

POSTANOWIENIE

Dnia 29 grudnia 2021 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Sądu Okręgowego Małgorzata Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2021 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku H. W. i M. W.

przy uczestnictwie (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

o zniesienie współwłasności nieruchomości – gospodarstwa rolnego

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 11 stycznia 2019 r.

sygn. akt IX Ns 872/14

postanawia:

1. zamknąć rozprawę na podstawie art. 15zszs² ustawy z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych;
2. zmienić zaskarżone postanowienie w punktach I., IV. i V. w ten sposób, że:
 - a) w punkcie I. dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w D., gmina D., powiat (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w ten sposób, że:
 - przyznać własność tej nieruchomości wnioskodawcom – małżonkom H. W., córce J. i L. i M. W., synowi (...) do majątku wspólnego,
 - zasądzić od wnioskodawców na rzecz uczestniczki postępowania (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. spłatę w wysokości 900.610 (dziewięćset tysięcy sześćset dziesięć) złotych płatną w terminie do 10 stycznia 2022 r. z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w zapłacie,
 - b) w punkcie IV. wartość przedmiotu postępowania ustalić na 1.801.220 zł;
 - c) w punkcie V. uchylić podpunkt 2. i nadać istniejącemu podpunktowi 3. oznaczenie 2.;
3. oddalić apelację w pozostałym zakresie;
4. kosztami postępowania apelacyjnego w zakresie opłat sądowych i zastępstwa procesowego obciążyć wnioskodawców i uczestniczkę postępowania w zakresie poniesionym, a wydatkami związanymi ze sporządzeniem

opinii biegłych obciążyć wnioskodawców i uczestniczkę postępowania po połowie i na tej podstawie nakazać ściągnięcie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu:

a) od wnioskodawców kwoty 3.573,12 zł,

b) od uczestniczki postępowania – z zasądanego roszczenia - kwoty 3.573,12 zł

tytułem zwrotu tymczasowo wyłożonych wydatków.

Małgorzata Wiśniewska

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 27 maja 2014 r. H. W. i M. W. wystąpili o:

I. zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej położonej w D., dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez przyznanie wnioskodawcom nieruchomości na wyłączną własność,

II. zasądzenie od uczestnika postępowania K. W. na rzecz wnioskodawców kwoty 450.000 zł płatnej w terminie dwóch miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku opóźnienia w płatności.

W dniu 25 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

W dniu 3 lutego 2015 r. wnioskodawcy cofnęli żądanie zasądzenia kwoty 450.000 zł objętej punktem II. wniosku.

Pismem z 27 lutego 2015 r. pełnomocnik wnioskodawców wniósł o wydanie postanowienia wstępnego w przedmiocie stwierdzenia nieważności umowy przeniesienia przez K. W. na rzecz (...) Sp. z o.o. spółki w organizacji z siedzibą w P. w dniu 11 sierpnia 2014 r. udziału 1/2 w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), a także nieważności, jako złożonego dla pozor, oświadczenia woli K. W. polegającego na zobowiązaniu się do pokrycia wkładem niepieniężnym udziałów w kapitale zakładowym (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Zgłosił żądania dotyczące ruchomości - ciągnika rolniczego i przyczepy ciężarowej. Wniósł o przyznanie przedmiotowej nieruchomości wnioskodawcom bez orzekania o obowiązku spłaty wartości udziału uczestnika K. W..

W dniu 2 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy wyłączył do odrębnego rozpoznania wnioski o zniesienie współwłasności przyczepy oraz ciągnika.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania K. W. wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Podniósł, że w chwili złożenia wniosku nie był już właścicielem spornej nieruchomości, a następnie przestał być udziałowcem (...) Sp. z o.o. (k. 246 – 248).

Uczestniczka postępowania (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej w D., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) poprzez fizyczny podział nieruchomości, tj. poprzez podział na dwie równe nieruchomości bądź ewentualnie poprzez przyznanie uczestnikowi postępowania nieruchomości na wyłączną własność z obowiązkiem spłaty wnioskodawców.

Postanowieniem z 11 stycznia 2019 r., sygn. akt IX Ns 872/14 Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu:

I. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w D., gmina D., objętej księgą wieczystą nr (...) poprzez jej podział fizyczny, zgodnie z wariantem 1. „Wstępnego projektu podziału – zniesienia współwłasności” sporządzonym przez biegłego sądowego J. M., stanowiącym integralną część postanowienia (k. 541), w ten sposób, że:

1. wydzielił jako odrębną nieruchomość działkę gruntu na projekcie podziału oznaczoną numerem (...) o powierzchni 12,6377 ha o wartości 770.480 zł, którą przyznał na wyłączną własność (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.,

2. wydzielił i przyznał na wyłączną własność H. W. i M. W. – do majątku wspólnego odrębną nieruchomość o łącznej powierzchni 15,6887 ha, o łącznej wartości 770.480 zł, składającą się z:

a/ działki gruntu na projekcie podziału oznaczonej numerem (...) o powierzchni 15,3156 ha,

b/ działki gruntu(...) o powierzchni 0,0866 ha,

c/ działki gruntu (...) o powierzchni 0,2865 ha;

II. umorzył postępowanie w zakresie żądania zasądzenia kwoty 450.000 od K. W. na rzecz wnioskodawców;

III. w pozostałym zakresie oddalił wnioski i zgłoszone przy jego rozpoznaniu roszczenia;

IV. wartość przedmiotu postępowania ustalił na 1.540.960 zł;

V. rozliczenie kosztów postępowania pozostawił referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie, zastrzegając na potrzeby tego rozliczenia następujące zasady:

1. w zakresie kosztów zastępstwa procesowego oraz opłat sądowych wnioskodawcy i każdy z uczestników ponoszą koszty związane z własnym udziałem w sprawie;

2. koszty postępowania związane z udziałem biegłego z zakresu rolnictwa oraz sporządzenia opinii biegłego J. M. z dnia 10 maja 2018 r. i jego stawiennictwa na rozprawie w dniu 10 stycznia 2019 r. obciążają wyłącznie wnioskodawców;

3. pozostałe koszty postępowania obciążają w połowie wnioskodawców, w połowie zaś uczestniczkę (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P..

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawcy H. i M. W. pozostają w związku z małżeńskim, w którym panuje ustrój ustawowy wspólności majątkowej małżeńskiej, w ramach której przysługuje im udział w wysokości 1/2 we własności nieruchomości położonej w miejscowości D., powiat (...), gmina D., oznaczonej geodezyjnie obręb D., ark. mapy (...), działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Pozostały udział w wysokości 1/2 we własności ww. nieruchomości nabył syn wnioskodawców - uczestnik K. W..

Nieruchomość ta została nabyta przez zainteresowanych w drodze umowy sprzedaży zawartej w dniu 4 lutego 2003 r. Kupującymi byli wnioskodawcy do 1/2 części na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej oraz K. W. w udziale 1/2. H. i M. W. oraz K. W. zobowiązali się zapłacić cenę za nabycie nieruchomości proporcjonalnie do nabywanych udziałów w prawie jej własności.

Nieruchomość ta miała służyć prowadzeniu działalności rolniczej przez K. W..

K. W. miał pretensje do rodziców o niepłacenie mu jakiegokolwiek wynagrodzenia za prace rolnicze wykonywane przez uczestnika w gospodarstwie wnioskodawców. Prace te uczestnik wykonywał do maja 2014 r., kiedy to zażądał przekazania mu całości nieruchomości. Wówczas doszło do konfliktu między wnioskodawcami a K. W., albowiem wnioskodawcy odmówili uczestnikowi darowania mu pozostałej części udziałów w nieruchomości. W czasie jednej z dyskusji uczestnik uderzył wnioskodawczynię, która nie akceptowała żądań uczestnika.

Obecnie wnioskodawcy sami prowadzą gospodarstwo, w tym w zakresie upraw na obszarze przedmiotowej nieruchomości.

W przedmiocie źródeł pochodzenia środków, którymi K. W. zapłacił swoją część ceny za nabycie przedmiotowej nieruchomości, toczyło się postępowanie podatkowe. W jego rezultacie uczestnikowi wymierzono sankcję 50.000 zł. Sankcja ta została uiszczona za syna przez wnioskodawców.

Wnioskodawcy złożyli wobec K. W. oświadczenie o odwołaniu darowizny w postaci środków na zapłatę części ceny przypadającej na uczestnika za zakup przedmiotowej nieruchomości. W powyższym zakresie przed Sądem Okręgowym w Poznaniu zawisła sprawa o zasądzenie.

K. W. potrzebował pieniędzy na prowadzenie działalności gospodarczej. Dla ich pozyskania zamierzał zbyć przysługujący mu udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Przedstawiał ofertę nabycia udziału we współwłasności A. D., który nie był wprawdzie zainteresowany transakcją, niemniej udzielił uczestnikowi pożyczki 290.000 zł. Zwrot pożyczki A. D. uzyskał od Z. M., która, jako udziałowiec (...) sp. z o.o., była zainteresowana w nabyciu udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 11 sierpnia 2014 r. K. W. zawarł przed notariuszem D. W. umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w ramach której zawiązał spółkę pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. (Repertorium A nr (...), k. 24-30 akt księgi wieczystej (...)). Zgodnie z § 7 umowy, 50 udziałów po 100 zł, czyli udziały w kapitale zakładowym o łącznej wartości 5.000 zł, objął K. W., zobowiązując się do pokrycia ich wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci udziału wynoszącego 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej, położonej w D., działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi KW nr (...) o wartości 1.200.000 zł.

W dniu 11 sierpnia 2014 r. przed notariuszem D. W. K. W. zawarł z (...) Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w P., reprezentowaną przez adwokata A. K., umowę przeniesienia własności nieruchomości w wykonaniu zobowiązania (Repertorium A nr (...), k. 21-23v akt księgi wieczystej (...)). Zgodnie z § 2 umowy uczestnik w wykonaniu zobowiązania do pokrycia wkładem niepieniężnym 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy, o łącznej wartości 5.000 zł, w kapitale zakładowym (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki w organizacji przeniósł na rzecz ww. spółki cały przysługujący mu udział wynoszący 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą (...). Wartość nieruchomości określono na 1.200.000 zł.

W dniu 29 sierpnia 2014 r. K. W., działając w imieniu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji, sporządził przed notariuszem D. W. akt ustanowienia hipoteki. W jego treści oświadczył, iż 29 sierpnia 2014 r. otrzymał od A. D. pożyczkę w kwocie 290.000 zł oraz że na jej zabezpieczenie w imieniu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji ustanowił na przysługującym wymienionej spółce udziale nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) hipotekę umowną do kwoty 350.000 zł na rzecz A. D. (Repertorium A nr (...), k. 33-37 akt księgi wieczystej (...)).

Postanowieniem z dnia 13 października 2014 r. referendarza sądowego Sądu Rejonowego (...) w P. ((...) Dz.kw.(...)) oddalono wniosek o wpis w dziale IV księgi wieczystej nr (...). Przyczyną odmowy wpisu był nieprawidłowy sposób reprezentacji (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji. Uznano, że w (...) będącej jednoosobową spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji jedyny wspólnik nie ma prawa reprezentowania spółki za wyjątkiem zgłoszenia spółki do sądu rejestrowego. Wspólnik w jednoosobowej spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji nie może też udzielić sobie samemu pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych w imieniu spółki. Postanowienie to jest prawomocne (k. 76-77 oraz 105 akt księgi wieczystej (...)).

W dniu 5 września 2014 r. przed notariuszem D. W. K. W. - działając w imieniu i na rzecz (...) Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w P., R. P. - działając w imieniu i na rzecz (...) Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w K. oraz S. K. - działając w imieniu i na rzecz D. T. zawarli umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Na jej podstawie zawiązana została (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, przy czym jako siedzibę spółki wskazano miasto P.

Zgodnie z § 6 umowy kapitał zakładowy spółki (...) wynosił 5.000 zł i dzielił się na 100 udziałów o wartości nominalnej po 50 zł każdy. 16 udziałów w kapitale zakładowym obejmowała (...) sp. z o.o. w organizacji, pozostałe udziały obejmowali (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. (Repertorium A nr (...), k. 48-53 akt księgi wieczystej(...)).

W dniu 5 września 2014 r. przed notariuszem D. W. K. W. -działając w imieniu i na rzecz (...) Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w P. oraz R. P. - działając w imieniu i na rzecz (...) Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w P. zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości w wykonaniu zobowiązania. W wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 5 września 2014 r. (Rep. A (...) notariusza D. W.), tj. zobowiązania do pokrycia wkładem niepieniężnym 16 udziałów o łącznej wartości 800 zł w kapitale zakładowym spółki (...) sp. z o.o. w organizacji, K. W. - działając w imieniu i na rzecz (...) Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w P. oświadczył, że przenosi na rzecz spółki (...) udział wynoszący 3/8 na całym prawie własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą (...). Wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy określono na 1.200.000 zł. (repertorium A nr(...), k. 44-47 akt księgi wieczystej (...)).

Postanowieniem z dnia 13 października 2014 r. referendarza sądowego Sądu Rejonowego (...)w P. ((...) Dz.kw(...)) oddalono wniosek o wpis przeniesienia udziału 3/8 części w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) na rzecz (...) sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w P.. Przyczyną odmowy wpisu był nieprawidłowy sposób reprezentacji (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji oraz nieprawidłowy sposób reprezentacji (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji. Uznano, że jedyny wspólnik (...), będącej jednoosobową spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji, nie ma prawa reprezentowania spółki za wyjątkiem zgłoszenia spółki do sądu rejestrowego. Wspólnik w jednoosobowej spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji nie może też udzielić sobie samemu pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych w imieniu spółki. Z kolei do prawidłowej reprezentacji (...) spółki z o.o. w organizacji wymagane było współdziałanie dwóch członków jej zarządu, podczas gdy oświadczenie o zawarciu umowy złożył wyłącznie jeden z nich. Postanowienie to jest prawomocne (k. 82-83 oraz 108 akt księgi wieczystej (...)).

W dniu 9 września 2014 r., przed notariuszem D. W., K. W., R. P. oraz S. K. - działając w imieniu i na rzecz D. T. zawarli umowę datio in solutum. Zgodnie z § 2 umowy – K. W., R. P. oraz S. K. - działając w imieniu i na rzecz D. T. oświadczyli, iż w dniu 5 września 2014 r. zawarli warunkową umowę sprzedaży udziałów w (...) sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w P.. Wymieniona warunkowa umowa sprzedaży została w dniu 9 września 2014 r. zmieniona w ten sposób, że strony ustaliły cenę nabycia udziałów na kwotę 5.000 zł. W związku ze zmianą warunkowej umowy sprzedaży K. W. jest zobowiązany zwrócić wpłaconą kwotę 250.000 zł. W celu zwolnienia ze zobowiązania strony umowy postanowiły, że K. W. może spełnić inne świadczenie – polegające na przeniesieniu na rzecz R. P. i D. T. udziałów wynoszących po 1/16 części w prawie własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą (...). W celu zwolnienia się od powyższego zobowiązania K. W. oświadczył, że przenosi na rzecz R. P. i D. T. udziały wynoszące po 1/16 w prawie własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą (...). Wartość każdego udziału wynoszącego 1/16 części określono na 150.000 zł (Repertorium A nr (...), k. 61-64 akt księgi wieczystej (...)).

Postanowieniem z dnia 13 października 2014 r. referendarza sądowego Sądu Rejonowego (...) w P. ((...) Dz.kw(...)) oddalono wniosek o wpis przeniesienia udziałów po 1/16 części w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) na rzecz R. P. i D. T.. Przyczyną odmowy wpisu było stwierdzenie, że umowa datio in solutum Rep. A(...) nie wywołała zamierzonego w niej skutku rzeczowego (nie przeniosła udziału 1/8 części w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) na rzecz K. W. – k. 91-92 akt księgi wieczystej (...)). Postanowienie to jest prawomocne (k. 112 akt KW).

W dniu 9 września 2014 r., przed notariuszem D. W., R. P., S. K. - działając w imieniu i na rzecz D. T. oraz A. D. - działając w imieniu i na rzecz (...) Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w P. zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości w wykonaniu zobowiązania. Wskazano w niej, że w umowie objętej aktem notarialnym z dnia 5 września 2014 r. (Rep. A (...) notariusza D. W.) R. P. i D. T. nabyli po 41 udziałów o wartości 50 zł każdy w kapitale zakładowym (...) sp. z o.o. w organizacji. W wykonaniu zobowiązania do pokrycia wkładem niepieniężnym 41 udziałów o łącznej wartości 2050 zł w kapitale zakładowym (...) sp. z o.o. w organizacji (...) oraz S. K. - działając w imieniu D. T.

oświadczyli, że przenoszą na rzecz spółki (...) przysługujące każdemu z nich udziały wynoszące 1/16 części w prawie własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą (...). Wartość każdego udziału wynoszącego 1/16 części określono na 150.000 zł. (Repertorium A nr (...), k. 56-59 akt księgi wieczystej (...)).

Postanowieniem z dnia 13 października 2014 r. referendarza sądowego Sądu Rejonowego (...) w P. ((...) Dz.kw.(...)) oddalono wniosek o wpis przeniesienia udziału 1/8 części w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) na rzecz (...) sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w P.. Przyczyną odmowy wpisu było stwierdzenie, że umowa datio in solutum Rep. A (...) nie wywołała zamierzonego w niej skutku rzeczowego (nie przeniosła udziałów wynoszących po 1/16 części w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) na rzecz R. P. i D. T.) oraz stwierdzenie braku wykazania umocowania A. D. do reprezentowania (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji. Postanowienie to jest prawomocne (k. 85-86 oraz 116 akt księgi wieczystej (...)).

W dniu 9 września 2014 r., przed notariuszem D. W., K. W. działając w imieniu własnym oraz (...) sp. z o.o. w organizacji zawarli umowę datio in solutum. W § 1 ust. 2 tej umowy K. W. oświadczył, że w dniu 5 września 2014 r. udzielił (...) spółce z o.o. w organizacji pożyczki w kwocie 1.500.000 zł. W § 2 umowy stawający stwierdził, że pożyczkobiorca zwrócił mu część pożyczki do kwoty 1.200.000 zł. Co do zwrotu pozostałej części pożyczki w kwocie 300.000 zł stawający - w imieniu własnym oraz reprezentowanej spółki - oświadczył, że spółka może w celu zwolnienia się ze zobowiązania spełnić inne świadczenie, polegające na przeniesieniu na rzecz K. W. udziału wynoszącego 1/8 części w prawie własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą (...). W § 3 K. W. - działając w imieniu (...) Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w P. oświadczył, że w celu zwolnienia się ze zobowiązania polegającego na zwrocie pożyczki 300.000 zł przenosi na rzecz K. W. udział wynoszący 1/8 na całym prawie własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą (...). Wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy określono na 300.000 zł. (Repertorium A nr (...), k. 66-69 akt księgi wieczystej (...)).

Postanowieniem z dnia 13 października 2014 r. referendarza sądowego Sądu Rejonowego (...) w P. ((...) Dz.kw.(...)) oddalono wniosek o wpis przeniesienia udziału 1/8 części w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) na rzecz K. W.. Przyczyną odmowy wpisu było stwierdzenie nieprawidłowego sposobu reprezentacji (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji. Uznano, że jedyny wspólnik (...) będącej jednoosobową spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji nie ma prawa reprezentowania spółki, za wyjątkiem zgłoszenia spółki do sądu rejestrowego. Wspólnik w jednoosobowej spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji nie może też udzielić sobie samemu pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych w imieniu spółki. Postanowienie to jest prawomocne (k. 88-89 oraz 119 akt księgi wieczystej (...)).

Postanowieniem z dnia 13 października 2014 r. referendarza sądowego Sądu Rejonowego (...) w P. ((...)) oddalono wniosek o wpis hipoteki umownej do kwoty 1.500.000 zł ustanowionej w akcie notarialnym z dnia 9 września 2014 r., Rep. A(...) na rzecz Z. M. na przysługującym (...) sp. z o.o. w organizacji udziale 1/2 we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Przyczyną odmowy wpisu było uprzednie oddalenie żądania wpisu udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości na rzecz (...) sp. z o.o. w organizacji – dokonane postanowieniami sygn. (...) Dz.kw.(...)i (...) Dz.kw.(...) (k. 79-80 akt księgi wieczystej (...)).

Spółka (...) Sp. z o.o. została wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS w dniu 13 listopada 2014 r.

Prawo własności udziału w wysokości 1/2 części w nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) zostało ujawnione na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. w październiku 2014 r.

W dniu 15 stycznia 2015 r. K. W. - jako sprzedający zawarł z R. P. i D. T. - jako kupującymi umowę sprzedaży (...) udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy, to jest o łącznej wartości 5.000 zł, w spółce (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. za cenę 5.000 zł. Tego samego dnia Zgromadzenie Wspólników ww. spółki podjęło uchwały o powołaniu R. P. i D. T. do zarządu spółki.

Wartość nieruchomości położonej w miejscowości D., powiat (...), gmina D., oznaczonej geodezyjnie obręb D., ark. mapy (...), działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), wynosi 1.540.960 zł. Nieruchomość ta stanowi teren przeznaczony i wykorzystywany na cele produkcji rolnej.

Zgodnie z projektem podziału nieruchomości sporządzonym przez biegłego sądowego J. M. (k. 541) wartość nieruchomości, na którą składają się działki (...) o łącznej powierzchni 156.887 m² oraz wartość nieruchomości stanowiącej działkę (...) o powierzchni 126.377 m² wynosi 770.480 zł.

Na każdej z działek, których wyodrębnienie zaproponował biegły M., jest możliwość prowadzenia prawidłowej gospodarki rolnej.

Sąd I instancji wskazał, że ustalając stan faktyczny oparł się na dowodach z dokumentów w zakresie wynikającym z treści art. 245 k.p.c. Z kolei zgodnie z art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowiły dowód tego, co zostało w nich zaświadczone przez kompetentne organy. Sąd miał na uwadze, że dokumenty przedłożone w ramach postępowania w większości stanowiły kserokopie, ale ich wartości dowodowej uczestnicy postępowania nie kwestionowali, a Sąd nie miał podstaw, by czynić to z urzędu i uznać złożone dokumenty za pełnowartościowy materiał dowodowy sprawy, czyniąc w oparciu o nie ustalenia stanu faktycznego.

Sąd wyjaśnił, że opinia biegłego sądowego z dziedziny wyceny nieruchomości W. G. - na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości położonej w D., działki nr (...). (...), objętych księgą wieczystą nr (...) - ostatecznie nie stanowiła podstawy dla ustaleń poczynionych w sprawie. Było to konsekwencją tego, że po sporządzeniu opinii weszła w życie nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw z dnia 14 kwietnia 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 585), co skutkowało koniecznością ponownego ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości, przy uwzględnieniu zmiany sytuacji prawnej.

Opinię na okoliczność ustalenia możliwości fizycznego podziału nieruchomości KW (...) na dwie części odpowiadające co do wartości udziałom we współwłasności, a także ich wycenę, sporządził biegły J. M.. Biegły w ramach opinii sporządził mapę podziału nieruchomości oraz dokonał wyceny całej nieruchomości, jak i każdej z projektowanych działek. Opinia biegłego została poddana ocenie, według art. 233 § 1 k.p.c. Sąd uznał, że opinia jest kompletna, nie zawiera luk i błędów logicznych bądź rachunkowych, wykonana została w sposób fachowy, zgodnie ze standardami obowiązującymi biegłych. Z uwagi na zastrzeżenia zgłoszone do opinii sąd przeprowadził dowód z uzupełniającej ustnej opinii biegłego J. M.. Biegły wyjaśnił w niej, że jedynym ograniczeniem wydzielania gospodarstw rolnych jest minimalna powierzchnia 30 arów, przez co nie można uznać, że wydzielone działki mają zbyt małą powierzchnię, skoro wynosiłaby ona około 14 hektarów, przy średniej wielkości gospodarstwa w gminie D. szacowanej na 10 hektarów oraz że trudność uprawy nie ma wpływu na podział nieruchomości, gdyż nawet bez podziału takie utrudnienia są obecne.

W opinii uzupełniającej biegły J. M. zaktualizował wartość nieruchomości i projektowanych do wydzielenia działek i ustalił, że nieruchomość składająca się z działek nr (...), objętych księgą wieczystą nr (...), ma wartość 1.540.960 zł, natomiast każda z działek wydzielonych zgodnie z wariantem I. przedstawionym w opinii zasadniczej ma wartość po 770.480 zł. Swoje ustalenia przedstawione w opinii aktualizacyjnej biegły podtrzymał w ustnej opinii uzupełniającej, z której dowód przeprowadzono z uwagi na zastrzeżenia zgłoszone przez uczestników postępowania.

Sąd dopuścił również dowód z opinii biegłego z dziedziny rolnictwa na okoliczność ustalenia, czy którykolwiek z wariantów podziału fizycznego nieruchomości zaproponowany przez biegłego J. M. jest sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Opinię w tym zakresie sporządził biegły P. K., ustalając, że dokonanie podziału nieruchomości zgodnie z wariantami przedstawionymi przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego będzie sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Uzasadniając opinię biegły wskazał, że w wyniku podziału powstałyby działki rolne o powierzchni mniejszej o około 1 hektar od średniej wielkości powierzchni gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym w województwie (...) w 2017 r.

Z uwagi na zarzuty przedstawione przez uczestników postępowania, a także ze względu na wątpliwości sądu co do treści opinii biegłego, przeprowadzono dowód z ustnej opinii uzupełniającej. Biegły P. K. w całości podtrzymał swoją opinię, stwierdzając, że kryterium wielkościowe jest najlepsze dla oceny zgodności podziału nieruchomości rolnej z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, że w województwie (...) istnieją nieruchomości rolne o powierzchni mniejszej od nieruchomości wydzielanej, że średnia wielkość gospodarstwa rolnego dla kraju wynosi około 10 ha. Biegły stwierdził nadto, że na każdej z działek, których wyodrębnienie zaproponował biegły M., jest możliwość prowadzenia prawidłowej gospodarki rolnej.

Analizując powyższe Sąd Rejonowy stwierdził, że opinie biegłego z zakresu rolnictwa były przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy jedynie w ograniczonym zakresie. Biegły stwierdził, że podział nieruchomości będzie sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki, przy czym wydając tę opinię oparł się na kryterium powierzchniowym, uwzględniając średnią wielkość gospodarstwa rolnego w W. i ignorując dane dotyczące wielkości gospodarstw rolnych dla całego kraju. Sąd stwierdził, że projektowane nieruchomości są większe niż średnia wielkość gospodarstwa w kraju. Odwołał się do opinii biegłego J. M., z której wynikało, że również w przypadku gminy D. średnia wielkość gospodarstwa rolnego wynosi 10 hektarów. Wobec powyższego stwierdził, że projektowane działki byłyby większe niż przeciętne gospodarstwo krajowe i przeciętne gospodarstwo położone na terenie gminy D., a ustalenia biegłego z dziedziny rolnictwa nie mogą być podstawą ustaleń faktycznych w sprawie, z uwagi na sprzeczność twierdzeń biegłego i nieprzekonujący sposób ich argumentowania. Gdyby przyjąć stanowisko biegłego, to każdy podział nieruchomości o charakterze rolnym byłby niezgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. W razie zaś, jeśli nieruchomość powstająca w wyniku podziału miałaby mniejszą powierzchnię od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego, to podział taki musiałby zostać uznany za sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Stanowisko takie jest nieuzasadnione; sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej jest dopuszczenie do powstania takiej nieruchomości, na której nie będzie można prowadzić dochodowej działalności w dziedzinie rolnictwa. Wyodrębnienie nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej od średniej nie może być natomiast uznane samo przez się za naruszenie zasad prawidłowej gospodarki. Sąd uwzględnił zatem opinię biegłego z dziedziny rolnictwa w zakresie, w jakim wskazał on na możliwość prowadzenia prawidłowej gospodarki rolnej na działkach wyodrębnionych zgodnie z projektem biegłego J. M..

Sąd I instancji podał, że przeprowadził dowód z zeznań świadków A. W., J. K., I. L., H. K., M. K. i T. W. oraz dowód z zeznań wnioskodawców, które uznał za wiarygodne w części korespondującej z dokumentami zebranymi w sprawie. Wyjaśnił, że pominął w ustaleniach kwestię źródeł pochodzenia pieniędzy na zakup nieruchomości, w szczególności, czy zakup ten został sfinansowany ze środków własnych K. W., czy też z darowizny wnioskodawców. Wskazał, że w tym zakresie toczyło się postępowanie skarbowe, zgodnie z ustaleniami którego cena zakupu nieruchomości w części przypadającej na uczestnika została uznana za nieujawnione źródło przychodów. Sąd związany był powyższymi ustaleniami, zaś wnioskodawcy - poza twierdzeniami własnymi i świadków - nie przedstawili dowodów potwierdzających, że to oni wyłożyli przypadającą na syna część ceny. Zeznanie świadków A. D. i Z. M. Sąd uznał za dotyczące okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia. Zgodnie z treścią księgi wieczystej obecnym właścicielem 1/2 udziału we własności przedmiotowej nieruchomości jest spółka (...) Sp. z o.o. Sąd pominął wniosek z przesłuchania uczestników (...) sp. z o.o. w P. oraz K. W., albowiem pomimo prawidłowego wezwania nie stawili się na wyznaczoną w tym celu rozprawę (k. 449).

Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny prawnej:

Przedmiotem postępowania było zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej położonej w D., działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotu żądania nie stanowiło gospodarstwo rolne w rozumieniu art. 55³ k.c. Zgodnie z powołanym przepisem za gospodarstwo rolne uważa się 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. Wnioskodawcy wskazali, że domagają się zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej, przy czym z ich argumentacji nie wynikało, że nieruchomość objęta żądaniem stanowi lub może stanowić zorganizowaną całość gospodarczą.

W dniu 30 kwietnia 2016 r., tj. w trakcie trwania niniejszego postępowania, weszły w życie przepisy ograniczające możliwość nabywania nieruchomości rolnych (art. 2a ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, Dz.U. z 2003 r., nr 64, poz. 592 ze zm.). Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r., poz. 585) do postępowań dotyczących nabycia nieruchomości rolnych oraz wpisu do księgi wieczystej wszczętych na podstawie ustaw zmienianych w art. 3, art. 4, art. 6 i art. 7, i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. „Zamiarem ustawodawcy było zatem, aby przepisy intertemporalne, przewidujące dalsze stosowanie przepisów dotychczasowych, pozwoliły zainteresowanym na dokończenie przedsięwzięć rozpoczętych przed dniem wejścia w życie zasadniczych zmian” (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2017 r., III CZP 35/17). Postępowanie w przedmiocie zniesienia współwłasności jest postępowaniem dotyczącym nabycia nieruchomości rolnych w rozumieniu powołanego przepisu, zatem w niniejszym postępowaniu nie stosuje się ograniczeń w zbywaniu nieruchomości wynikających z wyżej wymienionych aktów prawnych.

Prawo własności udziału w wysokości 1/2 części nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) zostało ujawnione na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. w październiku 2014 r. Kolejne oświadczenia i umowy dotyczące przedmiotowej nieruchomości, obejmujące ustanowienia hipoteki i przeniesienia udziałów w jej własności, objęte aktami notarialnymi sporządzonymi przed notariuszem D. W. (wymienionymi w stanie faktycznym uzasadnienia), nie wywołały zamierzonych w nich skutków prawnych. W szczególności rozporządzenia mające być skutkiem przeniesienia przez K. W. działającego w imieniu (...) sp. z o.o. w organizacji udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości na (...) sp. z o.o. w organizacji nie wywołały zamierzonych skutków rzeczowych, zaś wnioski o wpisy w księdze wieczystej zostały prawomocnie oddalone. W obliczu powyższego nie ulegało wątpliwości, że właścicielem udziału w wysokości 1/2 we własności przedmiotowej nieruchomości jest spółka (...) Sp. z o.o.

Wnioskodawcy wnieśli o wydanie postanowienia wstępnego w przedmiocie stwierdzenia nieważności umowy przeniesienia przez K. W. na rzecz (...) Sp. z o.o. spółki w organizacji z siedzibą w P. w dniu 11 sierpnia 2014 r. udziału 1/2 w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), a także nieważności, jako złożonego dla pozor, oświadczenia woli K. W. polegającego na zobowiązaniu się do pokrycia wkładem niepieniężnym udziałów w kapitale zakładowym (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. W ocenie Sądu orzekającego, brak było podstaw dla stwierdzenia zarówno nieważności, jak i pozorności ww. czynności. Pełnomocnik wnioskodawców nie podał, na jakiej podstawie prawnej miałyby dojść do stwierdzenia nieważności. Argumentował jedynie że uczestnik dążył do uniemożliwienia skutecznego prowadzenia egzekucji z przysługującego mu udziału w nieruchomości. Co do pozorności zastosowanie ma art. 83 § 1 k.c., zgodnie z którym nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozor. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Według wnioskodawców, przyczyną działania uczestnika była chęć zniweczenia egzekucji, która wszczęta miała być ze względu na odwołanie przez wnioskodawców darowizn dokonanych na rzecz uczestnika, z których to sfinansowano zakup udziału w nieruchomości. Okoliczność odwołania tych darowizn nie została jednak wykazana przez wnioskodawców, w tym nie przedłożono żadnego dokumentu, który potwierdzałby tę okoliczność. Zgodnie z art. 900 k.c., odwołanie darowizny następuje przez oświadczenie złożone obdarowanemu na piśmie; taki dokument nie został przedłożony w toku postępowania. Niezależnie od powyższego samo ukształtowanie stosunku prawnego w taki sposób, że uniemożliwia ewentualne roszczenie wydobywcze, nie jest sprzeczne z prawem. Jakkolwiek wnioskodawcy oponowali przeciwko ustaleniom, że akty notarialne sporządzone w okresie od 29 sierpnia do 9 września 2014 r. miały na celu pozyskanie przez K. W. środków na prowadzenie działalności gospodarczej, to, w ocenie Sądu orzekającego, K. W. przeniósł przysługujący mu udział 1/2 we współwłasności przedmiotowej nieruchomości na (...) spółkę z o.o. w organizacji, a następnie uzyskał od A. D. kwotę 290.000 zł. Wprawdzie środki te miały charakter pożyczki, ale następnie syn wnioskodawców zbył przysługujące mu udziały w spółce (...). Przyjąć należy, że w ten sposób doszło do zbycia poprzednio przysługującego uczestnikowi udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości. Z kolei ukształtowanie transakcji w sposób udaremniający ewentualne roszczenie wydobywcze nie jest czynnością sprzeczną

z prawem w rozumieniu art. 58 k.c. Z faktu zbycia przez syna wnioskodawców udziałów w spółce (...) wiąże się domniemanie uzyskania przez niego ceny, to zaś sprzeciwia się uznaniu czynności za pozorną.

W konsekwencji Sąd uznał, że brak podstaw dla ustalenia, że wyłącznym celem przeniesienia przez uczestnika praw do nieruchomości na spółkę (...) była chęć uniknięcia egzekucji. Pełnomocnik wnioskodawców nie wyjaśnił, na czym polegać miała pozorność przeniesienia udziału w nieruchomości jako aportu na rzecz spółki związanej przez uczestnika. Przeniesienie to było skuteczne, co znajduje potwierdzenie w treści księgi wieczystej, w której jako współwłaściciel ujawniona jest spółka (...) Sp. z o.o. Zdaniem Sądu, uczestnik jako współwłaściciel nieruchomości był uprawniony do rozporządzenia swoim udziałem, w szczególności poprzez wniesienie go do założonej przez siebie spółki. Co do zaś innych umów i czynności, których przedmiotem był udział w przedmiotowej nieruchomości, to oddalono wszystkie wnioski wieczystoksięgowe, których podstawą były ww. umowy. Pełnomocnik wnioskodawców ograniczył się przy tym do przedstawienia sekwencji umów i poszczególnych czynności dotyczących udziału, jednak poza ogólnym omówieniem nie wyjaśnił, które konkretnie czynności budzą jego wątpliwości. To na stronie wnioskującej spoczywał ciężar wykazania wystąpienia pozorności, czemu, zdaniem Sądu, wnioskodawcy nie sprostali, a wobec tego Sąd uznał, że właścicielem udziału 1/2 we własności przedmiotowej nieruchomości jest spółka (...) Sp. z o.o.

W sprawie zastosowanie miały przepisy dotyczące zniesienia współwłasności, a w szczególności art. 618 § 2 i 3 k.p.c. Zgodnie z treścią art. 210 k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność na czas nie dłuższy niż lat pięć. Ustawodawca wprowadzając regulację zawartą w powołanym przepisie dał wyraz tymczasowości konstrukcji współwłasności, przyznając współwłaścicielom roszczenie o zniesienie współwłasności. W sprawie brak było umów między współwłaścicielami co do wyłączenia uprawnienia do żądania zniesienia współwłasności.

Kodeks cywilny przewiduje trzy sposoby zniesienia współwłasności: a) fizyczny podział rzeczy, b) przyznanie całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych, c) sprzedaż rzeczy stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego i podział sumy uzyskanej ze sprzedaży. Sposób zniesienia współwłasności zależy przede wszystkim od zgodnej woli wszystkich współwłaścicieli. Przy braku jednomyślności preferowany jest podział w naturze (art. 211 k.c.), w myśl zaś art. 212 § 2 k.c., rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Zainteresowani nie byli zgodni co do sposobu dokonania zniesienia współwłasności. Sąd wziął przy tym pod uwagę, że wnioskodawcy i uczestniczka są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości po połowie. Wnioskodawcy chcą w dalszym ciągu prowadzić gospodarstwo rolne, przez co dążyć należało do umożliwienia im kontynuowania tej działalności. Sąd uznał, że właściwym sposobem zniesienia współwłasności będzie fizyczny podział nieruchomości. Orzekając w tym zakresie sąd uwzględnił treść opinii biegłego J. M., który sporządził projekt wydzielenia działek w dwóch wariantach. W ocenie Sądu, korzystniejszy był wariant pierwszy, w ramach którego dokonano wydzielenia dwóch nieruchomości o równej wartości, przy nieznacznej różnicy ich powierzchni. Obie projektowane nieruchomości mają powierzchnię większą niż średnia wielkość gospodarstw rolnych w kraju, jak i na terenie gminy D.. Mają one przy tym podobne walory użytkowe, a nadto obie mają zapewniony dostęp do drogi publicznej. Uwzględniając, że wnioskodawcy chcą prowadzić działalność rolniczą, Sąd przyznał im nieruchomość, która miała większą powierzchnię, jako mogącą potencjalnie przynieść większe plony. Dokonanie podziału nieruchomości na dwie nieruchomości o równej wartości wykluczało konieczność orzekania o spłatach pomiędzy zainteresowanymi.

Zdaniem Sądu, brak było podstaw dla przyznania całości nieruchomości wnioskodawcom bez orzekania o spłatach. O ile wiarygodne jest, że całość nieruchomości utrzymywana była przez wnioskodawców, to nie wykazali oni poniesionych w związku z tym kosztów.

Wnioskodawcy cofnęli żądanie zasądzenia kwoty 450.000 zł, jednak suma ich żądań zawartych w wniosku wynosiła 490.000 zł (140.000 zł tytułem nakładów oraz 350.000 zł tytułem zwrotu środków wyłożonych na poczet ceny

za uczestnika). W zakresie wykraczającym ponad umorzenie postępowania zawarte w punkcie II. postanowienia żądanie zasądzenia podlegało oddaleniu w punkcie III.; orzeczenie to objęło także żądanie stwierdzenia nieważności i pozorności czynności uczestnika K. W..

Sąd wyjaśnił, że w zakresie kosztów zastępstwa procesowego oraz opłat sądowych wnioskodawcy i każdy z uczestników winni ponieść koszty związane z własnym udziałem w sprawie, zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c. (pkt V. ppkt 1. postanowienia), natomiast koszty postępowania związane z udziałem biegłego z zakresu rolnictwa oraz sporządzenia opinii biegłego J. M. z dnia 10 maja 2018 r. i jego stawiennictwa na rozprawie w dniu 10 stycznia 2019 r. obciążają wyłącznie wnioskodawców, zgodnie z art. 520 § 2 k.p.c., ponieważ koszty te wynikały z wniosków dowodowych złożonych przez wnioskodawców, po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy i geodety (pkt V. ppkt 2. postanowienia). Pozostałe koszty postępowania obciążają w połowie wnioskodawców, w połowie uczestniczkę (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., zgodnie z regulacją art. 520 § 2 k.p.c., zważywszy, że ich interesy w sprawie były zbliżone z uwagi posiadane udziały w nieruchomości.

Apelację od postanowienia wnieśli wnioskodawcy.

Wskazali, że zaskarżają postanowienie w zakresie punktów I. i V., to jest w zakresie sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości oraz zasady rozliczenia kosztów postępowania.

Zarzucili Sądowi I instancji:

I. rażące naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 213 § 1 k.c., poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że nieruchomość będąca przedmiotem wniosku o zniesienie współwłasności nie stanowiła gospodarstwa rolnego, gdyż składa się tylko z gruntów rolnych bez pozostałych składników wymienionych enumeratywnie w art. 55³ k.c. i z tego powodu nie stanowiła całości gospodarczej, podczas gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu nakazuje przyjąć, że aby uznać nieruchomość za gospodarstwo rolne nie jest konieczne, by oprócz gruntów rolnych, które stanowią najistotniejszy składnik gospodarstwa rolnego, występowały pozostałe składniki gospodarstwa rolnego wymienione w art. 55³ k.c.;

II. rażące naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 213-218 k.c., poprzez ich niezastosowanie, podczas gdy z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że przedmiotem postępowania o zniesienie współwłasności jest gospodarstwo rolne, a wobec sprzeczności podziału między współwłaścicieli z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej i braku zgody współwłaścicieli co do przyznania gospodarstwa jednemu z nich, sąd winien przyznać gospodarstwo rolne wnioskodawcom, albowiem to oni w sposób wyłączny prowadzą gospodarstwo i pracują w nim nieprzerwanie od 2003 r.;

III. rażące naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. w związku z art. 211 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i całokształtu okoliczności sprawy wynika, że uczestniczka postępowania (...) sp. z o.o. czyni ze swego prawa użytek w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, gdyż podział fizyczny rzeczy prowadzi do sytuacji, w której wnioskodawcy utracą połowę gospodarstwa rolnego, które pierwotnie darowali synowi i które to gospodarstwo w sposób wyłączny prowadzą i w nim pracują nieprzerwanie od 2003 r., a współwłasność uczestnika (...) sp. z o.o. przedmiotowej nieruchomości jest wynikiem działań K. W. poczytywanych przez wnioskodawców jako rażąco niewdzięczne;

IV. naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dowolną i oderwaną od zasad logiki i doświadczenia życiowego ocenę dowodu w postaci opinii biegłego z dziedziny rolnictwa i uznanie tej opinii za nieprzydatną w sytuacji, gdy jej teza jednoznacznie przesądzała o sprzeczności podziału fizycznego z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, a następnie oparcie tego uzasadnienia na opinii biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości, który nie miał wiedzy specjalnej z zakresu ekonomiki rolnictwa;

V. rażące naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 278 § 1 k.p.c., poprzez ustalenie, że podział fizyczny nieruchomości nie jest sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, podczas

gdy w tym wypadku wymagane są wiadomości specjalne, których ani sąd, ani też biegły z dziedziny szacowania nieruchomości nie posiadał, a nadto w związku z uznaniem za nieprzydatną opinii biegłego z dziedziny rolnictwa nie istniał w sprawie procesowy dowód, który uzasadniałby tezę przyjętą przez sąd, poza działaniem sądu według własnego uznania;

VI. naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 520 § 2 k.p.c., poprzez ustalenie, że koszty postępowania związane z udziałem biegłego J. M. (opinia z dnia 10 maja 2018 r. i stawiennictwo na rozprawie w dniu 10 stycznia 2019 r.) obciążają wyłącznie wnioskodawców, podczas gdy opinia ta została sporządzona na wniosek uczestników postępowania, wnioskodawcy opinii tej nie kwestionowali, a stawiennictwo na rozprawie w dniu 10 stycznia 2019 r. było skutkiem zarzutów do opinii biegłego sformułowanych przez uczestników postępowania.

Apelujący wnieśli o zmianę postanowienia poprzez:

1. zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej na własność wnioskodawców, i to bez spłat i dopłat na rzecz uczestników postępowania,
2. zasądzenie na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. od uczestników na rzecz wnioskodawców zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Nadto, wnieśli o przeprowadzenie dowodu z opinii nowego biegłego sądowego z dziedziny ekonomiki rolnictwa na okoliczność, czy podział gospodarstwa rolnego składającego się z gruntów rolnych, dla których prowadzona jest księga wieczysta (...) jest zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej oraz o zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Uczestnicy postępowania wnieśli o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestników kosztów postępowania apelacyjnego (zob. protokół rozprawy apelacyjnej k. 816 akt).

Postanowieniem z 13 listopada 2020 r. Sąd odwoławczy odmówił dalszego udziału w postępowaniu w charakterze uczestnika postępowania K. W. (punkt 1.) oraz obciążył K. W. dotychczas poniesionymi kosztami postępowania (punkt 2.). Postanowienie to uprawomocniło się w wyniku braku zaskarżenia (postanowieniem z 18 stycznia 2021 r. Sąd odwoławczy odrzucił zażalenie K. W. na postanowienie z 13 listopada 2020 r.).

W piśmie z 10 maja 2021 r. (k. 1192-1193) wnioskodawcy podtrzymali wniosek o przyznanie przedmiotowej nieruchomości wnioskodawcom do majątku wspólnego bez spłat lub dopłat na rzecz uczestniczki postępowania (...) sp. z o.o. w P., ewentualnie wnieśli o zasądzenie na rzecz uczestniczki postępowania spłaty w kwocie stanowiącej połowę wartości nieruchomości wynikającej z opinii biegłego sądowego, płatnej w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia kończącego postępowanie, a nadto podtrzymali zawarte w apelacji wnioski w przedmiocie kosztów postępowania. Stanowisko to wnioskodawcy podtrzymali pismem z 14 października 2021 r., złożonym w wykonaniu zarządzenia z 12 października 2021 r.

W piśmie z 31 maja 2021 r. (k. 1198-1233) uczestniczka postępowania (...) spółka z o.o. z siedzibą w P. podtrzymała wniosek o oddalenie apelacji w całości i wniosek o zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestniczki kosztów postępowania apelacyjnego. Stanowisko to uczestniczka postępowania podtrzymała pismem z 12 listopada 2021 r., złożonym w wykonaniu zarządzenia z 12 października 2021 r.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji (przedstawione wyżej) i niezakwestionowane w apelacji Sąd odwoławczy uznał za prawidłowe i własne (art. 382 k.p.c.), czyniąc je podstawą oceny prawidłowości materialnoprawnej rozstrzygnięcia, z uwzględnieniem dodatkowych ustaleń dokonanych w toku postępowania

apelacyjnego, które są następujące i które wykluczały poprawność stwierdzenia Sądu I instancji, że na każdej z działek, których wyodrębnienie zaproponował biegły M., jest możliwość prowadzenia prawidłowej gospodarki rolnej:

Wnioskodawcy prowadzą gospodarstwo rolne, którego składnikami – poza nieruchomością stanowiącą przedmiot postępowania, obejmującą działki nr (...) – są: nieruchomość o powierzchni około 3 ha, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą (...) przy ulicy (...) w P. oraz nieruchomość (grunty rolne) położona w gminie D., obręb ewidencyjny S., powiat (...), o powierzchni około 42 ha.

Na nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania wnioskodawcy uprawiali zboża (pszenicę). Na nieruchomości położonej w gminie D. prowadzona jest uprawa kukurydzy na ziarno. Ośrodek gospodarczy gospodarstwa wnioskodawców znajduje się na nieruchomości przy ulicy (...) w P.. Znajdują się na niej: garaż dla samochodów osobowych, garaż ciągników oraz kombajnu i innych maszyn, budynki inwentarskie (w których do niedawna była prowadzona produkcja zwierzęca – hodowano krowy, opasy, trzodę chlewną, a obecnie hodowany jest drób), wiaty, duży płaskodenny silos do przechowywania ziarna zbóż; w dalszej części znajduje się łąka. Podwórze gospodarstwa jest dobrze zorganizowane, uporządkowane, posiada dużą utwardzoną nawierzchnię, umożliwiającą manewrowanie sprzętem rolniczym. Wszystkie budynki są utrzymane we wzorowym stanie technicznym i wykorzystywane w organizacji gospodarstwa. Gospodarstwo jest wyposażone w nowoczesny park maszynowy, zapewniający wykonywanie wszelkich prac gospodarskich. Na wyposażeniu gospodarstwa znajdują się: cztery ciągniki, kilka przyczep, kombajn zbożowy, siewniki, prasa do słomy i siana, narzędzia uprawowe, opryskiwacze. Do realizacji zadań transportowych i zaopatrzenia jest samochód dostawczy. Cały sprzęt jest w nienagannym stanie technicznym, dobrze zakonserwowany i przechowywany.

Nieruchomość będąca przedmiotem postępowania znajduje się na niezabudowanym obszarze pomiędzy miejscowościami D. i P., kilkanaście kilometrów od ośrodka gospodarczego (znacznie bliżej niż grunty w gminie D.) i stanowi integralną część gospodarstwa rolnego wnioskodawców. Teren jest stosunkowo duży, co ułatwia prowadzenie prac uprawowych i właściwą organizację produkcji; ma kształt nieregularny, o korzystnych proporcjach boków, nie utrudniających organizacji prac uprawowych. W centrum działki nr (...) znajduje się tzw. remiza, czyli niewielka ilość zadrzewień i zakrzewień śródpolnych o powierzchni 0,34 ha. Dla terenu tego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonych uchwałą Rady Gminy D. grunt został określony jako rolny. Nieruchomość jest użytkowana zgodnie z przeznaczeniem, czyli odbywa się na niej produkcja rolnicza. Ziemia jest w dobrej kulturze, została zakwalifikowana do klas bonitacyjnych III i IV. Nieruchomość tę wnioskodawcy nabyli w roku 2003, w miejsce gruntów rolnych, które zostały wywłaszczone pod budowę autostrady (...).

Wnioskodawcy są czynnymi rolnikami, przez całe życie związani są z pracą w rolnictwie.

Gospodarstwo rolne, które prowadzą wnioskodawcy, jest duże, ekonomicznie silne i żywotne. Jest ono wzorcowe pod względem zorganizowania i żywotności ekonomicznej. Na przestrzeni lat wnioskodawcy konsekwentnie dążyli do osiągania maksymalnych efektów, wdrażając zamiar powiększania areалу ziemi, a także ponosząc nakłady na środki produkcji, dążąc do jej intensyfikacji. Posiadana ziemia jest użytkowana w sposób racjonalny, powierzchnia gruntów umożliwia stosowanie nowoczesnych technik produkcji, stosowanie gospodarki płodozmianowej, zapewnia wykorzystanie posiadanego nowoczesnego sprzętu mechanicznego.

Zachowanie status quo istniejącego gospodarstwa daje gwarancję kontynuowania działalności produkcyjnej na dotychczasowym poziomie i wykorzystania posiadanych środków produkcji, które stanowią kilkumilionową wartość. W przypadku uszczuplenia powierzchni gospodarstwa potencjał produkcyjny (ziemi) zostanie w sposób wydatny zmniejszony, co przełoży się na wyniki gospodarowania i dochodowość, powstaną ewidentne straty wynikające z niewykorzystania posiadanego sprzętu mechanicznego, gospodarstwo zmniejszy swoją pozycję na rynku (istnieje ryzyko, że straci w oczach dotychczasowych kontrahentów, którzy nie będą zainteresowani realizacją transakcji na mniejszą skalę, a do tej pory uzyskiwało korzystne ceny za produkowane płody rolne i nie miało problemów z ich

zbyciem). Uszczuplenie powierzchni gospodarstwa odbije się na sytuacji wnioskodawców, dla których praca na roli stanowi podstawę egzystencji.

Dowód: opinia biegłego sądowego w zakresie ekonomii i organizacji rolnictwa dr.inż. W. T. z 13 stycznia 2002 r. (k. 845-878).

Progiem opłacalności produkcji rolnej i żywotności ekonomicznej gospodarstwa w obecnych polskich warunkach jest produkcja w danym gospodarstwie na areale przynajmniej 30-40 ha ziemi. Gospodarstwo utworzone dla uczestniczki postępowania po podziale fizycznym przedmiotowej nieruchomości miałyby ponad dwukrotnie mniejszą powierzchnię (niespełna 14 ha) od aktualnie zapewniającej opłacalność produkcji rolnej i żywotność ekonomiczną. Przyjmując, że na gruncie uprawiana byłaby pszenica ozima (uprawa bardziej opłacalna od pszenżyta ozimego), nieruchomość w stanie niepodzielonym dostarczałaby nadwyżek bezpośrednich na poziomie 22.855,90 euro, co w klasyfikacji według wielkości ekonomicznej gospodarstwa dawałoby jej status gospodarstwa małego (przedział 15.000-25.000 euro), natomiast każda z działek powstałych na skutek podziału mieściłaby się w przedziale 8.000-15.000 euro, co oznacza gospodarstwo małe z tendencją do znalezienia się w grupie gospodarstw bardzo małych (do 8.000 euro). Dochód wypracowywany z produkcji w takim gospodarstwie (około 4.600 rocznie) nie daje możliwości utrzymania i rozwoju gospodarstwa; przy uwzględnieniu systemu wspomagania produkcji w rolnictwie (subsydiowania w postaci dopłat) dochód takiego gospodarstwa w ujęciu miesięcznym należy natomiast szacować na kwotę ok. 2.200 zł. Uwzględniając „typ rolniczy” przedmiotowego gospodarstwa - gospodarstwo specjalizujące się w uprawach polowych, ze śladową produkcją zwierzęcą lub jej brakiem, o średniej powierzchni 31,2 ha (co w przybliżeniu odpowiada niepodzielonej nieruchomości), odpowiadającej zakresowi gospodarstwa średnio-małego – nadwyżka produkcji nad kosztami to zaledwie 1.000 zł/miesiąc, a przy zastosowaniu systemu dopłat około 3.950 zł/miesiąc. Podział działki spowoduje ograniczenie możliwości produkcji i spadek dochodowości. Produkcja na takim areale, jaki miałyby działki po podziale, ma bardzo ograniczone możliwości powodzenia w dłuższym horyzoncie czasowym, nie zapewniając opłacalności. Nawet działka w stanie niepodzielonym, przy samoistnym funkcjonowaniu, nie rokuje możliwości funkcjonowania jako gospodarstwo.

Jeżeli chodzi o gospodarstwo wnioskodawców, to z punktu widzenia produkcji zwierzęcej (hodowli trzody chlewnej i bydła), która była wcześniej w tym gospodarstwie prowadzona w istniejących budynkach gospodarskich z wyposażeniem do takiej produkcji, konieczne jest zabezpieczenie bazy paszowej zlokalizowanej możliwie najbliżej gospodarstwa. Pozbawienie gospodarstwa części ziemi, którą można w ten sposób wykorzystywać, zniweczyłoby możliwość takiej produkcji, pomimo posiadania dodatkowego areалу gruntów w gminie D., oddalonego o około 50 km od centrum gospodarstwa.

Podział przedmiotowej nieruchomości doprowadzi do zrujnowania organizacji, struktury i planów rozwoju gospodarstwa wnioskodawców, a w efekcie do osłabienia jego pozycji ekonomicznej. Wyzbycie się przez wnioskodawców części przedmiotowej nieruchomości byłoby nieracjonalne z punktu widzenia optymalizacji produkcji ich gospodarstwa. Uprawa obu działek powstałych w wyniku podziału będzie możliwa, ale ze szkodą dla gospodarstwa wnioskodawców, przy czym działka mająca przyspaść uczestnicze postępowania byłaby wyłącznie polem uprawnym, raczej bez perspektyw na przyszłość, chociaż teoretycznie jej uprawa jest możliwa. Uprawa około 10 ha ziemi nie wymaga bowiem w dzisiejszych realiach produkcyjnych specjalnych wymagań od właściciela ani posiadania narzędzi (pola może zostać agrotechnicznie zaopatrzone przez firmę usługową, co jest praktykowane). Z punktu widzenia efektywności takich działań będą one jednak – przy dzisiejszym poziomie dotowania – na granicy opłacalności, a w niedalekiej przyszłości należy się spodziewać zarzucenia produkcji. Przedmiotowa nieruchomość jest zlokalizowana w jednym z najbardziej intensywnych rolniczo regionów z najwyższą ceną ziemi, co nie daje szans dla małych gospodarstw, nawet takich, które na dziś posiadają użytki rolne w ilości odpowiadającej średniej krajowej. Biorąc pod uwagę oczekiwaną dochodowość działki po podziale, powinna ona mieć powierzchnię ponad 30 ha, także w kontekście zachowania żywotności ekonomicznej. Jakakolwiek ingerencja w potencjał i strukturę gospodarstwa, które jest przedmiotem postępowania (28,3264 ha) będzie miała negatywny wpływ na pozycję obu działek po podziale. Każdy z wariantów zmierzających do wyłączenia gruntów z gospodarstwa wnioskodawców na D. będzie sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, prowadząc do ograniczenia stosowanego aktualnie

planu produkcji i konieczności zmiany jej profilu, co odbije się na dochodowości gospodarstwa. Podział byłby rażąco niezgodny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, powodując zburzenie porządku funkcjonowania gospodarstwa ulegającego podziałowi, i to poprzez uszczuplenie bazy produkcyjnej i zachwianie żywotności ekonomicznej. Możliwości przetrwania tego gospodarstwa po podziale będą ograniczone.

Dowód: opinia uzupełniająca biegłego sądowego W. T. (k. 976-989 akt) oraz ustne wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie 27 października 2020 r.

Aktualna wartość nieruchomości stanowiącej działki nr (...) wynosi 1.801.220 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości, geodezji kartografii J. M. z 28 lipca 2021 r. (k. 1252-1278 akt)

Wnioskodawcy dysponują środkami pieniężnymi pozwalającymi na dokonanie spłaty uczestniczki postępowania (okoliczność bezsporna, ustalona na podstawie twierdzeń wnioskodawców niekwestionowanych przez uczestniczkę postępowania).

Uczestniczka postępowania (...) jest spółką prawa handlowego (spółką z ograniczoną odpowiedzialnością). Przedmiotem jej działalności jest: kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (przeważająca działalność przedsiębiorcy), wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zalecenie, pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, działalność w zakresie architektury, działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne, przygotowania terenu pod budowę, wykonywanie instalacji elektrycznych, wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000 zł.

Dowód: informacja z Krajowego Rejestru Sądowego odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z 27 października 2020 r. (k. 1035-1040 akt)

Sąd Okręgowy uznał opinie sporządzone przez biegłego sądowego W. T. za przydatne do rozstrzygnięcia sprawy. Opinie zostały wydane przez stałego biegłego sądowego w zakresie ekonomiki i organizacji rolnictwa, mającego odpowiednie kwalifikacje do udzielenia sądowi wiadomości specjalnych w zakresie określonym postanowieniem z 17 września 2019 r. (k. 816v akt). Zasadniczym zagadnieniem, co którego biegły miał się wypowiedzieć, była kwestia skutków podziału fizycznego przedmiotowej nieruchomości z punktu widzenia kryterium prawidłowości gospodarki rolnej, będącego w tym wypadku kryterium ustawowym dopuszczalności podziału fizycznego. Opiniujący udzielił odpowiedzi w tej kwestii, uzasadnił swoje stanowisko w sposób wyczerpujący, jasny i pozwalający na kontrolę wyводу opinii w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego. Z tego punktu widzenia opinia nie budziła żadnych wątpliwości. Warstwa merytoryczna opinii, będąca jej istotą wynikającą z wiedzy specjalnej biegłego, nie może być natomiast skutecznie zakwestionowana przez uczestników postępowania albo przez sąd, jako należąca do sfery wiadomości specjalnych.

W pisemnej opinii uzupełniającej oraz w wyjaśnieniach złożonych ustnie w dniu 27 października 2002 r. biegły W. T. udzielił wyczerpujących odpowiedzi na pytania uczestników postępowania zgłoszone w pismach złożonych po sporządzeniu opinii pisemnych, z uwzględnieniem zakresu tych pytań uznanego za dopuszczalny i celowy. Wyjaśnić należy, że przewodnicząca uchyliła w toku przesłuchiwania biegłego pytania numer 6-10 oraz 13-15 pełnomocnika uczestniczki postępowania sformułowane w piśmie z 5 października 2020 r. (k. 1017-1020), uznając je za pozbawione związku z przedmiotem postępowania, nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy albo wykraczające poza zakres wiadomości specjalnych, które miał przedstawić biegły. W większości pytania te dotyczyły osoby K. W., jego sytuacji życiowej, posiadanych kwalifikacji rolniczych - ustalanie takich faktów nie należało do biegłego, a nadto nie mogły one w żaden sposób wpływać na wnioski opinii i wynik postępowania, zwłaszcza, że K. W. wyzbył się udziału we własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz uczestniczki postępowania (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Formalnym stwierdzeniem braku związku uczestnika K. W. z niniejszym postępowaniem (braku interesu prawnego

w uczestniczeniu w tym postępowaniu) było wydanie przez Sąd Okręgowy postanowienia z 13 listopada 2020 r. o odmowie dalszego udziału K. W. w postępowaniu.

Za przydatną do rozstrzygnięcia sprawy uznał także Sąd odwoławczy opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. M. z 28 lipca 2021 r. Sporządzenie tej opinii było konieczne z uwagi na upływ rocznego terminu od sporządzenia wcześniejszej wyceny, normę art. 156 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz.U.2020.65 ze zm.) i stanowisko uczestniczki postępowania wyrażone w piśmie z 31 maja 2021 r., wykluczające wykorzystanie opinii sporządzonej w dniu 10 maja 2018 r. w celu ustalenia wartości nieruchomości przez sąd odwoławczy. Opinia sporządzona przez biegłego J. M. w dniu 28 lipca 2021 r. nie była dotknięta żadnymi wadami wykluczającymi jej wykorzystanie jako dowodu w sprawie. Wnioskodawcy nie kwestionowali opinii (zob. pismo z 31 sierpnia 2021 r., k. 1286). Uczestniczka postępowania zgłosiła zarzuty do tej opinii w piśmie z 28 września 2021 r. (k. 1300-1301 akt) i wniosła o przesłuchanie biegłego, podnosząc, że w pierwszej opinii biegłego średnia wartość jednostkowa gruntu rolnego oszacowana została na 5,05 zł/m², w aktualizacji opinii sporządzonej w toku postępowania pierwszoinstancyjnego na 5,44 zł/m², a w opinii z 28 lipca 2021 r. na 6,36 zł/m². Zdaniem uczestniczki, ta ostatnia stawka „nie znajduje odzwierciedlenia w metodyce ustalania wartości i w sposób rażący odbiega od cen nieruchomości gruntowych położonych w tej lokalizacji”. Wniosek uczestniczki postępowania o przesłuchanie biegłego Sąd odwoławczy pominął postanowieniem z 12 października 2021 r., uznając przesłuchanie biegłego za zbędne i zmierzające jedynie do przedłużenia postępowania, na podstawie art. 286 k.p.c. i art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. Opinia uzupełniająca, która może przybrać postać ustnych wyjaśnień biegłego, jest sporządzana, gdy zachodzi taka potrzeba (art. 286 k.p.c.). Nie wystarcza zatem wniosek uczestnika postępowania o przesłuchanie biegłego, ale musi zaistnieć potrzeba, o której stanowi ww. norma. Wniosek w tym zakresie podlega ocenie sądu z punktu widzenia kryterium ustawowego potrzeby przesłuchania biegłego; nie istnieje jakikolwiek automatyzm w zakresie jego uwzględnienia. Zarzut zgłoszony przez uczestniczkę postępowania, przytoczony wyżej, w zestawieniu z treścią opinii, nie wskazywał na istnienie potrzeby złożenia przez biegłego ustnych wyjaśnień. W przeciwieństwie do opinii zarzut uczestniczki postępowania nie został w żaden sposób uzasadniony; uczestniczka nawet nie uprawdopodobniła swojego twierdzenia, że oszacowanie biegłego dokonane w opinii z 28 lipca 2021 r. „w sposób rażący odbiega od cen nieruchomości gruntowych położonych w tej lokalizacji”. Twierdzenie to pozostało gołosłowne, tak samo, jak zarzut, że wartość przyjęta za podstawę oszacowania (wartość 6,36 zł/m² gruntu) „nie znajduje odzwierciedlenia w metodyce ustalania wartości”. Biegły przedstawił podstawy swoich wyliczeń, sposób dojścia do ustalenia skorygowanej średniej wartości jednostkowej gruntu na 6,36 zł/m², włącznie z wyjaśnieniem wielkości zastosowanego współczynnika $K=0,97$. Próba podważenia wyniku wyceny poprzez odwołanie się do wartości jednostkowej gruntu we wcześniej sporządzonych opiniach jest chybiona. Ostatnia wycena biegłego, przeprowadzona poprzez porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami wybranymi do porównania, oparta bowiem została na danych transakcyjnych z 2020 r. (zob. zbiorcze zestawienie transakcji przyjętych do porównania, k. 1268) i oczywistym jest niemożliwość jej porównywania z wycenami z 2017 i 2018 r., opartymi na danych sprzed kilku lat i na tej podstawie konstruowanie tezy o wadliwości opinii z 28 lipca 2021 r. Przesłuchiwanie biegłego co do tej kwestii było więc zbędne. Ubocznie tylko należy zauważyć, że wyższa wartość nieruchomości według opinii z 28 lipca 2021 r. jest korzystna z punktu widzenia interesu uczestniczki postępowania jako współwłaściciela nieruchomości uprawnionego do otrzymania spłaty, gdyż zwiększa wartość jej należną, wobec czego zarzut w tym względzie budzi pewne zdziwienie.

Sporządzenie przez Sąd odwoławczy dodatkowej opinii biegłego z dziedziny ekonomiki i organizacji rolnictwa było następstwem przychylenia się do stanowiska apelujących, że opinia biegłego z dziedziny geodezji i szacowania nieruchomości zawierająca projekt fizycznego podziału przedmiotowej nieruchomości (opinia biegłego J. M. sporządzona w toku postępowania przed Sądem I instancji) nie może być uznana za dowód niezbędny do dokonania oceny dopuszczalności tego podziału z uwagi na cechy przedmiotowej nieruchomości. Biegły nie posiadający wiadomości specjalnych w dziedzinie ekonomiki i organizacji rolnictwa nie miał bowiem kwalifikacji niezbędnych do formułowania ocen w tej kwestii, mimo że jest niekwestionowanym specjalistą w swojej dziedzinie, co Sądowi wiadomo z urzędu. Niedopuszczalne było zatem posłużenie się przed Sądem I instancji opinią biegłego J. M. w celu dokonywania ocen dotyczących dopuszczalności fizycznego podziału przedmiotowej nieruchomości, w szczególności

przyjęcie w ślad za tą opinią, że „jedynym ograniczeniem wydzielenia gospodarstw rolnych jest minimalna powierzchnia 30 arów”, a w konsekwencji, że można wydzielić z przedmiotowej nieruchomości działki o powierzchni około 14 hektarów.

Z kolei, jeżeli chodzi o opinię biegłego z dziedziny rolnictwa P. K., sporządzoną na zlecenie Sądu Rejonowego, to miała one cechy dyskwalifikujące ją jako dowód przydatny do rozstrzygnięcia sprawy. W opinii pisemnej (k. 642-650) biegły P. K. wprost podał, że „nie posiada wiedzy w jaki sposób można podzielić fizycznie przedmiotową nieruchomość dla zachowania zasad prawidłowej gospodarki rolnej” i dlatego sporządził opinię z uwzględnieniem wyłącznie „kryterium średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w 2017 r.”. Opinia oparta tylko na ww. kryterium, z wyraźnym stwierdzeniem przez biegłego, że nie uwzględniono w niej zasad prawidłowej gospodarki rolnej, a więc zasadniczego kryterium oceny według normy art. 213 k.c., zawierająca nadto oświadczenie biegłego, że „nie posiada wiedzy”, by dokonać oceny z tego punktu widzenia, nie była dowodem, którym mógł posłużyć się sąd w celu rozstrzygnięcia sprawy. W sprawie nie chodziło o podział nieruchomości według „kryterium średniej powierzchni gospodarstwa rolnego”, tylko według zasad prawidłowej gospodarki rolnej. Tymczasem biegły P. K. uznał podział fizyczny zaproponowany przez biegłego J. M. za sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej tylko dlatego, że średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w województwie (...) jest większa niż byłaby powierzchnia części utworzonych przez projektowany podział. W sposób nieuprawniony zatem apelujący powoływali się na powyższą konkluzję zawartą w opinii biegłego P. K. dla uzasadnienia tezy o sprzeczności podziału fizycznego z kryterium ustawowym i oczekiwali rozstrzygnięcia sprawy z uwzględnieniem tej opinii. Z drugiej strony w sposób nieuprawniony na opinię tę powołał się Sąd I instancji i wyciągnął z niej wnioski o dopuszczalności dokonania podziału fizycznego nieruchomości w sposób wskazany w opinii biegłego J. M.. Wprawdzie trafnie Sąd ten zakwestionował wywody opinii oparte na samym tylko porównaniu powierzchni zaprojektowanych działek do średniej powierzchni gospodarstwa rolnego, ale zarazem nie uwzględnił ww. wad opinii, w tym jednoznacznej deklaracji biegłego, że nie dokonał wymaganej oceny podziału z punktu widzenia zasad prawidłowej gospodarki rolnej. Już to stwierdzenie dyskwalifikowało natomiast opinię biegłego P. K. jako dowód przydatny do rozstrzygnięcia sprawy. Niczego nie zmieniała w tym aspekcie ustna opinia uzupełniająca biegłego P. K. (k. 674-675), w której biegły wskazał kryterium wielkościowe jako „najlepsze dla oceny zgodności podziału nieruchomości rolnej z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej” i podał, że istnieje możliwość prowadzenia gospodarstwa rolnego nawet na najmniejszej z działek, którą zaprojektował geodeta. Według opinii uzupełniającej, „na każdej z działek, których wyodrębnienie zaproponował biegły M. jest możliwość prowadzenia prawidłowej gospodarki rolnej”. Do tego stwierdzenia biegłego (a nie jedynie do opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości, jak wywiedziono w apelacji) nawiązał Sąd Rejonowy w swojej ocenie dotyczącej dopuszczalności podziału fizycznego nieruchomości. Nie można zatem uznać, by Sąd Rejonowy sformułował wyłącznie własną ocenę w zakresie wymagającym wiadomości specjalnych, z naruszeniem art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., jak zarzucali apelujący. Można natomiast uznać, że ocena Sądu orzekającego dotycząca dowodu z opinii biegłego P. K. była wadliwa, gdyż Sąd nietrafnie uznał ten dowód za spełniający wymagania stawiane opinii biegłego, a rozstrzygnięcie sprawy oparte na wykorzystaniu tego dowodu było pozbawione wymaganej podstawy. Zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. był więc ostatecznie trafny, chociaż z innej przyczyny. Ww. przedstawiona ocena materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania w pierwszej instancji spowodowała, jak już wskazano, przeprowadzenie w postępowaniu odwoławczym dowodu z dodatkowej opinii biegłego z dziedziny ekonomiki i organizacji rolnictwa. W konsekwencji rozstrzygnięcie sprawy nastąpiło na podstawie materiału zgromadzonego w sądzie pierwszej instancji, z dokonaniem przez Sąd odwoławczy jego uzupełnieniem.

Dodatkowe dowody przeprowadzone w postępowaniu apelacyjnym i poczynione na ich podstawie ustalenia prowadziły do wniosku, że ocena prawna, jakiej dokonał Sąd I instancji była nieprawidłowa, a zaskarżone orzeczenie nietrafne.

Po pierwsze, Sąd Rejonowy wadliwie odmówił nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania charakteru gospodarstwa rolnego. Po drugie, dopuścił dokonanie jej podziału wbrew zasadom prawidłowej gospodarki rolnej.

Art. 55³ k.c. zawiera definicję gospodarstwa rolnego, którym to pojęciem posługuje się art. 213 k.c., w brzmieniu obowiązującym od 1 października 1990 r. (wcześniej ustawodawca używał w nim pojęcia nieruchomości rolnej), zawierający klauzulę zakazującą podziału gospodarstwa rolnego w naturze z uwagi na sprzeczność z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Nie ma żadnych podstaw, by na gruncie art. 213 k.c. definiować gospodarstwo rolne w oderwaniu od kodeksowej normy art. 55³ k.c. Trafnie Sąd Rejonowy przyjął, że zamiarem ustawodawcy towarzyszącym wprowadzeniu zmian wynikających z przepisów ustawy z 16 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, było pozwienie zainteresowanym dokończenia przedsięwzięć rozpoczętych przed dniem wejścia w życie zmian z niej wynikających, czemu dał wyraz w przepisach intertemporalnych, przewidując stosowanie dotychczasowych przepisów do już wszczętych postępowań. Zważywszy, że postępowanie w rozpoznawanej sprawie wszczęte zostało przed dokonaniem zmian wynikających z przepisów ustawy z 16 kwietnia 2016 r., zmiany te nie miały dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenia, co miało ten skutek, że sąd powinien brać pod uwagę możliwość fizycznego podziału przedmiotowej nieruchomości i przyznania jej części w naturze także uczestniczące postępowania, co przy uwzględnieniu ww. zmian byłoby niemożliwe. Sąd Rejonowy uznał natomiast, że nie miał w sprawie do czynienia z gospodarstwem rolnym (że przedmiotu żądania nie stanowiło gospodarstwo rolne w rozumieniu art. 55³ k.c.), ale z nieruchomością rolną. Mimo, że nie wskazał tego wprost, przyjął, że do takiej nieruchomości nie stosuje się przepis art. 213 k.c., dotyczący gospodarstwa rolnego i rozważył dokonanie podziału w naturze przy zastosowaniu norm ogólnych art. 210 k.c. i art. 211 k.c. (co wynika z rozważań zawartych w uzasadnieniu orzeczenia), chociaż sporządzenie opinii biegłego z dziedziny rolnictwa i rozważania dotyczące zgodności podziału nieruchomości z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej wskazują, że stanowisko Sądu I instancji w tym względzie nie było konsekwentne.

Zgodnie z art. 55³ k.c., za gospodarstwo rolne uważa się 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. Trafnie w apelacji wskazano, że wykładnia powyższej normy przyjęta przez Sąd Rejonowy i odmowa uznania przedmiotowej nieruchomości za gospodarstwo rolne w rozumieniu art. 55³ k.c., pozostaje w sprzeczności z ugruntowaną linią orzecniczą, w tym z judykatami Sądu Najwyższego, oraz ze stanowiskiem nauki prawa (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 7 maja 1997 r., II CKN 137/97). Według definicji ustawowej gospodarstwa rolnego nie jest istotne, czy w chwili dokonywania podziału grunty rolne stanowią zorganizowaną całość gospodarczą; istotne jest tylko to, że potencjalnie mogą stanowić taką całość. Nie jest też konieczne, aby oprócz gruntów rolnych, stanowiących najistotniejszą część gospodarstwa rolnego, istniały w chwili dokonywania podziału pozostałe składniki gospodarstwa wymienione w art. 55³ k.c. Gospodarstwo rolne nie może istnieć jedynie bez gruntów rolnych, natomiast występowanie pozostałych składników wymienionych w art. 55³ k.c. nie jest dla jego bytu niezbędne. W postanowieniu z 5 kwietnia 2017 r., II CSK 406/16 Sąd Najwyższy wskazał, że dla przyjęcia, że nieruchomość jest gospodarstwem rolnym w rozumieniu art. 55³ w zw. z art. 461 k.c. nie ma znaczenia to, czy jest ona aktualnie wykorzystywana rolniczo, a jedynie to, że jest gruntem rolnym (lub leśnym) i stanowi lub może stanowić zorganizowaną całość gospodarczą. Jeżeli przedmiot zniesienia współwłasności odpowiada takim cechom, to przedmiotem działu jest gospodarstwo rolne, które podlega szczególnym regułom działu i zniesienia współwłasności, określonym w art. 213-218 k.c. oraz 619 k.p.c. Również we wcześniejszym orzeczeniu z 12 lutego 2016 r., II CSK 107/15, Sąd Najwyższy stwierdził, że o istnieniu gospodarstwa rolnego decydują grunty rolne, o jakich mówi art. 46¹ k.c., a pozostałe składniki gospodarstwa rolnego wymienione w art. 55³ k.c. nie są składnikami koniecznymi i ich brak nie odbiera gruntom rolnym przymiotu gospodarstwa rolnego, jeśli tylko same grunty stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą. W konsekwencji tego same grunty rolne (ewentualnie wraz z gruntami leśnymi), gdy brak pozostałych wymienionych składników (np. inwentarza żywego, narzędzi), mogą stanowić gospodarstwo rolne (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1997 r.; II CKN 137/97). Nieruchomościami (gruntami) rolnymi, zgodnie z art. 46¹ k.c., są natomiast 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”. Nie ma żadnych wątpliwości, że tym cechom odpowiadała

przedmiotowa nieruchomości, zatem bezpodstawnie Sąd Rejonowy odmówił jej charakteru gospodarstwa rolnego, naruszając w ten sposób normę art. 55³ k.c., a w konsekwencji także normę art. 213 k.c., odmawiając jej zastosowania przy rozstrzygnięciu sprawy.

Taka ocena Sądu Rejonowego pomijała też istotny element stanu faktycznego, jakim było funkcjonowanie przedmiotowej nieruchomości w strukturze gospodarstwa rolnego prowadzonego przez wnioskodawców, obejmującego także inne grunty rolne, znajdujące się przy ulicy (...) w P. oraz w gminie D., stanowiące własność wnioskodawców. Przedmiotowa nieruchomość, stanowiąca aktualnie współwłasność wnioskodawców i uczestniczki postępowania, stanowi zatem element większej zorganizowanej całości gospodarczej, stanowiącej niewątpliwie gospodarstwo rolne w rozumieniu art. 55³ k.c., wraz z wymienionymi w tym przepisie budynkami, urządzeniami, inwentarzem. Na skutek rozporządzenia dokonane przez K. W. powstała specyficzna sytuacja polegająca na tym, że udział w przedmiotowej nieruchomości nabyła uczestniczka postępowania, stając się jej współwłaścicielką, podczas gdy pozostała część gospodarstwa rolnego, którego składnikiem jest ta nieruchomość, pozostaje wyłączną własnością wnioskodawców. Nie można rozpatrywać statusu prawnego przedmiotowej nieruchomości w oderwaniu od funkcjonalnej całości, w ramach której ta nieruchomość istnieje, niewątpliwie będącej gospodarstwem rolnym.

Naruszeniem normy art. 213 k.c., a także dalszych norm regulujących dokonywanie zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego, jak już wskazano, była więc odmowa ich zastosowania przy rozstrzygnięciu sprawy i pominięcie (przynajmniej formalnie, gdyż Sąd orzekający dokonał pewnych ocen w tym względzie) kryterium sprzeczności podziału fizycznego gospodarstwa rolnego z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, jako kryterium wykluczającego dokonanie takiego podziału.

Sprzeczność z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej jest kategorią obiektywną, której ustalenie może nastąpić tylko w konkretnym stanie faktycznym. Sprzeczność taka zachodzi, gdy zasady racjonalnej gospodarki, wynikające z przesłanek ekonomiki rolnictwa, przemawiają przeciwko podziałowi, np. gdyby podział miał doprowadzić do całkowitej likwidacji działalności produkcyjnej gospodarstwa albo do jej zmniejszenia w tak znacznym stopniu, że osiągnięcie jego dochodowości na poziomie zapewniającym dostatecznie utrzymanie rolnikowi oraz jego rodzinie i pozwalającym na niezbędne inwestycje byłoby niemożliwe (tak trafnie: Jacek Gudowski, komentarz do art. 213 k.c. w: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wydanie II, opubl. WK 2016). Przy wykładni pojęcia sprzeczności podziału fizycznego gospodarstwa rolnego z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej (art. 213 k.c.) trzeba mieć na względzie istotne cechy decydujące o charakterze gospodarstwa jako „gospodarstwa rolnego”, takie jak: przydatność gruntu do rolniczej działalności wytwórczej odpowiednia wielkość (obszar) zapewniająca opłacalność produkcji prowadzonej w sposób racjonalny i stały (J.Gudowski, op.cit.). Już w wytycznych wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej w sprawie o dział spadku obejmującego gospodarstwo rolne, zawartych w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, wskazywano, że przeciwwskazaniem do podziału gospodarstwa rolnego jest utworzenie z wydzielenia gruntów z istniejącego gospodarstwa „gospodarczo nieżywej jednostki”; w wyniku podziału powinna bowiem powstać „samodzielna i mająca perspektywy dalszego rozwoju zorganizowana jednostka gospodarcza”. Sąd Najwyższy stwierdził, że podziału należy zaniechać w razie ustalenia, że „tylko przyznanie go w całości jednemu współwłaścicielowi zapewni w ostatecznym wyniku samodzielność i żywotność gospodarstwa, a tym samym lepsze efekty gospodarcze oraz wyższą produkcję, niż miałyby to miejsce w razie podziału, a nadto, że zaniechanie podziału nie naruszy żywotnych interesów bytowych pozostałych współwłaścicieli. Stosownie do konkretnych okoliczności może okazać się wskazane odstępianie od podziału w naturze wtedy, gdy ze względu na konfigurację objętego działem gospodarstwa w razie jego podziału powstałyby istotne przeszkody w stosowaniu prawidłowej agrotechniki”. Ten kierunek wykładni w zasadzie zachował aktualność mimo istotnych zmian społecznych i gospodarczych w Polsce od czasu podjęcia ww. uchwały. Obecnie wymaga on uwzględnienia także normy art. 23 Konstytucji RP, podnoszącej do rzędu zasady ustrojowej miejsce rodzinnych gospodarstw rolnych, stanowiąc że takie gospodarstwo jest podstawą ustroju rolnego państwa. Definicję gospodarstwa rodzinnego zawiera art. 5 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z 203 r., według którego gospodarstwem rodzinnym jest gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, o obszarze nie większym niż 300 ha. Do 1 maja 2016 r. (a więc także w rozpoznawanej sprawie) do zniesienia i podziału, którego przedmiotem jest rodzinne gospodarstwo rolne, miał

zastosowanie art. 213 k.c. bez żadnych zmian. Przy znoszeniu jego współwłasności lub podziale takiego gospodarstwa sąd powinien więc, mając na uwadze dyrektywę art. 23 Konstytucji RP, kierować się zasadami doświadczenia życiowego przy ustalaniu, czy gospodarstwo rolne będące przedmiotem postępowania stanowi podstawę utrzymania rodziny, która w nim gospodaruje. Ocena ta wymaga uwzględnienia takich elementów, jak stosunki miejscowe, wszechstronne okoliczności dotyczące profilu prowadzonej gospodarki, techniczne wyposażenie gospodarstwa, obszar i klasa gruntów oraz możliwe do osiągnięcia dochody zdolne do utrzymania pracującej na nim rodziny (J.Gudowski, op.cit.).

Biorąc pod uwagę powyższe kryteria i dokonane w sprawie ustalenia, z uwzględnieniem opinii biegłego z dziedziny ekonomiki i organizacji rolnictwa W. T., Sąd Okręgowy stwierdził, że dokonanie podziału fizycznego (w naturze) przedmiotowej nieruchomości rolnej (gospodarstwa rolnego) naruszałoby zasady prawidłowej gospodarki rolnej. Ocena w tej kwestii uwzględnia indywidualne okoliczności sprawy, natomiast odrywa się od jakichkolwiek uogólnień w rodzaju przeciętnej wielkości (obszaru) gospodarstw rolnych w Polsce, do których konsekwentnie nawiązywała uczestniczka postępowania. Nie ma żadnego znaczenia to, jaki jest obszar przeciętnego gospodarstwa rolnego w Polsce (a nawet w (...)); znaczenie ma tylko to, czy w przypadku podziału przedmiotowej nieruchomości, to jest w przypadku wydzielenia z gospodarstwa rolnego wnioskodawców nieruchomości rolnej dla uczestniczki postępowania, powstaną ww. negatywne skutki dla funkcjonowania tego gospodarstwa, a także, jaka będzie perspektywa funkcjonowania nowo utworzonej nieruchomości rolnej. W obu powyższych aspektach podział należy za naruszający zasady prawidłowej gospodarki rolnej z przyczyn jasno wskazanych w opiniach biegłego W. T.. Dla gospodarstwa rolnego wnioskodawców, z uwagi na sposób jego zorganizowania i funkcjonowania, uszczuplenie areалу gruntów o część przedmiotowej nieruchomości oznaczałoby na tyle istotne zaburzenie, że zagroziłoby to realnie prawidłowemu funkcjonowaniu tego gospodarstwa. Nie ma żadnego znaczenia, że część przedmiotowej nieruchomości wraz z pozostałą częścią gospodarstwa należącego do wnioskodawców byłaby nadal większa niż przeciętne gospodarstwo w Polsce. Nie jest bowiem istotna norma obszarowa, ale wskazane przez biegłego zasady ekonomiki i organizacji konkretnego gospodarstwa. Tylko zachowanie całego areálu gruntów wchodzących w skład tego gospodarstwa pozwala na zachowanie opłacalności jego produkcji i trwanie tego gospodarstwa na rynku, jako podmiotu dochodowego, z zapewnieniem utrzymania wnioskodawcom. Biegły przedstawił w tym zakresie jasną analizę. Nadto, gospodarstwo to zostało zorganizowane (wyposażone) pod kątem gospodarowania na określonym areale gruntów rolnych i jego istotne zmniejszenie naruszyłoby podstawy jego funkcjonowania. Z drugiej strony, uczestniczka postępowania uzyskałaby grunt rolny o powierzchni około 13 ha, który – co jasno wynika z opinii biegłego W. T. – nie daje perspektywy funkcjonowania i rozwoju gospodarstwa utworzonego na tym gruncie w dłuższej perspektywie czasowej, z uwagi na uwarunkowania ekonomiczne. Tworzenie takiego gospodarstwa w sytuacji, gdy uczestniczka postępowania nie dysponuje innymi gruntami rolnymi (nie wykazała, by posiadała inne grunty) należy więc wykluczyć z punktu widzenia zasad prawidłowej gospodarki rolnej. O ile dopuszcza się aktualnie w orzecznictwie podziały, a nawet likwidację w wyniku podziału zupełnie nierentownych gospodarstw rolnych, które już przed podziałem nie mają zdolności do prowadzenia produkcji rolnej wystarczającej ich współwłaścicielom dla zapewnienia sobie utrzymania i nie mają perspektyw na prowadzenie takiej produkcji, o tyle należy wykluczyć podział fizyczny prawidłowo funkcjonującego od wielu lat gospodarstwa rolnego, skutkujący powstaniem nowego gospodarstwa nie mającego realnych perspektyw utrzymania się i rozwoju, a zarazem zagrożeniem dla dalszego funkcjonowania gospodarstwa istniejącego.

Należy zgodzić się z apelującymi i ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w postanowieniu z 5 listopada 2020 r., II CSK 14/19, że pojęcie zasad prawidłowej gospodarki rolnej zawiera w sobie treści ekonomiczną i społeczną. Zgodnie z tymi zasadami należy dążyć do tworzenia gospodarstw samodzielnych ekonomicznie, zdolnych sprostać konkurencji na rynkach wewnętrznych i zagranicznych. Nie mieści się natomiast w tych zasadach element kryteriów podmiotowych, odnoszących się od osoby współwłaściciela, któremu część gospodarstwa miałaby przyspaść. Kryteria takie, tj. kwestia prowadzenia gospodarstwa rolnego lub stałej pracy w nim, jak i ocena, który ze współwłaścicieli daje najlepszą gwarancję jego należytego prowadzenia, pojawiają się dopiero w art. 214 k.c., znajdującym zastosowanie dopiero w razie braku zgody wszystkich współwłaścicieli na osobę współwłaściciela, któremu miałoby być przyznane w całości gospodarstwo rolne. Nie należą więc do kryteriów oceny dokonywanej na podstawie art. 213 k.c., a zatem

nieuprawniony był postulat apelujących, by w ramach oceny dokonywanej na podstawie art. 213 k.c. rozważyć podmiotowe kwalifikacje uczestników podziału przy uwzględnieniu całokształtu ich sytuacji osobistej i rodzinnej. Ta sytuacja wpływa na ocenę tylko w takim zakresie, w jakim rzutuje na ocenę zgodności podziału fizycznego z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, a więc w aspekcie zachowania istnienia takiego gospodarstwa, które pozwoli na realizację przypisanej mu funkcji społecznej, z uwzględnieniem także art. 23 Konstytucji RP.

Wzmiankowany przez pełnomocnika wnioskodawców „czynnik społeczny”, wyrażający się w tym, że wnioskodawcy są rolnikami prowadzącymi gospodarstwo, a uczestniczka postępowania jest spółką prawa handlowego, która nabyła udział we własności gospodarstwa rolnego na kilka dni przed wprowadzeniem regulacji prawnej wykluczającej taką możliwość, nie ma zatem znaczenia na gruncie art. 213 k.c., natomiast wymagał rozważenia na gruncie art. 214 k.c., a także z perspektywy zasad współżycia społecznego, do których również wnioskodawcy odwoływali się w apelacji. Przed przystąpieniem do tych rozważań należało natomiast jednoznacznie stwierdzić, że podział przedmiotowej nieruchomości, stanowiącej gospodarstwo rolne w rozumieniu art. 55³ k.c. (i część większego gospodarstwa rolnego prowadzonego przez wnioskodawców) był niedopuszczalny z uwagi na sprzeczność z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Podstaw do takiej oceny dostarczyła opinia biegłego W. T. sporządzona w postępowaniu apelacyjnym.

Wobec wykluczenia możliwości podziału przedmiotowej nieruchomości w naturze Sąd Okręgowy rozważył, któremu ze współwłaścicieli powinna przyspaść ta nieruchomość, stanowiąca gospodarstwo rolne (część większego gospodarstwa), z uwzględnieniem normy art. 214 k.c. i określonych w niej kryteriów wyboru. Nie było żadnych wątpliwości, na gruncie dokonanych ustaleń, że nieruchomość powinna zostać przyznana wnioskodawcom, którzy od wielu lat prowadzą gospodarstwo rolne, i – jak wynika z opinii biegłego – czynią to w sposób prawidłowy, a przy tym prowadzenie tego gospodarstwa stanowi źródło ich utrzymania. Interes społeczno-gospodarczy nie przemawiał za tym, by wybrać drugiego współwłaściciela, to jest uczestniczkę postępowania, będącą spółką prawa handlowego, a więc przedsiębiorcą, którego przedmiotem działalności jest: kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (przeważająca działalność przedsiębiorcy), wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zalecenie, pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, działalność w zakresie architektury, działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne, przygotowanie terenu pod budowę, wykonywanie instalacji elektrycznych, wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych. Z powyższego wynika, że przedmiot działalności uczestniczki postępowania nie ma żadnego związku z prowadzeniem produkcji rolnej, czego nie sposób pominąć przy wyborze współwłaściciela, któremu należy przyznać gospodarstwo rolne.

Przyznanie przedmiotowej nieruchomości wnioskodawcom obligowało sąd do orzeczenia o spłacie należnej uczestniczce postępowania, zgodnie z art. 212 § 2 i 3 k.c. oraz art. 216 k.c., określającym szczególne zasady orzekania o spłatach i dopłatach w przypadku gospodarstwa rolnego. Wnioskodawcy domagali się w apelacji orzeczenia o przyznaniu im przedmiotowej nieruchomości bez spłat i dopłat na rzecz uczestników postępowania, przy czym ten wniosek, stanowiący zaprzeczenie ustawowej zasady, nie został w żaden sposób uzasadniony. Co do zasady bowiem rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych (art. 212 § 2 k.c.), przy czym wysokość spłaty z gospodarstwa rolnego powinna być ustalona stosownie do zgodnego porozumienia współwłaścicieli (art. 216 § 1 k.c.), a w braku takiego porozumienia spłaty przysługujące współwłaścicielom mogą być obniżone, przy czym przy określaniu stopnia ich obniżenia bierze się pod uwagę: 1) typ, wielkość i stan gospodarstwa rolnego będącego przedmiotem zniesienia współwłasności; 2) sytuację osobistą i majątkową współwłaściciela zobowiązanego do spłat i współwłaściciela uprawnionego do ich otrzymania (art. 216 § 1 i § 2 k.c.). Obniżenie spłaty jest zatem wyłącznie możliwością a nie obowiązkiem sądu („mogą być obniżone”), a przesłanki do takiego obniżenia określił ustawodawca.

Sąd odwoławczy nie stwierdził podstaw do dokonania obniżenia spłaty należnej uczestniczce postępowania, wyliczonej od wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania przy uwzględnieniu wielkości udziału uczestniczki we własności. Za takim obniżeniem w rozpoznawanej sprawie nie przemawiała ani kondycja

gospodarstwa rolnego prowadzonego przez wnioskodawców (tego typ, wielkość i stan), ani sytuacja osobista i majątkowa wnioskodawców oraz uczestniczki postępowania. Gospodarstwo prowadzone przez wnioskodawców jest w bardzo dobrej kondycji, co jasno wynika z opinii sporządzonej w toku postępowania odwoławczego. Nie ma żadnych przesłanek do wnioskowania, że uiszczenie należnej uczestnicze spłaty zachwieje podstawami tego gospodarstwa, a także, że wnioskodawcy mają inne zobowiązania rzutujące na zdolność do dokonania spłaty. Podkreślić należy, że w toku postępowania wnioskodawcy deklarowali, że dysponują środkami pieniężnymi na dokonanie spłaty uczestniczki postępowania, zgromadzonymi na rachunku bankowym, stanowiącymi ich oszczędności uzyskane przy wywłaszczeniu należącej do nich wcześniej nieruchomości. Nie wynika ze sporządzonej opinii, by prawidłowe funkcjonowanie gospodarstwa wymagało zaangażowania tych środków; nie wskazywali na to także wnioskodawcy, którzy w ogóle nie podnosili argumentów przemawiających za obniżeniem spłaty z punktu widzenia kryteriów określonych w art. 216 k.c. Obniżenie to powinno nastąpić tylko w wyjątkowych przypadkach, bowiem jest w istocie formą wywłaszczenia współwłaściciela, skoro nie otrzymuje on części swojego majątku w naturze i skoro powinien uzyskać substytut tego majątku, jakim jest spłata pieniężna. Ciężar wykazania okoliczności przemawiających za dokonaniem spłaty w obniżonej wysokości spoczywa na zobowiązanym do spłaty (art. 6 k.c.). Wnioskodawcy ponoszą więc negatywne konsekwencje braku udowodnienia, że takie przesłanki zachodzą.

Nie można uznać, by przemawiały za obniżeniem (a tym bardziej za niezasadzaniem spłaty w ogóle, jak domagali się wnioskodawcy w apelacji) okoliczności przytoczone w punkcie III. apelacji, zasadniczo dla uzasadnienia zarzutu naruszenia art. 5 k.c. w zw. z art. 211 k.c., takie jak okoliczność, że wnioskodawcy darowali pierwotnie gospodarstwo rolne synowi, że prowadzą gospodarstwo na przedmiotowej nieruchomości i pracują w nim nieprzerwanie od 2003 r., a przekazanie udziału w nieruchomości uczestnicze przez K. W. postrzegają jako rażącą niewdzięczność z jego strony. Żadna z tych okoliczności nie przemawia za obniżeniem, a tym bardziej za niezasadzaniem na rzecz uczestniczki postępowania spłaty w ogóle, przy uwzględnieniu normy art. 216 k.c. W piśmie z 10 maja 2021 r. wnioskodawcy jednoznacznie wskazali, że ich aktualna sytuacja materialna (zarobkowa i majątkowa) pozwala im na spłatę uczestniczki postępowania w kwocie odpowiadającej równowartości połowy nieruchomości i deklarowali przedstawienie dowodu posiadania kwoty potrzebnej do dokonania spłaty. Wprawdzie ta deklaracja została złożona przed sporządzeniem opinii biegłego J. M. z 28 lipca 2021 r., w której wartość nieruchomości została oszacowana na kwotę wyższą niż wcześniej (1.801.220 zł zamiast 1.540.960 zł), co ma wpływ na wysokość spłaty należnej uczestnicze i wysokość zobowiązania wnioskodawców z tego tytułu, ale także po złożeniu ww. opinii przez biegłego wnioskodawcy nie wskazywali, że uiszczenie spłaty przewyższa ich możliwości i nie wykazywali przesłanek do jej obniżenia. Nie wycofali się także z deklaracji zawartej w piśmie z 10 maja 2021 r., przeciwnie, w piśmie z 31 sierpnia 2021 r. (k. 1286) wyraźnie podali, że dysponują kwotą odpowiadającą połowie wartości nieruchomości wynikającej z opinii biegłego sądowego i że dokonają należnej uczestnicze spłaty w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia kończącego postępowanie; z uwagi na datę złożenia tego pisma i kontekst jego złożenia, tę deklarację należy odnosić do zobowiązania określonego na podstawie opinii z 28 lipca 2021 r.

Sąd Okręgowy orzekł zatem w postanowieniu z 29 grudnia 2021 r. o przyznaniu wnioskodawcom przedmiotowej nieruchomości oraz zasądził od wnioskodawców na rzecz uczestniczki postępowania spłatę odpowiadającą połowie wartości nieruchomości, to jest kwotą 900.610 zł złotych, zobowiązując wnioskodawców do jej uiszczenia w terminie do 10 stycznia 2022 r., z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w zapłacie, zmieniająca w tym zakresie zaskarżone postanowienie, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Podstawy prawne orzeczenia stanowiły przepisy art. 210 § 1 i 2 k.c., art. 211 k.c., art. 212 § 2 i § 3 k.c., art. 213 § 1 k.c., art. 214 § 1 k.c., art. 216 § 1-3 k.c. Termin uiszczenia dopłaty został określony przy uwzględnieniu deklaracji wnioskodawców i czasu potrzebnego do przekazania środków pieniężnych za pośrednictwem banku w normalnym toku czynności.

Zmianie podlegał także punkt IV. zaskarżonego postanowienia, w którym Sąd Rejonowy określił wartość przedmiotu postępowania, stosownie do zmiany ustaleń w tym względzie w toku postępowania apelacyjnego.

W punkcie V. zaskarżonego postanowienia Sąd odwoławczy uchylił podpunkt 2. i nadał podpunktowi 3. oznaczenie 2., dokonując w ten sposób zmiany rozstrzygnięcia Sądu I instancji o kosztach postępowania. Prawidłowe rozstrzygnięcie w tym względzie powinno się sprowadzać do obciążenia wnioskodawców i uczestniczki postępowania kosztami

związanymi z ich udziałem w sprawie, zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c. Nie było bowiem podstaw do odstąpienia od zasady określonej w art. 520 § 1 k.p.c. w rozpoznawanej sprawie. Wnioskodawcy i uczestniczka postępowania, współwłaściciele nieruchomości w równych częściach, uzyskujący na skutek postępowania należne im przysporzenia odpowiadające wartości ich udziałów, w formie określonej przez sąd, byli w równym stopniu zainteresowani wynikiem sprawy; powinni więc pokryć we własnym zakresie koszty swojego zastępstwa przez fachowego pełnomocnika i koszty wniesionych opłat sądowych. Pozostałe, to jest niepokryte koszty sądowe, powinny zostać nałożone na wnioskodawców i uczestniczkę postępowania po połowie, w proporcji zgodnej z wielkością ich udziałów we własności, zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 510 § 1 k.p.c. Nie było podstaw, by spod tych ogólnych zasad rozliczenia kosztów postępowania wyłączyć koszty związane ze sporządzeniem opinii przez biegłego z zakresu rolnictwa, opinii biegłego J. M. z 10 maja 2018 r., stawiennictwem biegłego J. M. na rozprawie z 10 stycznia 2019 r. Dowody te służyły rozstrzygnięciu sprawy i były do tego rozstrzygnięcia niezbędne, przy czym zainteresowanie wnioskodawców i uczestniczki rozstrzygnięciem sprawy było jednakowe. Nie można więc uznać, że koszty wymienione w punkcie V. podpunkt 2. zaskarżonego postanowienia powinni pokryć wnioskodawcy, nawet jeżeli wyniknęły one z ich wniosków dowodowych.

Dalej idącą apelację wnioskodawców Sąd Okręgowy oddalił w punkcie 3. postanowienia. Dotyczyło to żądania pozbawienia uczestniczki postępowania należnej jej spłaty oraz żądania zasądzenia od uczestniczki na rzecz wnioskodawców zwrotu kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego. Jak już wskazano, nie było przesłanek do odstąpienia od zasady orzekania o kosztach postępowania zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c. i przyznania wnioskodawcom takiego zwrotu.

O kosztach postępowania apelacyjnego (punkt 4. Postanowienia) Sąd Okręgowy rozstrzygnął na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., uznając, że zgodnie z zasadą w tym przepisie wyrażoną wnioskodawcy i uczestniczka postępowania powinni ponieść opłaty sądowe i koszty zastępstwa procesowego każdy we własnym zakresie (faktycznie poniesione w zakresie związanym ze swoim uczestnictwem w postępowaniu). Jeżeli chodzi o wydatki związane ze sporządzeniem w toku postępowania apelacyjnego opinii biegłych, które tymczasowo pokrył Skarb Państwa, orzeczono natomiast o obciążeniu nimi wnioskodawców i uczestniczki postępowania po połowie, zgodnie ze stopniem ich zainteresowania wynikiem postępowania, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 510 § 1 k.p.c. Łączna kwota tych wydatków wyniosła 7.146,24 zł (w tym: wynagrodzenie biegłego W. T. = 3.035 zł, 800 zł i 91,26 zł, wynagrodzenie biegłego J. M. – 3.219,98 zł), co skutkowało nakazaniem ściągnięcia od wnioskodawców i od uczestniczki postępowania na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwot po 3.573,12 zł. O kosztach związanych z udziałem w postępowaniu K. W. Sąd Okręgowy rozstrzygnął postanowieniem 13 listopada 2020 r., kończącym jego udział w postępowaniu.

Małgorzata Wiśniewska