnego przyjęcia, że sposób podziału nieruchomości proponowany przez wnioskodawczynię byłby niezgodny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej oraz struktury agrarnej, mimo opinii biegłego geodety oraz biegłego z zakresu rolnictwa dopuszczających taki sposób podziału bez negatywnych skutków dla sposobu wykorzystania podlegającej podziałowi nieruchomości;

- art. 1070 k.c. w zw. z art. 213 k.c. w zw. z art. 214 § 1 k.c., a także art. 211 k.c. w zw. z art. 212 § 1 k.c. poprzez dokonanie nieprawidłowej oceny, że zniesienie współwłasności nieruchomości przy ul. (...) poprzez dokonanie podziału fizycznego, byłoby sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, wobec czego zasadne jest przyznanie owego gospodarstwa w całości na współwłasność A. G. i W. P. jako osobom dającym najlepszą gwarancję należytego prowadzenia gospodarstwa rolnego, podczas gdy z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż przedmiotowe gospodarstwo w rzeczywistości nie nosi obecnie cech takiego gospodarstwa, nie jest prowadzone przez żadnego z uczestników i nie przynosi ono żadnych korzyści majątkowych co najmniej od 2002 roku (prace wykonywane wcześniej przez sąsiada nie mają cech działalności rolniczej towarowej, tj. prowadzenia gospodarstwa w celu uzyskania plonów).

W oparciu o powyższe zarzuty, apelujący wnieśli o:

- zmianę postanowienia poprzez dokonanie podziału nieruchomości w naturze, w ten sposób, że wnioskodawczyni Z. W. (posiadającej udział w przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1/16) oraz jej córkom A. Z. i N. S., tj. spadkobierczyniom po byłym uczestniku J. J. ( posiadającym udział w przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1/16) – posiadającym wspólnie udział w przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1/8 przyznać na własność nowo utworzoną działkę o nr (...) odpowiadającą udziałowi w gospodarstwie wnioskodawczyni oraz tych uczestniczek, która zostałaby przyłączona do sąsiadującej z przedmiotową nieruchomością (na całej długości działki nr (...) od strony wschodniej) nieruchomości stanowiącej ich współwłasność (tj. działki nr (...)); nowoprojektowana działka nr (...) zawierałaby 3 udziały (wnioskodawczyni Z. W. oraz uczestniczek A. Z. i N. S.), ewentualnie o

- uchylenie postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania,

oraz zasądzenie na rzecz apelujących od uczestników postępowania A. G. i W. P. zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego oraz kosztów postępowania przed sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych – stosownie do udziału każdego z uczestników w nieruchomości będącej przedmiotem podziału.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest zasadna jedynie w części kwestionującej ustaloną przez Sąd Rejonowy wartość składników majątkowych wchodzących w skład majątku wspólnego S. J. i W. J., skutkując zmianą zaskarżonego orzeczenia w stosownym zakresie. W pozostałej części, apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

W pierwszej kolejności, Sąd Okręgowy podzielił zarzut apelujących naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 229 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 i 2 k.p.c. poprzez błędne ustalenie wartości inwentarza żywego: konia, krowy i 30 kur oraz maszyn rolniczych: wialni do czyszczenia zboża, siewkarni, młocarni, młynka do śrutowania karmy dla zwierząt, pługa, radła i kultywatora. Sąd Rejonowy, wbrew wyraźnym i zgodnym w tym względzie oświadczeniom wnioskodawczyni i wszystkich uczestników postępowania, złożonym na rozprawie w dniu 8 maja 2013 r., z których wynika, że wartość inwentarza, ruchomości i pożytków uzyskanych od 17 września 1998 r. do chwili obecnej wynosi 10.000 zł, przyjął ich zerową wartość. Tymczasem, wobec zgodnych i nie pozostawiających wątpliwości w tym zakresie oświadczeń wyżej wymienionych, należało uznać zadeklarowaną wartość tych składników za okoliczność bezsporną, niewymagającą dowodu, stosownie do art. 229 k.p.c.

Sąd, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie w zakresie:

- rodzaju i wartości wchodzących w skład majątku wspólnego S. J. i W. J. składników majątkowych określonych w pkt. 1 b. postanowienia, przyjmując, że do składników tych zalicza się inwentarz żywy w postaci konia, krowy i 30 kur, maszyny rolnicze w postaci wialni do czyszczenia zboża, siewkarni, młocarni, młynka do śrutowania karmy dla zwierząt, pługa, radła i kultywatora oraz pożytki uzyskane w okresie od 17 września 1998 roku - łącznej wartości 10.000 złotych; uchylając jednocześnie punkt 1c. postanowienia;

- wartości wchodzącego w skład spadku po W. J. udziału w składnikach majątkowych szczegółowo opisanych w punkcie 1. postanowienia, wynoszącego 1/2 części, podwyższając określoną w punkcie 2 postanowienia kwotę 241.150 złotych do kwoty 246.150 zł;

- rozliczenia wartości składników majątkowych wchodzących w skład majątku wspólnego w ramach spłat przyznanych od A. G. i W. P. na rzecz Z. W., B. W., A. Z. oraz N. S., w ten sposób, że:

- w punkcie 4a. kwotę 30.143,75 złotych podwyższył do kwoty 30.768,75 złotych,

- w punkcie 4b. kwotę 60.287,50 złotych podwyższył do kwoty 61.527,50 złotych,

- w punktach 4c. i 4d. kwoty 15.071,88 złotych podwyższył do kwot po 15.384,38 złotych.

W pozostałym zakresie, Sąd Okręgowy podzielił i przyjął za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny. Wbrew stanowisku apelujących, Sąd Rejonowy dokonał bowiem prawidłowej, gdyż odpowiadającej wymogom art. 233 § 1 k.p.c., oceny dowodów w postaci zeznań świadków i uczestników postępowania co do ustaleń związanych z rzeczywistym wykorzystaniem nieruchomości dla prowadzenia gospodarstwa rolnego oraz opinii biegłych: z zakresu rolnictwa i geodety, w oparciu o którą wyprowadził także trafne wnioski jurydyczne, których w żadnej mierze nie podważają zastrzeżenia apelacji.

W szczególności Sąd Rejonowy, wbrew twierdzeniom apelujących, w sposób w pełni prawidłowy ustalił charakter przedmiotowej nieruchomości jako gospodarstwa rolnego, co implikowało zastosowanie szczególnych regulacji art. 213- 218 k.c. dotyczących zniesienia jego współwłasności.

Należy bowiem podkreślić, że gospodarstwem rolnym są grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego (art. 55<sup>3</sup> k.c.).

Z powołanego art. 55<sup>3</sup> k.c. wynika, że wskazany tam zespół składników majątkowych jest gospodarstwem rolnym, jeżeli stanowi lub może stanowić zorganizowaną całość gospodarczą. Wystarczy więc potencjalna możliwość

zorganizowania produkcji rolniczej pod warunkiem zespolenia niezbędnych czynników produkcji. O charakterze rolniczym gruntu zatem przesądza jego rolnicze przeznaczenie, a nie sposób jego wykorzystywania (por. post. SN z 7.5.1997 r., II CKN 137/97, L.; post. SN z 28.1.1998 r., III CKN 140/98, L.; post. SN z 2.6.2000 r., II CKN 1067/98, OSP 2001, Nr 2, poz. 27).

Wobec powyższego, bez znaczenia pozostają podniesione przez apelujących argumenty, że przedmiotowa nieruchomość od 2004 r. nie jest w rzeczywistości wykorzystywana do prowadzenia upraw rolnych w celu uzyskiwania określonych plonów przez jej współwłaścicieli (a porasta ją jedynie trawa), które to zresztą okoliczności nie wynikają z ustalonego stanu faktycznego.

Przede wszystkim, z prawidłowo ocenionej przez Sąd Rejonowy opinii biegłego do spraw rolnictwa oraz zeznań wnioskodawczyni Z. W., uczestnika postępowania A. G. oraz świadka Z. P., wynika, że będące przedmiotem postępowania gospodarstwo rolne ma zdolność do produkcji towarowej i jest nadal użytkowane rolniczo: częściowo przez sąsiadów (J. F. i S.), a częściowo przez współwłaścicieli (uprawa warzyw, ziemniaków, chów kur).

Na marginesie wskazać należy, wobec zarzutów apelujących, że nieruchomość wnioskodawczyni Z. W. i uczestniczek postępowania A. Z. i N. S., położona przy ul. (...) nie ma charakteru gospodarstwa rolnego przede wszystkim z powodu braku budynków gospodarczych, czy też innego zaplecza do produkcji rolnej, braku drogi dojazdowej dla maszyn rolniczych. Sposób zagospodarowania tej działki uniemożliwia więc prowadzenie produkcji rolnej, gdyż jest ona zabudowana budynkami mieszkalnymi tak, że brak jest możliwości dojazdu dla maszyn rolniczych.

Mając na uwadze powyższe, w pełni zasadnym było odwołanie się przez Sąd Rejonowy do regulacji art. 213-218 k.c. w celu zniesienia współwłasności przedmiotowego gospodarstwa rolnego. Na wstępie rozważań należy podkreślić, że głównym sposobem zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego jest jego podział w naturze między współwłaścicieli. Od powyższego sposobu należy jednak odstąpić w przypadku, gdy podział nieruchomości rolnej między współwłaścicieli byłby sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej (art. 213 k.c.), co miało miejsce w niniejszej sprawie.

Z opinii biegłego z zakresu rolnictwa wynika jednoznacznie, wbrew twierdzeniom apelujących, że podział przedmiotowego gospodarstwa rolnego nie dawałby możliwości prowadzenia działalności rolniczej. Podział taki doprowadziłby do powstania działek o zbyt małych powierzchniach, aby w racjonalny sposób można byłoby na nich prowadzić uprawę roli i roślin. Błędne jest przy tym stanowisko apelujących o dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego według wariantu zaproponowanego przez wnioskodawczynię Z. W., tj. poprzez wydzielenie działki odpowiadającej 1/8 udziału w prawie własności obecnego gospodarstwa rolnego, wzdłuż wschodniej granicy nieruchomości, przylegającej do granicy nieruchomości położonej przy ul. (...).

Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że wydzielenie takiego pasa ziemi (wykorzystywanego obecnie dla dojazdu maszyn i pojazdów do przedmiotowej nieruchomości) i przyłączenie go do nieruchomości przy ul. (...), byłoby wbrew zasadom prawidłowej gospodarki rolnej, gdyż pozbawiłoby przedmiotowe gospodarstwo rolne drogi dojazdowej, znacznie pogarszając jego obsługę. Z opinii biegłego wyraźnie bowiem wynika, że wyłącznie jedna z działek powstałych w wyniku proponowanego wyżej podziału pozwoli na prowadzenie produkcji rolnej.

Zdaniem Sądu Okręgowego, podział fizyczny gospodarstwa rolnego przez wydzielenie współwłaścicielom (współspadkobiercom) działek z przeznaczeniem na uzupełnienie posiadanych już odrębnych gruntów współwłaścicieli (współspadkobierców) ewentualnie ich następców, byłoby dopuszczalne jedynie w sytuacji kiedy gospodarstwo to nie posiada zdolności do samodzielnej produkcji towarowej, a rodzaj użytków nie stwarza perspektywy jej uzyskania w przyszłości. Takie bowiem wyjście ze współwłasności gospodarstwa rolnego nie jest sprzeczne z „zasadami prawidłowej gospodarki rolnej (art. 213 k.c.)”. Taka jednak sytuacja w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi. Tym bardziej więc za sprzeczny z zasadami gospodarki rolnej należałoby uznać podział przedmiotowego gospodarstwa rolnego, w sytuacji gdy ma ono potencjalną zdolność do produkcji towarowej, czyli efektywnej

działalności rolniczej ponad zaspokajanie własnych potrzeb, i może, a nawet powinno dalej funkcjonować jako całość, zgodnie z przeznaczeniem.

Mając na uwadze powyższe, zasadnie Sąd Rejonowy uznał, iż kryterium racjonalnej gospodarki rolnej (art. 213 k.c.) przemawia za przyznaniem gospodarstwa rolnego (...), którzy do tej pory zajmowali się gospodarstwem, uzyskując także dopłaty unijne na to gospodarstwo i którzy z tego właśnie względu powinni być traktowani priorytetowo. Otóż, rodzaj użytków tego gospodarstwa, jak i dobra jakość gleby stwarzają bowiem realną perspektywę, że A. G. i W. P., a w dalszej kolejności córka i zięć A. G., J. M. K., dysponując odpowiednimi środkami materialnymi, pozyskanymi z kredytów preferencyjnych oraz dotacji unijnych są w stanie uczynić je warsztatem pracy. J. M. K. wskazali przy tym planowany sposób racjonalnego gospodarczego wykorzystania gospodarstwa rolnego (uprawa borówek i założenie szkółki drzew), który uzasadnia pozostawienie gospodarstwa (...).

Okolicznością nie bez znaczenia jest także to, że współwłaściciele A. G. i W. P. mają w przedmiotowym gospodarstwie rolnym większość udziałów, co powoduje, że przyznanie im na współwłasność gospodarstwa rolnego zmniejszy wysokość spłat należnych pozostałym współwłaścicielom.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja w części kwestionującej sposób zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 520 §1 k.p.c. jako generalną regułę postępowania nieprocesowego. W sprawie niniejszej nie występuje bowiem sprzeczność interesów, o której mowa w art. 520 § 2 i 3 k.p.c., niezależnie od stanowiska stron i zgłaszanych przez nie twierdzeń i wniosków.