

Sygn. akt IX Ca 942/19

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 listopada 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz(spr.)
Sędziowie:	SO Dorota Ciejek, Agnieszka Żegarska
Protokolant:	p.o. sekretarz sądowy Karolina Wejsznejder

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2019 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku P. J.

z udziałem Z. N.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika od postanowienia Sądu Rejonowego w Lidzbarku Warmińskim z dnia 8 marca 2019 r.,  
sygn. akt I Ns 47/15,

p o s t a n a w i a:

I. oddalić apelację,

II. koszty postępowania apelacyjnego wnioskodawczyni i uczestnik ponoszą każdy w zakresie związanym ze swoim udziałem w sprawie.

Dorota Ciejek Mirosław Wieczorkiewicz Agnieszka Żegarska

**Sygn. akt IX Ca 942/19**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni, po ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska, wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w B., dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...), poprzez fizyczny podział gruntu i przyznanie wnioskodawczyni działek numer (...), przyznanie uczestnikowi działki numer (...) i pozostawienie we współwłasności działki numer (...), oraz o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w S., dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...), poprzez przyznanie jej na wyłączną własność uczestnikowi. W uzasadnieniu proponowanego podziału nieruchomości wnioskodawczyni wskazała, że zamierza rozpocząć prowadzenie działalności gospodarczej w B., gdzie chce wybudować dom i faktycznie zamieszkać. Wnioskodawczyni jest zżyta z miejscową społecznością i regularnie odwiedza B. i S..

Wnioskodawczyni złożyła ponadto żądanie rozliczenia kwoty 316.089,7,- zł pożytków i dopłat ze wspólnych działek stron w latach 2004 – 2014, z czego część należna wnioskodawczyni wyniosła 158.044,86,-zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia wniosku do dnia zapłaty. W uzasadnieniu żądania wnioskodawczyni wskazała, że od 2004r. do 2014r. uczestnik składał indywidualne wnioski i otrzymywał od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa dopłaty bezpośrednie i płatności rolnośrodowiskowe z tytułu prowadzenia upraw rolnych na w/w działkach. Do chwili obecnej uczestnik nie rozliczył się z wnioskodawczynią z pobranych środków, przekazując z tego tytułu jedynie kwotę zaniżoną o około 30.000,-zł. Uczestnik nie rozliczył się również z pobranych ze wspólnych działek pożytków.

Pismami z dnia 14 maja 2018r. i z dnia 15 lutego 2019r. wnioskodawczyni wniosła o rozliczenie nakładów z tytułu podatków w wysokości 4.722,-zł i z tytułu opłaty za koszenie w wysokości 4.500,-zł.

Uczestnik wyraził zgodę na zniesienie współwłasności nieruchomości. W dniu 12 czerwca 2015r. zaproponował, aby przyznać mu na wyłączność działki numer (...), a wnioskodawczyni pozostałe części nieruchomości. Ostatecznie uczestnik wniósł, aby przyznać mu nieruchomość w B., a wnioskodawczyni pozostawić nieruchomość w S. z obowiązkiem dopłaty na rzecz wnioskodawczyni w wysokość 38.500,-zł, płatnej w ratach.

W uzasadnieniu odpowiedzi na wniosek uczestnik wskazał, że stale zamieszkuje w B., gdzie prowadzi działalność gospodarczą. W ramach działalności uczestnik świadczy usługi turystyczne i hotelarskie. Uczestnik w tym piśmie zanegował, jakoby wnioskodawczyni zamierzała postawić dom w B., gdyż ma znaczną ilość ziemi zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Ponadto podał, że wnioskodawczyni nie prowadzi gospodarstwa rolnego w S., nie utrzymuje kontaktów gospodarskich z sąsiadami, nie jest prawdą, a mieszka i pracuje w T.. Uczestnik wskazał również, że posiada działki graniczące z nieruchomością w B., a ewentualne plany wnioskodawczyni są konkurencyjne dla uczestnika i z tej przyczyny dla niego krzywdzące. Ponadto uczestnik podał, że nieruchomość w B. została nabyta w celu zwiększenia możliwości produkcyjnych, funkcjonalnych i ekonomicznych gospodarstwa agroturystycznego. W tej sytuacji uczestnik uważał, że przyznanie wnioskodawczyni nieruchomości w S. zwiększyłoby też możliwości rozwojowe wnioskodawczyni, a podział proponowany przez wnioskodawczynię stwarzałby pole do konfliktów. Uczestnik zaprzeczył także, aby otrzymywał jakiegokolwiek pożytki z tytułu posiadania nieruchomości.

Pismem z dnia 19 listopada 2014r. uczestnik wniósł o rozliczenie wydatków poniesionych z tytułu zapłaty podatku rolnego za grunty za lata 2009 - 2014 w wysokości 7.749,80,-zł, a pismem z dnia 8 stycznia 2018r. domagał się zasądzenia od wnioskodawczyni na swoją rzecz kwoty 67.033,90,-zł tytułem połowy nakładów poniesionych przez niego na nieruchomość w S. i w B. w latach 2004-2014.

Na rozprawie w dniu 28 lutego 2019r. uczestnik podniósł zarzut przedawnienia roszczenia w zakresie dopłat i pożytków.

Postanowieniem z dnia 8 marca 2019r. Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim:

1. zniósł współwłasność nieruchomości położonej w B., gmina L., o łącznej powierzchni 10,2883 ha, obejmującej działki gruntu numer (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) w ten sposób, że:

a) działki oznaczone numerami (...) o wartości 203.000,-zł przyznać na wyłączną własność wnioskodawczyni,

b) działkę oznaczoną numerem (...) o wartości 38.000,-zł przyznał na wyłączną własność uczestnikowi,

c) działkę oznaczoną numerem (...) o wartości 3.000,-zł pozostawił we współwłasności wnioskodawczyni i uczestnika, ustalając, że każdemu z nich przysługuje udział we współwłasności po 1/2;

2. zniósł współwłasność nieruchomości położonej w S., gmina L., obejmującej działkę gruntu numer (...) o powierzchni 8,44 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...), o wartości 164.000,-zł w ten sposób, że przyznać nieruchomość na wyłączną własność uczestnikowi;

3. ustalił, że wnioskodawczyni poniosła ciężar w wysokości 4.722zł;
4. ustalił, że uczestnik osiągnął korzyści w wysokości 99.905,-zł;
5. ustalił, że uczestnik poniósł ciężar w wysokości 7.749,80,-zł;
6. oddalił w pozostałym zakresie wnioski wnioskodawczyni i uczestnika o rozliczenie nakładów, wydatków, korzyści;
7. zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kwotę 47.938,60,-zł tytułem dopłaty, płatną w terminie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek opóźnienia w płatności;
8. oddalił wniosek wnioskodawczyni o zasądzenie kosztów postępowania i stwierdzić, że koszty postępowania wnioskodawczyni oraz uczestnik poniosą każde stosownie do swojego udziału w sprawie;
9. nakazał pobrać od wnioskodawczyni i uczestnika na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Lidzbarku Warmińskim po 2.757,62,-zł tytułem zwrotu wydatków pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sąd I instancji ustalił, że:

- wnioskodawczyni oraz uczestnik pozostawali w związku małżeńskim od 16 sierpnia 2003r. do 23 marca 2012r.,
- małżonków wówczas z uwagi na umowę obowiązywał ustrój rozdzielności majątkowej. Każde z małżonków miało oddzielne konto, odrębnie opłacało rachunki. Żadne z nich nie mieszkało na stałe w B., małżonkowie przebywali na terenie powiatu (...) z różną częstotliwością, zawsze w domu znajdującym się na nieruchomości uczestnika. Za produkty żywnościowe jednego dnia płacił uczestnik, innego dnia wnioskodawczyni,
- umową z dnia 17 sierpnia 1999r. wnioskodawczyni i uczestnik nabyli na współwłasność w częściach równych nieruchomość położoną w B., dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...). Nieruchomość składa się z działek: numer (...) o powierzchni 1,8142 ha ( (...) 1,0186 ha, ŁV - 0,1983 ha, R IIIb - 0,0989 ha, RIVa - 0,4549 ha, W- 0,0435 ha), numer (...) o powierzchni 1,1610 ha ( (...) 0,16661 ha, PsIII- 0,5369 ha, RIIIb- 0,3198 ha, R IVa- 0,1382 ha), numer (...) o powierzchni 1,0921 ha ( (...) 0,2487 ha, Ps III - 0,8321 ha, W- 0,0113 ha), numer(...) o powierzchni 1,5113 ha ( (...) 0,2345 ha, Ps III-1,2655 ha, W- 0,0113 ha), (...) o powierzchni 1,0512 ha ( (...) 0,0039 ha, ŁV- 0,3773 ha, RIIIb- 0,4491 ha, (...) a - 0,2148 ha), numer (...) o powierzchni 2,038 ha (ŁV- 0,0559 ha, Ps III - 0,7361 ha, Ps V - 0,2288 ha, RIIIb- 0,5417 ha, RIVa- 0,4681 ha), numer (...) o powierzchni 0,1879 ha (PsIII- 0,1451 ha, RIIIb- 0,0276 ha, RIVa - 0,0152 ha) oraz numer (...) o powierzchni 1,4400 ha ( (...) 1,1400 ha, Ps III- 1,3000 ha). Nieruchomość ta położona jest w sąsiedztwie jeziora,
- umową z dnia 31 stycznia 2007r. wnioskodawczyni i uczestnik nabyli na współwłasność w częściach równych nieruchomość w S., oznaczoną jako działka numer (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) (Ls IV - 0,87 ha, LsV- 0,92 ha, LzV- 0,20 ha, (...) 0,27 ha, N - 0,17 ha, Ps IV- 0,35 ha, Ps V- 3,11 ha, PsVI- 0,11 ha, RV- 1,52 ha, (...) 0,89 ha, W - 0,03 ha),
- działka numer (...) jest warta 38.000,-zł, działka numer (...) - 3000 zł, pozostałe działki tworzące nieruchomość w B. są warte 203.000,-zł, a nieruchomość w S. jest warta 164.000,-zł,
- wnioskodawczyni prowadzi gospodarstwo rolne, w którym 18,91 ha stanowią nieruchomości należące tylko do niej. Jest to certyfikowane gospodarstwo ekologiczne, położone na terenie S.,
- wnioskodawczyni nie posiada w B. innych nieruchomości niż nieruchomość wspólna, a planuje w najbliższym czasie rozpoczęcie dodatkowej działalności,

- uczestnik posiada na terenie powiatu (...) nieruchomości o łącznej powierzchni 47,38 ha, w tym w (...),34 ha, a w S. 23,04 ha,

- do uczestnika należą w szczególności działki numer (...) w B., na których prowadzi on działalność gospodarczą, tzn. świadczy usługi hotelarskie w ramach gospodarstwa agroturystycznego. Obiekt został wpisany do ewidencji działalności gospodarczej w dniu 31 maja 2005r.,

- do dnia 18 kwietnia 2001r. działki numer (...) były współwłasnością wnioskodawczynie i uczestnika, którzy nabyli je za 60.000,-zł. Aktem notarialnym wnioskodawczynie sprzedała uczestnikowi swoje udziały w opisanych wyżej nieruchomościach za 15.000,-zł,

- nieruchomość wspólna w B. sąsiaduje bezpośrednio z działką numer (...),

- działka numer (...) całą długością przylega do siedliska uczestnika, jednocześnie nie graniczy ona z pozostałymi gruntami należącymi do wnioskodawczynie i uczestnika. Działka numer (...) jest niewielka, w związku z tym wykonywanie upraw narzędziami celem utrzymania w dobrej kulturze rolnej jest łatwiejsze, tańsze – ekonomiczne z punktu centralnego, czyli wprost z siedliskiem uczestnika. Pozostałe działki nieruchomości w B. tworzą zwarty kompleks. Mogą być wykorzystywane do produkcji rolnej,

- nieruchomość wspólna w S. położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie gruntów należących wyłącznie do uczestnika. Z uwagi na zasady prawidłowej gospodarki rolnej nie powinna być dzielona.

- uczestnik uiszczył podatek rolny za wspólne nieruchomości za okres od 2009r. do 2014r. w łącznej wysokości 7.798,-zł, a wnioskodawczynie uiszczyła podatek rolny za wspólne nieruchomości za lata 2015-2018 w wysokości 4.722,-zł,

- uczestnik deklarował w latach 2004 – 2014 w ramach płatności bezpośrednich następujące powierzchnie i uprawy: 2004 – działka (...) pszenica 1,40 ha, 2005 – działka (...) - owies 1,50 ha, 2006 - działka (...) ha owies, 0,04 ha trwałe łąki i pastwiska, 2007 - działka (...) ha (...) / (...), działka ewidencyjna numer (...) ha (...), 2008 – działka (...) ha owies, działka (...) / (...), 2009- działka (...) ha pszenica ozima, działka (...) ha (...), 2010 – działka (...) ha (...) / (...), działka (...) jęczmień ozimy, działka (...) ha jęczmień ozimy, działka (...) ha jęczmień ozimy, działka (...) ha jęczmień ozimy, działka (...) jęczmień ozimy, działka (...) - jęczmień ozimy, działka (...) ha jęczmień ozimy, 2011- działka (...) ha (...) / (...), działka (...) ha (...) / (...), działka (...) ha (...) / (...), działka (...) ha (...) / (...), działka (...) ha (...) / (...), działka (...) ha (...) / (...), działka (...) ha (...) / (...), działka (...) ha (...) / (...), 2012 - działka (...) ha (...) / (...) pszenica ozima, działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha (...) / (...) pszenica ozima, działka (...) ha (...) / (...) pszenica ozima, działka (...) ha (...) / (...) pszenica ozima, działka (...) ha (...) / (...) pszenica ozima, działka (...) ha (...) / (...) pszenica ozima, 2013 - działka (...) ha (...) / (...) owies, działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha owies, 1,30 ha mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha mieszanka wieloletnia traw, 2014 - działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha (...) / (...) mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha owies, 1,30 ha mieszanka wieloletnia traw, działka (...) ha mieszanka wieloletnia traw, 2014 -



- wnioskodawczyni mieszka w T., jest nauczycielem akademickim, osiąga dochody w wysokości około 7.000,-zł miesięcznie, płaci ratę kredytu w kwocie 2.900,-zł miesięcznie. Nie ma nikogo na utrzymaniu,

- uczestnik z prowadzonej działalności gospodarczej osiąga dochód w wysokości około 7.000,-zł miesięcznie. Zawarł nowy związek małżeński. Uczestnik posiada zadłużenie z umowy kredytu zawartej z (...) S.A., które na dzień 25 marca 2015r. wynosiła 711.473,79,-zł,

- w dniu 26 kwietnia 2012r. uczestnik zawarł umowę pożyczki hipotecznej z Bankiem (...) S.A. na 38503,40,-zł na okres 262 miesięcy. Zgodnie z harmonogramem, w okresie od 26 czerwca 2012r. do 27 lutego 2034r. uczestnik zobowiązany był do spłaty kapitału w wysokości 385.603,40,-zł i raty odsetkowej 427.470,88,-zł.

Sąd I instancji podał, że stan faktyczny ustalił na podstawie odpisów ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości w B. i S., na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego, zaświadczeń wystawionych przez Urząd Gminy w L., dotyczących wysokości opłaconego podatku rolnego i danych osoby wpłacającej, zaświadczeń Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, w których wskazano wysokość płatności obszarowych pobranych przez wnioskodawczynię i uczestnika i rodzaj upraw, dokumentów związanych z prowadzeniem przez wnioskodawczynię i uczestnika działalności gospodarczej i uzyskanymi przezeń certyfikatami oraz na podstawie wypisów z rejestru ewidencji gruntów.

Były to dokumenty urzędowe i zgodnie z art. 244 § 1 kpc, stanowiły dowód tego, co zostało w nich stwierdzone.

Sąd Rejonowy wskazał w motywach zaskarżonego postanowienia, że dał wiarę ww. dokumentom urzędowym i dokumentom prywatnym przedstawionym przez uczestnika, takim jak zaświadczenia bankowe i umowa pożyczki. Nie budziła wątpliwości tego Sądu rzetelność i prawdziwość przedstawionych przez zainteresowanych potwierdzeń przelewów.

Odnosząc się do zeznań przesłuchanych w sprawie świadków M. A. (2), G. C., K. C., A. M., R. R., Sąd I instancji wskazał, że ich zasadniczym mankamentem było to, iż świadkowie ci wykonywali czynności zarówno na nieruchomościach wspólnych, jak i na nieruchomościach należących wyłącznie do uczestnika, przy czym nie byli w stanie określić, gdzie przebiegała granica pomiędzy gruntami, a ponadto w relacjach świadków, co do opisywanych zdarzeń była ich duża ogólnikowość. Świadkowie nie pamiętali, jak dokładnie kształtowały się rozliczenia z uczestnikiem, co jest w pełni zrozumiałe, mając na uwadze upływ czasu. Świadkowie wskazywali jedynie przybliżone kwoty, przy czym nie sposób nie odnotować, że niektórzy z nich twierdzili, że płacili uczestnikowi za wykonane prace, inni, że sami otrzymywali zapłatę od uczestnika.

Z tej przyczyny, zdaniem Sądu Rejonowego, w tym zakresie zeznania świadków nie były przydatne do poczynienia stanowczych ustaleń odnośnie do konkretnych faktów.

Z kolei zeznania wnioskodawczyni i uczestnika, w ocenie Sądu I instancji, naznaczone były konfliktem pomiędzy byłymi małżonkami, dlatego też każde z zainteresowanych dążyło, być może bezwiednie, aby przedstawić znane mu fakty w jak najkorzystniejszym dla siebie świetle.

W tej sytuacji Sąd Rejonowy podał, że oparł się na opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego W. H. sporządzonej w końcowej fazie postępowania odnośnie wyceny wartości nieruchomości, której nadał walor wiarygodności.

Sąd I instancji dał również wiarę opinii pisemnej biegłej M. D. z dnia 18 kwietnia 2016r.

W tym zakresie Sąd ten podał, że zarzuty, co do jej treści złożył uczestnik postępowania, podnosząc, że biegła nie przedstawiła szczegółowych wyliczeń i błędnie dwukrotnie załączyła wyliczenia za rok 2006. Biegła skorygowała swój błąd, a pozostałe zastrzeżenia okazały się nieuzasadnione.

Odnosnie tego dowodu Sąd Rejonowy zauważył, że biegła, wbrew twierdzeniom uczestnika, opierała się na konkretnych dokumentach, tj. na zaświadczeniach określających rodzaj i obszar upraw, na obowiązujących cennikach,

przy czym wiedza ta została wzbogacona doświadczeniem zawodowym biegłej. Wskazane przez biegłą korzyści nie miały charakteru abstrakcyjnego, wynikały z jasnych założeń, te zaś znajdowały odzwierciedlenie w dokumentach będących podstawą przyznania uczestnikowi płatności obszarowych.

Opinia biegłej M. D. nie budziła wątpliwości, zdaniem Sądu Rejonowego także w tej części, w której dotyczyła ona zgodności podziału nieruchomości w B. i S. z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej.

Według Sądu I instancji biegła szczegółowo odniosła się do tej kwestii na rozprawie w dniu 27 października 2017r., wyjaśniając, dlaczego nieruchomości w B., której nabyciem zainteresowani byli zarówno wnioskodawczyni jak i uczestnik, może zostać podzielona, nie tracąc przy tym swoich walorów.

W tym zakresie Sąd Rejonowy podkreślił, że ani wnioskodawczyni, ani uczestnik nie złożyli zastrzeżeń, co do treści ustnej opinii biegłej, a ponieważ opinia pisemna i jej uzupełnienie były jasne i zrozumiałe Sąd ten nie uwzględnił wniosku uczestnika z dnia 22 listopada 2017r. o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu rolnictwa.

Sąd Rejonowy wskazał przy tym, że w piśmie uczestnik nie wskazał konkretnych zarzutów, co do toku rozumowania i prawidłowości wysnutych konkluzji, a wniosek dowodowy opierał się na przekonaniu uczestnika, że proponowany przez biegłą i pierwotnie akceptowany przez uczestnika sposób podziału może nie być dla niego tak korzystny, jak inne rysujące się możliwości.

Mając powyższe ustalenia Sąd I instancji przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy odwołał się, co do prawa materialnego do treści art. 210 zd. 1 i art. 211 kc oraz art. 213 kc w zw. z art. 214 kc, a odnośnie procedury do dyspozycji art. 618, art. 622 i art. 623 kpc.

W tym zakresie Sąd ten przyjął, że w rozpoznawanej sprawie biegła z zakresu rolnictwa M. D. wprost wykluczyła dopuszczalność podziału nieruchomości w S., a wnioskodawczyni i uczestnik nie polemizowali z tym ustaleniem, zaś biegła nie wykluczyła możliwości podziału nieruchomości w B., zaznaczając, że może to nastąpić tylko poprzez wyodrębnienie działki numer (...).

W tej części Sąd Rejonowy podał, że działka nr (...) nie graniczy z pozostałymi wspólnymi gruntami, ale całą długością przylega do siedliska uczestnika, z którym to siedliskiem może tworzyć funkcjonalną całość, a ponadto działka ta może być uzupełnieniem gospodarstwa uczestnika, nie tracąc przy tym swojej zdolności produkcyjnej, ponieważ połączenie jej z siedliskiem ułatwi też wykonywanie prac pozwalających na utrzymanie gruntu w należytych stanie.

Z kolei pozostałe działki wspólne położone w B., zdaniem Sądu I instancji tworzą zwarty i jednorodny kompleks o obszarze odpowiednim dla produkcji rolnej.

W ocenie tego Sądu wskazany podział jest racjonalnym i niekrywdzącym współwłaścicieli sposobem zniesienia współwłasności, nie sprzeciwia się on ustawie ani zasadom współżycia społecznego oraz nie narusza też interesów stron w rozumieniu art. 622 § 2 kpc.

Sąd Rejonowy odnośnie sposobu podziału nieruchomości nie podzielił argumentacji uczestnika, że taki podział nieruchomości może prowadzić do podjęcia przez wnioskodawczynię działalności konkurencyjnej wobec niego, a także tego, iż nieruchomości w B. została nabyta w celu rozwoju należącego do niego gospodarstwa agroturystycznego.

Co do tej argumentacji Sąd I instancji wskazał, że rolą zniesienia współwłasności nie jest wzmocnienie pozycji jednego ze współwłaścicieli, lecz rozwiązanie węzła prawnego w sposób uwzględniający interesy każdego z nich i według stanu z dnia orzekania. Zdaniem tego Sądu taki wniosek wynika także z tego, że jeżeli nawet nieruchomości w B. miały stanowić zwarty kompleks, to umowy sprzedaży zawierane były w odmiennych warunkach, ponieważ w sytuacji, gdy wnioskodawczyni i uczestnik pozostawali w bliskich relacjach.

W tym zakresie Sąd I instancji podkreślił, że nie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miało to, że pierwotnie siedlisko również stanowiło współwłasność wnioskodawczyni i uczestnika, a wzmocnienie potencjału

gruntów leżało w interesie obojga zainteresowanych. Uczestnik nie może zatem z faktu, że obecnie jest właścicielem siedliska i przez długi okres korzystał z nieruchomości wspólnej z wyłączeniem wnioskodawczyni, realizując tylko swoje potrzeby, wyprowadzać wniosku, że niezależnie od wartości nieruchomości, wielkości udziałów i możliwości finansowych, powinien otrzymać na wyłączność bardziej atrakcyjną nieruchomość.

W tych warunkach Sąd Rejonowy, znosząc współwłasność nieruchomości, miał na uwadze to, że podział rzeczy powinien być dokonany w taki sposób, aby w jak najmniejszym stopniu wyrównywać wartość udziału dopłatami pieniężnymi, zwłaszcza w sytuacji, gdy współwłaściciel zobowiązany do zapłaty – tak jak uczestnik – musi rozliczyć się z pobranych pożytków i dopłat, a ponadto posiada wysokie zadłużenie z innych tytułów.

W ocenie Sądu I instancji atrakcyjne położenie nieruchomości w B. (w sąsiedztwie jeziora), jej walory turystyczne przemawiały za podziałem nieruchomości w naturze, zwłaszcza, że nie traci ona przez to swoich zdolności produkcyjnych. Sąd miał też na uwadze, że uczestnik posiada grunty zarówno na terenie B., jak i w S..

W tych okolicznościach Sąd Rejonowy uznał, że nie jest trafny jest argument uczestnika, iż podziałowi działek w B. sprzeciwia się to, że wnioskodawczyni będzie prowadziła gospodarstwo znajdujące się w dwóch miejscowościach, ponieważ identycznie będzie w przypadku uczestnika postępowania, a nie ma podstaw, aby różnicować podobne stany faktyczne.

Nie bez znaczenia dla przyjętego sposobu podziału obu nieruchomości było też to, że nieruchomość wspólna w S. sąsiaduje bezpośrednio z gruntami stanowiącymi odrębną własność uczestnika, a zarówno wnioskodawczyni i uczestnik mają odpowiednie przygotowanie i doświadczenie niezbędne do prowadzenia działalności rolniczej.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy zniósł współwłasność nieruchomości zgodnie z ostatecznym stanowiskiem wnioskodawczyni, które pierwotnie było akceptowane także przez uczestnika.

Co do kwestii rozliczenia pożytków i płatności obszarowych oraz nakładów i ciężarów Sąd I instancji przytoczył treść art. 618 § 1 kpc, dlatego przyjął, że nawet wtedy, gdy współwłaściciel rzeczy nie posiada jej ani nie realizuje w drodze roszczenia swojego uprawnienia do współposiadania rzeczy lub posiadania wyodrębnionej części rzeczy, nie stanowi przeszkody do domagania się przez tego współwłaściciela partycypowania proporcjonalnie do przysługującego mu udziału, w dochodach z rzeczy, jeżeli przynosi ona dochody.

Takie stanowisko Sąd ten uzasadnił tym, że art. 207 kc, który jest podstawą dochodzenia roszczeń wynikających z posiadania, a zgodnie, z którym pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną, ma charakter dyspozytywny i współwłaściciele mogą odmiennie określić sposób wzajemnych rozliczeń.

W tym zakresie Sąd I instancji wskazał, że wnioskodawczyni i uczestnik przyznali, iż istniało pomiędzy nimi porozumienie, że uczestnik będzie rozliczał się z małżonką z pobranych dopłat i pożytków. Dopiero w końcowej fazie postępowania stanowisko uczestnika ewoluowało w kierunku traktowania dopłat, jako wspólnego budżetu małżonków. Niemniej jednak z materiału dowodowego, zdaniem Sądu Rejonowego wynikało, że wnioskodawczyni i uczestnik prowadzili odrębne finanse, posiadali oddzielne rachunki bankowe, odrębne i dość pokaźne majątki.

Według Sądu Rejonowego wnioskodawczyni i uczestnik ustanawiając rozdzielność majątkową, dlatego nie można przyjąć, że ich wolą było posiadania wspólnego mienia i budżetu, na bieżąco konsumowanego przez rodzinę, bez konieczności dokonania przez współwłaścicieli i równocześnie małżonków wzajemnych rozliczeń.

W tej sytuacji Sąd Rejonowy wskazał, że w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, a zwłaszcza oświadczeń zainteresowanych, w latach 2004 - 2012r. wnioskodawczyni i uczestnik byli zgodni, iż dopłaty bezpośrednie będą pobierana przez uczestnika (przelewane na jego rachunek bankowy), podobnie jak pożytki, a uczestnik będzie zobowiązany do przekazania wnioskodawczyni połowy otrzymanych kwot.



W tych warunkach Sąd ten uznał, że w tej materii porozumienie między wnioskodawczynią a uczestnikiem nie odbiegało od ustawowego wzorca, zgodnie, z którym pożytki i przychody przypadają współwłaścicielom proporcjonalnie do wielkości ich udziałów. W okresie późniejszym, gdy relacje pomiędzy małżonkami popszyły się i porozumienie zostało zerwane, dlatego zasady rozliczenia pomiędzy nimi znajdują oparcie wprost w brzmieniu art. 207 kc.

W tej części rozstrzygnięcia w sprawie, czyli co rozliczenia pożytków i dopłat, nakładów i ciężarów Sąd Rejonowy odniósł się do kwestii procesowej, wskazując żądanie rozliczenia nakładów i pożytków w sprawie o zniesienie współwłasności powinno być sformułowane w sposób odpowiadający żądaniu pozwu o zasądzenie określonej należności, dlatego powinno, zatem zawierać precyzyjne oznaczenie wysokości pożytków lub nakładów oraz podstawę faktyczną żądania. Dotyczy to jednak braków formalnych wniosku, który faktycznie został złożony, a contrario nie można, zatem mówić o brakach formalnych wniosku, który nie został złożony.

Mając to na uwadze Sąd I instancji podał, że w rozstrzyganej sprawie pełnomocnicy wnioskodawczynie i uczestnika składali pisma procesowe, w których odnosili się do wysokości dopłat bezpośrednich i pobranych pożytków (k. 219, 553, 580), ale nie można uznać, że pisma te zawierały wnioski, które warunkują rozpoznanie roszczeń wymienionych w art. 618 § 1 kpc, ponieważ twierdzenia zawarte w pismach nie przyjęły właściwej formy, nie określono w nich przedmiotu tych nakładów lub pożytków i nie sformułowano żądania zasądzenia zwrotu ich równowartości.

Sąd ten zauważył, że ww. pisma zawierały wnioski dowodowe zmierzające do ustalenia faktów, a po przeprowadzeniu dowodów wnioskodawczynie i uczestnik powinni byli wystąpić z żądaniem zasądzenia konkretnych kwot, czego nie uczynili, dlatego nie było podstaw do zastosowania art. 130 § 1 kpc i zobowiązania pełnomocników do uzupełnienia braków formalnych pisma.

W tym zakresie Sąd ten podał również, że pełnomocnik wnioskodawczynie i pełnomocnik uczestnika formułowali swoje stanowiska także podczas rozprawy, dlatego w tym przypadku art. 130 § 1 kpc nie mógł mieć zastosowania albowiem ten przepis odnosi do wniosków składanych w formie pisemnej.

Według Sądu I instancji, sąd nie jest zaś upoważniony do narzucania formy procedowania uczestnikom ani do instruowania uczestników reprezentowanych przez profesjonalnych pełnomocników, w jaki sposób czynność powinna być dokonana, aby odnieść zamierzony efekt.

W tych okolicznościach Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawczynie prawidłowo złożyła żądanie rozliczenia pożytków i dopłat za okres od 2004 do 2014r. w wysokości 316.089,71,-zł, podatku w wysokości 4.722,-zł i kosztów koszenia nieruchomości w wysokości 4.500,-zł, a uczestnik żądanie rozliczenia podatku w wysokości 7.749,80,-zł i wydatków za lata 2004-2014 w wysokości 134.067,80,-zł.

Sąd Rejonowy w dalszej części zauważył, że uczestnik kwestionował możliwość rozliczenia w niniejszym postępowaniu pożytków (dochodów, jaki przynosiło gospodarstwo) i pobranych dopłat.

W tym zakresie Sąd ten uznał, że skoro dochody z nieruchomości wspólnych nie były uzyskiwane nakładem własnej pracy, umiejętności uczestnika lub wnioskodawczynie, lecz uczestnik zlecał wykonanie wszystkich prac sąsiadom albo swoim pracownikom, dlatego rozliczenie pożytków nie powinno polegać na ustaleniu wysokości możliwego do uzyskania czynszu.

Według Sądu Rejonowego w warunkach niniejszej sprawy możliwe było określenie wysokości przychodów z gospodarstwa, ponieważ sąd dysponował urzędowym potwierdzeniem obszaru i rodzaju uprawy na działkach położonych w S. i B. w latach 2004-2014. Dane te były wystarczające dla stanowczego i konkretnego określenia przez biegłą wysokości pożytków w zakresie przewyższającym związane z nimi wydatki.

Sąd I instancji oceniając zeznania świadków uznał, że uczestnik pobrał pożytki i przyjął, iż współwłaściciel, który nie posiada rzeczy i jej nie wykorzystuje, nie powinien ponosić negatywnych konsekwencji sposobu, w jaki inny współwłaściciel rozdysponowuje pożytki.

Z tych przyczyn Sąd Rejonowy ustalił pożytki z gospodarstwa w okresie od 2004 do 2014r. na podstawie pisemnej opinii biegłej M. D., uznając że opinia odzwierciedla wysokość dochodów, jakie uczestnik winien był osiągnąć przy prowadzeniu prawidłowej gospodarki rolnej.

Sąd Rejonowy podkreślił przy tym, że biegła uwzględniła również wysokość wydatków niezbędnych dla uzyskania pożytków, stąd też zbędne było ich odrębne rozliczanie, tak jak chciał uczestnik (pismo k. 537).

W tej części Sąd ten podał również, że uczestnik nie wykazał, oprócz wskazanych wyżej formalnych braków, aby poniósł koszty w wysokości 134.067,80,-zł, tym bardziej, że w tym zakresie były to tylko słowa uczestnika, niepoparte żadnymi dowodami.

W ocenie Sądu I instancji na uwzględnienie zasługiwał wniosek o rozliczenie w niniejszym postępowaniu dopłat traktowanych, jako przychody związane z posiadaniem rzeczy.

W tym zakresie Sąd Rejonowy powołał się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, dlatego przyjął, że w sprawie o podział majątku wspólnego, gdzie odpowiednio stosuje się przepisy o zniesieniu współwłasności, podlegają rozliczeniu, pobrane przez jednego z byłych małżonków po ustaniu wspólności ustawowej małżeńskiej, dopłaty unijne do gruntów rolnych stanowiących majątek wspólny byłych małżonków, przyznane w ramach wsparcia bezpośredniego oraz z tytułu wspierania gospodarowania na obszarach górskich i innych obszarach o niekorzystnych warunkach gospodarowania, a podstawą jest art 207 kc.

W ocenie Sądu I instancji płatności unijne niewątpliwie wynikają z posiadania rzeczy, a prawo do dopłat do gospodarstwa rolnego jest związane z faktycznym władaniem nieruchomościami rolnymi, dlatego ww. dopłaty – jako związane z posiadaniem – są objęte dyspozycją art. 618 § 1 kpc i jako takie winny być rozliczone na podstawie cytowanego przepisu, zwłaszcza, że współwłaściciel nie może być pozbawiony roszczeń związanych ze stanem faktycznym, jakim jest posiadanie, a nawet w przypadku współposiadania tylko jedna osoba może złożyć wniosek o płatności (za zgodą pozostałych współposiadaczy lub bez zgody współposiadacza, jeżeli jest nim małżonek).

W tej części Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawczyni i uczestnik potwierdzili, iż obowiązek rozliczenia dopłat objęty był ich ustnym porozumieniem.

Sąd ten dał wiarę uczestnikowi w tym zakresie jedynie odnośnie do wpłat w wysokości 8.000,-zł i 23.600,-zł, gdyż zostały one dokonane na konto wnioskodawczyni, a potwierdzenie przelewu kwoty 23.600,-zł opatrzone było adnotacją dopłata ANR.

Sąd I instancji odniósł się w motywach zaskarżonego postanowienia także do podniesionego przez uczestnika zarzut przedawnienia i uznał za częściowo zasadny, ponieważ rozliczenie pożytków i dopłat musi następować corocznie, do końca pierwszego kwartału roku następnego, kiedy powinny być już znane wszystkie przychody i wydatki poniesione w gospodarstwie rolnym w danym roku kalendarzowym, dlatego termin ten winien mieć zastosowanie tak do dopłat, jak i pożytków, bo choć mają one częściowo odmienny charakter, to związane są z prowadzeniem gospodarstwa rolnego i ostateczna wysokość dochodów znana jest po porównaniu wszystkich przychodów i wydatków związanych z działalnością rolniczą.

W tych warunkach Sąd Rejonowy przyjął, że roszczenie o zapłatę za 2004r. stało się wymagalne w dniu 31 marca 2005r., a przedawniło się 31 marca 2008r., roszczenie o zapłatę pożytków za 2005r. stało się wymagalne 31 marca 2006r., a przedawniło się 31 marca 2009r., roszczenie o zapłatę pożytków za 2006r. stało się wymagalne w dniu 31 marca 2007r., a przedawniło się 31 marca 2010r. Wpłata w wysokości 23.600,-zł stanowiła spełnienie zobowiązania niezupełnego. Roszczenie o zapłatę za 2007r. stało się wymagalne w dniu 31 marca 2008r., a przedawniło 31 marca

2011r., przy czym wpłata w wysokości 8.000,-zł, dokonana przed terminem wymagalności, przerwała bieg terminu przedawnienia. Roszczenie za 2008r. stało się wymagalne w dniu 31 marca 2019r., a przedawniło się w dniu 31 marca 2012r., roszczenie za 2010r. stało się wymagalne w dniu 31 marca 2011r., a przedawniło się w dniu 31 marca 2014r.

Według Sądu I instancji bieg terminu przedawnienia roszczeń za kolejne lata został przerwany poprzez złożenie wniosku o zniesienie współwłasności i o zapłatę pożytków oraz dopłat, dlatego nieprzedawnione są pożytki i dopłaty za 2007r. oraz lata 2011-2014 w łącznej wysokości 99.950,-zł.

Co do pozostałych okresów, Sąd ten przyjął, że wnioskodawczynie i uczestnik nie złożyli wniosków w trybie art. 618 § 1 kpc, dlatego nie zostały one uwzględnione w rozliczeniach.

Sąd Rejonowy podał, że uwzględnił uiszczony podatek przez uczestnika (w wysokości określonej w piśmie z k. 106) i przez wnioskodawczynię w wysokości 4.722,-zł, albowiem potwierdzeniem ich poniesienia były zaświadczenia właściwego urzędu gminy.

Sąd ten zaś uznał, że wnioskodawczynie nie udowodniła poniesienia kosztu koszenia nieruchomości w wysokości 4.500,-zł, dlatego w tym zakresie wniosek wnioskodawczynie został oddalony.

Mając to na uwadze Sąd I instancji wskazał, że ostateczne rozliczenie przedstawia się następująco:

- wartości obydwu nieruchomości to 408.000,-zł, a udział każdego ze współwłaścicieli – 204.000,-zł,
- wnioskodawczynie otrzymała składniki o wartości 204.500,-zł,
- wnioskodawczynie może domagać się od uczestnika połowy przychodów (49.992,50,-zł) oraz połowy opłaconego podatku (2.361,-zł),
- wnioskodawczynie sama powinna zwrócić uczestnikowi połowę uiszczonego podatku (3.874,90,-zł) oraz 500,-zł wyrównania udziałów.

W tych warunkach od uczestnika na rzecz wnioskodawczynie Sąd Rejonowy zasądził 47.938,60,-zł na podstawie art. 212 § 1 w zw. z art. 216 § 2 kc, przy czym na mocy art. 212 § 3 kc odroczył termin spłaty, umożliwiając uczestnikowi zgromadzenie sumy niezbędnej dla spłaty, przy uwzględnieniu wysokości zasądzonego od niego świadczenia i innych zobowiązań uczestnika.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekła na zasadzie wynikającej z art. 520 § 1 kpc, ponieważ przyjął, że w sprawach tzw. działowych, do których należy także sprawa o podział majątku wspólnego, nie występuje sprzeczność interesów między tymi uczestnikami (współwłaścicielami, spadkobiercami), którzy domagają się podziału (zniesienia współwłasności, działu spadku, podziału majątku wspólnego), niezależnie od tego, jaki sposób dokonania podziału proponują i jakie wnioski składają w tym względzie.

O nieopłaconych wydatkach Sąd ten rozstrzygnął na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Sąd ten obciążył wnioskodawczynię i uczestnika nieopłaconymi wydatkami w częściach równych, a wyniosły one łącznie 5.515,25,-zł (948,40,-zł, 1.575,93,-zł, 145,58,-zł, 1.453,-zł, 1.392,34,-zł).

Apelację od tego postanowienia złożył uczestnik postępowania, który orzeczenie zaskarżył w całości.

Uczestnik zarzucił zaskarżonemu postanowieniu:

I. naruszenie prawa materialnego:

a) art. 211 w związku z art. 213 kc poprzez ich niezastosowanie i dokonanie podziału nieruchomości położonej w B., gmina L., o łącznej powierzchni 10,2883 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (dalej także:

nieruchomość w B.) w sposób sprzeczny ze jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, pociągający za sobą znaczne zmniejszenie jej wartości i w sposób sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej,

b) art. 214 § 1 kc poprzez jego niezastosowanie i nieprzyznanie nieruchomości w B. uczestnikowi, który w miejscu położenia przedmiotowych nieruchomości mieszka od ok. 20 lat, posiadając tam swoje centrum aktywności życiowej, prowadzi działalność rolniczą a także rozwija działalność agroturystyczną. Natomiast przyznanie wnioskodawczyni, która nie jest związana z tym miejscem, mieszka i pracuje w T.,

c) art. 20 i 22 Konstytucji RP poprzez ich błędną wykładnię i bezpodstawne uznanie, że uwzględnienie wniosków uczestnika dotyczących sposobu podziału nieruchomości w B. prowadziłyby do naruszenia wolności działalności gospodarczej,

d) art. 207 kc poprzez jego błędną wykładnię i potraktowanie dopłat przyznanych na podstawie ustawy o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego, jako innych przychodów z rzeczy wspólnej, podczas gdy stanowią one świadczenie o charakterze administracyjnym, a nie cywilnoprawnym, niezwiązane z prawem własności nieruchomości, na której znajduje się gospodarstwo rolne;

II. naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj.:

a) art. 623 kpc poprzez dokonanie podziału nieruchomości bez uwzględnienia interesu społeczno-gospodarczego stron;

b) art. 618 § 1 kpc poprzez rozliczenie na podstawie tego przepisu dopłat przyznanych uczestnikowi na podstawie ustawy o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego, jako roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy, pomimo tego, że dopłaty tego rodzaju nie są objęte dyspozycją przepisu;

c) art. 618 § 1 kpc poprzez przyjęcie, że przepis ten stanowić może podstawę rozliczenia hipotetycznych pożytków z nieruchomości, w sytuacji, w której pożytki takie w ogóle nie były pobierane a wnioskodawczyni miała swobodny i niczym nieograniczony dostęp do nieruchomości, której była współwłaścicielką,

d) art. 618 § 1 oraz art. 158 § 1 w związku z art. 13 § 2 oraz z art. 187 § 1 w związku z art. 13 § 2 kpc poprzez nieuwzględnienie poprawnie sformułowanego wniosku pełnomocnika uczestnika złożonego na rozprawie dnia 25 stycznia 2019 roku o rozliczenie nakładów poczynionych na nieruchomości wspólne przez uczestnika, oraz - z ostrożności - kwot dopłat uzyskanych przez wnioskodawczynię z (...);

d) art. 316 § 1 w związku z art. 227 i art. 279 w związku z art. 13 § 2 kpc poprzez pominięcie dowodu w postaci opinii biegłej M. D. przy określaniu poziomu nakładów uczestnika na nieruchomość wspólną położoną w S., nr KW (...) i oddalenie wniosku o rozliczenie nakładów, zgłoszonego w piśmie z dnia 22 listopada 2017 roku;

W oparciu o powyżej wskazane zarzuty uczestnik wniósł o:

a) zmianę zaskarżonego postanowienia w całości poprzez:

1. zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w B., gmina L., o łącznej powierzchni 10,2883 ha, obejmującej działki gruntu nr (...), o łącznej wartości 244.000,-zł, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), poprzez przyznanie jej w całości na wyłączną własność uczestnikowi;

2. zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w S., gmina L., o łącznej powierzchni 8,44 ha, obejmującej działkę gruntu nr (...), o łącznej wartości 164.000,-zł, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), poprzez przyznanie jej w całości na wyłączną własność wnioskodawczyni;

3. zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni tytułem spłaty kwotę 40.000,-zł płatną w terminie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek opóźnienia w płatności,
  4. ustalenie, że wnioskodawczyni poniosła ciężar w wysokości 4.722,-zł,
  5. ustalenie, że uczestnik poniósł ciężar w wysokości 159.134,80,-zł,
  6. oddalenie w pozostałym zakresie wniosków wnioskodawczyni o rozliczenia nakładów, wydatków i korzyści;
  7. zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika tytułem rozliczenia poniesionych przez niego wydatków na nieruchomości wspólne, które podlegają w tym postępowaniu podziałowi, kwotę 79.567,40,-zł, płatną w terminie 6 (słownie) miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek opóźnienia w płatności.
- b) ewentualnie, o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania według norm przepisanych.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd I instancji prawidłowo oraz dokładnie przeprowadził postępowanie dowodowe i orzekł na podstawie wszystkich zaoferowanych przez strony dowodów, dokonując trafnej ich oceny. Ocena wiarygodności i mocy dowodów została przeprowadzona w granicach przysługującej Sądowi I instancji z mocy art. 233 § 1 kpc swobody osądu.

Wbrew stawianym zarzutom Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia powołanych w apelacji przepisów prawa materialnego i procesowego oraz poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, na podstawie, których wyciągnął właściwe wnioski, dające podstawę do podjęcia przedmiotowego rozstrzygnięcia. Ustalenia te i oceny Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, zwracając uwagę, że nie ma wobec tego potrzeby procesowej przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu owego orzeczenia oceny każdego ze zgromadzonych dowodów, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1998r., III CKN 792/98, OSNC 1999 nr 4, poz. 83, z dnia 23 lipca 2015r., I CSK 654/14, Legalis nr 1325762, z dnia 11 maja 2016r., z dnia 26 stycznia 2017r., I CSK 54/16, Legalis nr 1591680, z dnia 15 lutego 2018r., I CSK 215/17, Legalis nr 1768192 i z dnia 4 grudnia 2018r., IV CSK 213/18, Legalis nr 1852711 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2017r., I CSK 93/17, Legalis nr 1611995 i z dnia 31 stycznia 2018r., I CSK 222/17, Legalis nr 1754802).

Przed przejściem do oceny sformułowanych w apelacji zarzutów zasadnym jest przypomnienie, że w sytuacji, gdy strona apelująca zarzuca sądowi pierwszej instancji naruszenie prawa procesowego, jak i materialnego, a taka sytuacja ma miejsce w tej sprawie, w pierwszej kolejności z zasady sąd odwoławczy odnosi się do zarzutów obrazy prawa procesowego bowiem dopiero poczynienie prawidłowych ustaleń faktycznych umożliwi dokonanie prawidłowej kwalifikacji prawnej w oparciu o przepis prawa materialnego.

Szczegółowe rozważania dotyczące zarzutów apelacji należy poprzedzić również przypomnieniem jednolitego stanowiska judykatury, zgodnie z którym Sąd drugiej instancji pozostaje związany przywołanymi w apelacji zarzutami naruszenia prawa procesowego (por. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2008r., III CZP 49/07, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55). Jak podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 6 sierpnia 2015r. w sprawie V CSK 677/14 (LEX nr 1797980), w odniesieniu do kwestii procesowych w postępowaniu apelacyjnym znaczenie mają tylko takie uchybienia prawu procesowemu, które zostały podniesione w apelacji i nie są wyłączone spod kontroli na podstawie przepisu szczególnego. Sąd odwoławczy może wziąć pod uwagę uchybienia procesowe popełnione przez sąd

pierwszej instancji jedynie na zarzut podniesiony w apelacji. Bez ich podniesienia zarzutów tych nie może rozważać, chociażby w jego ocenie miały one wpływ na wynik sprawy.

Tak określony zakres kognicji Sądu drugiej instancji ma istotne znaczenie w rozpatrywanej sprawie, bowiem w zarzutach naruszenia prawa procesowego apelującego przywołuje przepisy procedury art. 618, art. 623 kpc, art. 187 § 1 oraz art. 316 § 1 w zw. z art. 227 i art. 279 kpc.

Mając to na uwadze należy uznać, że Sąd I instancji prawidłowo uznał, iż nakłady i wydatki zostały rozliczone w opiniach biegłej M. D., opinii głównej z dnia 18 kwietnia 2016r. (k. 277 i następne) i uzupełniającej z 15 lipca 2018r. (k. 601 i następne).

Biegła w swoich opiniach jednoznacznie wskazała, że z uwagi na to, że na działce nr (...) były uprawiane rośliny i były składane wnioski do (...) o przyznanie płatności obszarowych z tytułu upraw, to poniesione nakłady uczestnika na produkcję tych upraw są jednocześnie nakładami poniesionymi na utrzymanie tej działki w dobrej kulturze.

W tej sytuacji biegła podkreśliła w swojej opinii (k. 294), że „rzeczone nakłady zostały już uwzględnione w wyliczeniach dochodów w poszczególnych latach, czyli odjęte od przychodów uzyskanych z upraw roślin”.

W tych warunkach inne stanowisko uczestnika przedstawione w apelacji w tym zakresie nie zasługuje na uwzględnienie, tym bardziej, że ww. opinia nie była w tej zakresie kwestionowana przez uczestnika postępowania w przedstawionym obecnie kształcie (k. 315-317). Uczestnik bowiem kwestionował jedynie opinię biegłej w zakresie pobranych pożytków naturalnych z dokonanych zbiorów upraw, zaś na rozprawie w dniu 30 maja 2017r. pełnomocnik uczestnik kwestionował opinię biegłej M. D., co do oceny sposobu podziału spornych nieruchomości, czyli co do zgodności takiego podziału z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej i ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem wspólnych nieruchomości po dokonaniu podziału (k. 449- 452).

Na marginesie należy zauważyć, że Sąd I instancji jednak w dalszej części postępowania przesłuchał biegłą M. D. na rozprawie w dniu 27 października 2017r. (k. 487-488) i dalszych zarzutów w ww. kwestii uczestnik nie zgłaszał.

Na tej rozprawie pełnomocnik uczestnika zgłosił zastrzeżenie w trybie art. 162 kpc, co do oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego w zakresie oceny sposobu podziału spornych nieruchomości ze wskazanie naruszenia art. 217 kpc.

W tym miejscu trzeba wskazać, że odnośnie tej kwestii (oddalenia wniosku dowodowego) apelacja nie zawiera wniosku (zarzutu) wynikającego z treści art. 380 kpc.

Ta uwaga wynika z tego, że Sąd Najwyższy w wyroku z 17 grudnia 2009r., V CSK 270/09 (Lex nr 677901) wskazał, iż w myśl art. 380 kpc, warunkiem rozpoznania niezaskarżalnych postanowień, które miały wpływ na wynik sprawy, jest zamieszczenie w środku zaskarżenia stosownego wniosku. Należy przy tym podkreślić, że w odniesieniu do środków zaskarżenia wnoszonych przez profesjonalnych pełnomocników wniosek taki powinien być jednoznacznie sformułowany, gdyż nie ma podstaw do przypisywania pismom wnoszonym przez takich pełnomocników treści wprost w nich niewyrażonych.

Wskazywane natomiast w zarzucie apelacji, co do zgłoszonego roszczenia rozliczenia poniesionych przez uczestnika nakładów, pismo procesowe z dnia 22 listopada 2017r. (k. 514 -517) odnosi się tylko do sposobu podziału wspólnych nieruchomości i nie wynika, z treści tego pisma jakiegokolwiek żądanie rozliczenia nakładów poniesionych przez uczestnika na współwłasność.

Uzasadnienie apelacji wskazuje, zaś na inne pisma uczestnika, tj. z dnia 8 stycznia 2018r. i z dnia 14 maja 2018r. oraz na zgłoszone na rozprawie w dniu 25 stycznia 2018r. żądanie pełnomocnika uczestnika w spornym zakresie.

Pismo uczestnika z dnia 14 maja 2018r. nie zawiera zgłoszenia żadnych konkretnie wskazanych, co do wysokości roszczeń (k. 580-581), przy czym opinia uzupełniająca biegłej M. D. uwzględnia podatek rolny uiszczony przez

uczestnika w kwocie 7.798,-zł, a Sąd I instancji i tak uwzględnił to, jakby dodatkowo, w ogólnym rozliczeniu (pkt 5 zaskarżonego postanowienia).

Na marginesie trzeba wskazać, że takie roszczenie zostało zgłoszone już wcześniej niż sugeruje pełnomocnik uczestnika w apelacji, ponieważ w piśmie z 19 listopada 2014r. (k. 106).

Dalej należy zauważyć, że rzeczywiście pismo pełnomocnika uczestnika z dnia 8 stycznia 2018r. (k. 537-539) zawiera żądanie zasądzenia od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwoty połowy kwoty 134.067,80,-zł tytułem rozliczenia poniesionych nakładów, przy czym uczestnik pomija wcześniejsze ustalenia i rozliczenie tych nakładów, co było zawarte w opinii biegłej M. D..

Mimo wszystko należy powtórzyć stanowisko biegłej, która w swojej opinii na k. 294 wskazała, że „rzeczone nakłady zostały już uwzględnione w wyliczeniach dochodów w poszczególnych latach, czyli odjęte od przychodów uzyskanych z upraw roślin”.

A te ustalenia i wnioski nie były skutecznie zakwestionowane przez uczestnika po sporządzeniu opinii.

Ponadto należy podkreślić, że z zaoferowanych przez uczestnika dowodów nie wynika, aby poniósł on nakłady w wysokości 134.067,80,-zł na współwłasność. Mało tego nie wiadomo, w jaki sposób uczestnik wyliczył ww. żądanie, tym bardziej, że na rozprawie apelacyjnej skarżący nie potrafił wyjaśnić tego żądania, co do wskazanej wysokości, na pytanie o sposób wyliczenia wskazanej sumy.

Ma to istotne znaczenie w warunkach niniejszej sprawy, ponieważ poza sporem jest przede wszystkim to, że sąd orzeka o zwrocie wydatków i nakładów w ramach współwłasności tylko na wniosek zainteresowanego, a nie z urzędu.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniach z 14 grudnia 2011r., I CSK 138/11 (OSNC 2012, nr 7-8, poz. 89), z 9 grudnia 2014 r., III CSK 351/13 (Legalis nr 1187047) i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2016r., II CSK 82/15 (Legalis nr 1460354) roszczenie o rozliczenie nakładów i pożytków, podlegające rozstrzygnięciu w postępowaniu działowym, musi być przez stronę właściwie zgłoszone. Sąd rozpoznający sprawę o zniesienie współwłasności o roszczeniach przewidzianych w art. 618 § 1 kpc orzeka zawsze na pisemny wniosek osób uprawnionych do ich zgłoszenia.

Warto również przypomnieć, że żądania odnoszące się do rozliczenia nakładów poczynionych przez współwłaścicieli na majątek współwłasny podlegają rozliczeniu w postępowaniu działowym na podstawie art. 618 § 1 kpc, ale pod warunkiem ich zgłoszenia do takiego rozliczenia. Zgłoszenie roszczeń, o jakich mowa w art. 618 § 1 kpc, dopuszczalne jest do daty zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej instancji. Zgłoszenie ich przed sądem drugiej instancji jest zaś skuteczne, gdy powstały albo stały się wymagalne w trakcie postępowania między instancyjnego i później (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2018r., I CSK 670/17, Legalis nr 1763115)

Ponadto zgłaszając roszczenie, o którym mowa w art. 618 § 1 kpc, uczestnik musiał jednak dokładnie w piśmie procesowym oznaczyć jego wysokość i podstawę faktyczną, która podlegała ocenie w ramach art. 233 § 1 kpc.

Apelacja zaś nie zawiera zarzutu wadliwych ustaleń, co do poniesionych przez uczestnika nakładów.

W tym miejscu należy podkreślić po raz drugi, że w odniesieniu do środków zaskarżenia wnoszonych przez kwalifikowanych pełnomocników ich treść powinna być jednoznacznie sformułowana, gdyż nie ma podstaw do przypisywania pismom wnoszonym przez takich pełnomocników treści wprost w nich niewyrażonych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2015r., IV CZ 84/14, Legalis nr 118060 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 września 2016r., VI ACa 1037/15, LEX nr 2149592).

Słusznie też Sąd I instancji przyjął, że nie było także podstaw do tego, aby wezwać uczestnika postępowania do uzupełnienia ww. pism, gdyż nie wniósł on w nim o rozliczenie innych nakładów na wspólne nieruchomości poza tymi, których źródła wyraźnie określił.

Jest przy tym oczywiste, że jako wniosku o takie rozliczenie nie można było traktować stanowiska uczestnika postępowania zawartego na rozprawie w dniu 25 stycznia 2019r.

Natomiast odnośnie stanowiska pełnomocnika uczestnika przedstawionego na rozprawie w dniu 25 stycznia 2019r. (k. 685-686) należy uznać, że nie spełnia wymogów formalnych zgłoszenia żądania, o czym pisał już Sąd I instancji, a co było także wyżej przedstawione.

Reasumując, pisma, na które powołuje się na rozprawie pełnomocnik uczestnika miały wady, o których była wcześniej, a składane oświadczenia nie spełniają wymogu pisemnego zgłoszenia żądania ze wskazaniem wysokości i podstawy faktycznej zgłoszonych żądań.

W konsekwencji stawianie zarzutu procesowego z art. 618 § 1 oraz art. 158 § 1 i art. 187 § 1 w zw. z art. 13 § 2 kpc nie można uznać za skuteczne.

Odnośnie zarzutu o wadliwie dokonanych rozliczeń nakładów poniesionych przez uczestnika i uwzględnienia dopłat przyznanych uczestnikowi na podstawie ustawy o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego, jako roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy, pomimo tego, że dopłaty tego rodzaju nie są objęte dyspozycją przepisu art. 618 § 1 kpc, to należy uznać, że skarżący pomija treść opinii biegłej M. D..

Ponadto uczestnik w sposób pośredni próbuje kwestionować ustalenia faktyczne, przy czym formalnie nie składa takiego zarzutu, co nie jest skutecznym zabiegiem procesowym w postępowaniu apelacyjnym, gdyż zarzutu procesowe muszą być sformułowane jednoznacznie i tylko takimi zarzutami zawiązany jest Sąd II instancji.

Tym niemniej należy wskazać, że biegła w swoich opiniach jednoznacznie wskazała, że z uwagi na to, że na działce nr (...) były uprawiane rośliny i były składane wnioski do (...) o przyznanie płatności obszarowych z tytułu upraw, to poniesione nakłady uczestnika na produkcję tych upraw są jednocześnie nakładami poniesionymi na utrzymanie tej działki w dobrej kulturze.

W tej sytuacji należy uznać, że biegła w opinii (k. 294) uwzględniła element ekonomiczny prowadzenia gospodarstwa rolnego i słusznie przyjęła, że „rzczone nakłady zostały już uwzględnione w wyliczeniach dochodów w poszczególnych latach, czyli odjęte od przychodów uzyskanych z upraw roślin”.

Trzeba także podkreślić, że brak jest jakichkolwiek aksjologicznych podstaw do szczególnego traktowania dochodu z majątku wspólnego, jakim są dopłaty bezpośrednie.

Warto nadmienić, że ani przepisy ustawy z dnia 5 lutego 2015r. o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego, ani poprzedzającej ją ustawy z 26 stycznia 2007r. nie wyłączają dopłat bezpośrednich od obowiązku rozliczenia się ze współwłaścicielem. Sam fakt, że na mocy tych ustaw dopłaty przysługują jedynie faktycznym posiadaczom wykorzystującym je rolniczo nie powoduje, że nie ma do ich rozliczenia zastosowania art. 207 kc (por. postanowienia Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 28 września 2017r., sygn. akt IX Ca 241/17 oraz z 28 grudnia 2018r., IX Ca 778/18, publik. Portal orzeczeń sądów powszechnych).

Zasadniczo, zatem nie może budzić wątpliwości, że skoro uczestnik pobrał z wyłączeniem wnioskodawczyni dopłaty bezpośrednie do gruntów rolnych objętych współwłasnością, to winien on rozliczyć się z nich, chociażby w sposób, w jaki tego dokonała w swojej opinii biegła M. D..

W tym stanie rzeczy Sąd odwoławczy uznaje, że co do zasady pobrane przez uczestnika dopłaty podlegały rozliczeniu w niniejszym postępowaniu, co słusznie uczynił w swoim orzeczeniu Sąd I instancji, a motywy uwzględnienia tych dochodów zasługują na podzielenie.

W konsekwencji, w tym zakresie należy uznać, że bezskuteczny zarzut naruszenia prawa materialnego z art. 207 kc.



Odnosnie zarzutu naruszenia prawa materialnego art. 211 w zw. z art. 213 kc należy zwrócić uwagę, że apelujący formuluje zarzut naruszenia prawa materialnego i uzasadnia to naruszenie porównując własny - przez siebie ustalony - stan faktyczny z powołanymi przepisami prawnymi.

Wskazuje, bowiem, że podział nieruchomości położonej w B. pomiędzy wnioskodawczynię i uczestnika w sposób wskazany w zaskarżonym postanowieniu pociąga za sobą znaczne zmniejszenie jej wartości. Takiego ustalenia nie poczynił Sąd I instancji.

Jest to zabieg niedopuszczalny i nieskuteczny. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że naruszenie prawa materialnego nie może być uzasadniane błędami w zakresie ustaleń faktycznych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2010r., II CSK 352/09, Legalis numer 338396 i Małgorzata Manowska, Apelacja w postępowaniu cywilnym, Warszawa 2013, s. 97).

W tym zakresie należy przywołać zeznania biegłej złożone na rozprawie w dniu 27 października 2017r., która podała, że działka w B. może być podzielona na działkę nr (...) i resztę, zaś działki w S. nie powinno się dzielić (k. 487 odw.).

W dalszej części, według biegłej zgodne z zasadami gospodarki rolnej jest wydzielenie działki nr (...) i dołączenie do jej siedliska będącego własnością uczestnika (poprzednio była też objęta współwłasnością) tym bardziej, że ta działka uprawna sąsiaduje bezpośrednio z ww. siedliskiem uczestnika. Takie rozwiązanie zdaniem biegłej jest zasadne również z uwagi na jej powierzchnię (art. 213 kc).

Sąd odwoławczy pragnie podkreślić, że co do sposobu podziału należy uwzględnić oprócz interesów uczestnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w B. także i to, że taką działalność prowadzi również w S., a odległość pomiędzy tymi miejscowościami nie jest duża, ok. 15 km. Uczestnik jest bowiem właścicielem działek o numerach (...). (...), które sąsiadują bezpośrednio z przydzieloną mu działką o nr (...). Wszystkie te działki mają dostęp do drogi publicznej (k. 298).

Według zeznań wnioskodawczynie i uczestnika działka w B. jest bardziej atrakcyjna nie tylko ze względów rolniczych, ale także z uwagi na możliwość prowadzenia działalności agroturystycznej. Dwie działki o numerach (...) mają widok na jezioro, z tego powodu są bardziej atrakcyjnie rekreacyjnie i rynkowo, dlatego zasadnie zostały przydzielone jedna uczestnikowi ((...)), a druga wnioskodawczynie ((...)).

Przy dokonywaniu podziału znaczenie ma i to, że z zaoferowanych dowodów wynika, że uczestnik zajmuje się sprzedażą innych działek, które znajdują się w B., a według zeznań wnioskodawczynie i zaoferowanych dowodów wynika, iż kilka już sprzedał.

W tej sytuacji argumentacja uczestnika o chęci konsolidacji i zwiększaniu areалу nieruchomości w B. nie znajduje potwierdzenia w przeprowadzonych dowodach, dlatego nie znajduje aprobaty Sądu II instancji.

W warunkach niniejszej sprawy nie może ująć uwadze, co zauważył Sąd Rejonowy, że wnioskodawczynie ma w pobliżu, w S., inne nieruchomości (ok. 28 ha) i prowadzi certyfikowane gospodarstwo ekologiczne, dlatego wskazywana argumentacja uczestnika o innym centrum życiowym i biznesowym wnioskodawczynie nie polega na prawdzie.

Sąd Okręgowy akceptując dokonany podział współwłasności w sposób przyjęty przez Sąd Rejonowy nie można pominąć, że Sąd ten rozliczając wartości podzielonych działek do wyrównania udziałów mógł przyjąć kwotę tylko 500,-zł, co jest optymalnym rozwiązaniem, biorąc pod uwagę także to, iż uczestnik posiada do spłaty kredyty kilkuset tysięcy (k. 425 informacja o zadłużeniu 24 marca 2015r. na kwotę 711.473,79,-zł i k. 426 oraz następne o pożyczce hipotecznej z 26 kwietnia 2012r. udzielonej na 2258 miesięcy (do 27 lutego 2034r. w wysokości 385.603,40,-zł).

W tym zakresie należy zauważyć, że sąd dokonując oceny, któremu ze współwłaścicieli przyznać całą nieruchomość w naturze, powinien rozważyć usprawiedliwione interesy wszystkich współwłaścicieli oraz to, czy współwłaściciel obciążony obowiązkiem spłat ma realną możliwość ich uregulowania w rozsądnym terminie. Interes współwłaściciela

uprawnionego do spłaty traktować należy, jako sui generis warunek zachowania konstytucyjnej zasady ochrony prawnej własności (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2005r., III CK 200/05, Legalis nr 97790 i z dnia 12 kwietnia 2001r., II CKN 658/00, OSNC 2001 nr 12, poz. 179).

W konsekwencji należy przyjąć, że wskazane wyżej okoliczności pozwalają na uznanie słuszności dokonanego przez Sąd I instancji sposobu zniesienia współwłasności obu nieruchomości wnioskodawczyni i uczestnika.

Na koniec trzeba wskazać, że wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji nie spełnia wymogów z art. 386 § 2-4 kpc, ponieważ zawiera nawet argumentacji w tej części w uzasadnieniu apelacji.

Mając to na względzie Sąd Okręgowy na mocy art. 385 w zw. z art. 13 § 2 kpc oddalił apelację uczestnika, zaś o kosztach postępowania rozstrzygnął na zasadzie określonej w art. 520 § 1 kpc.

W sprawach tzw. działowych, do których należy także sprawa o zniesienie współwłasności, nie ma sprzeczności interesów między tymi uczestnikami, którzy domagają się podziału (zniesienia współwłasności, działu spadku, podziału majątku wspólnego), niezależnie od tego, jaki sposób dokonania podziału proponują i jakie wnioski składają w tym względzie.

Dorota Ciejek Mirosław Wieczorkiewicz Agnieszka Żegarska