

POSTANOWIENIE

Dnia 15 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Iwona Siuta
Sędziowie:	SO Agnieszka Bednarek - Moraś (spr.) SO Zbigniew Ciechanowicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 lipca 2014 roku w S.

sprawy z wniosku M. K.

z udziałem S. K. (1)

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wniesionych przez wnioskodawcę i uczestnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Goleniowie

z dnia 28 grudnia 2012 r., sygn. akt I Ns 390/11

I. oddala obie apelacje;

II. ustala, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

UZASADNIENIE

M. K. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej zabudowanej stanowiącej działkę nr (...) położonej w obrębie D., gmina N., o powierzchni 0,41 ha, objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Goleniowie Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr 7810 - poprzez dokonanie podziału, a nadto o zasądzenie na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że M. K. i S. K. (2) są współwłaścicielami nieruchomości po 1/2 części. Wnioskodawca nie korzysta z tej nieruchomości i wraz z rodziną mieszka w D.. Nieruchomość użytkuje uczestnik.

W odpowiedzi na wniosek S. K. (1) wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej na wyłączną własność uczestnikowi z obowiązkiem spłaty wnioskodawcy oraz o pomniejszenie spłaty o koszty zarządu wykonywanego przez ponad 30 lat, a także koszty remontów, założenia instalacji i innych nakładów, jakie poniósł uczestnik postępowania w celu utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszym.

W toku postępowania wnioskodawca wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej na wyłączną własność wnioskodawcy z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestnika w kwocie 30 000 zł.

Postanowieniem z dnia 16 listopada 2009 r. Sąd Rejonowy w Goleniowie zniósł współwłasność nieruchomości działki nr (...) położonej w obrębie D., gmina N., o powierzchni 0,41 ha, objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Goleniowie Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr 7810 w ten sposób, że przyznał ją na wyłączną własność uczestnika S. K. (1), zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kwotę 33 725 zł tytułem spłaty, płatną jednorazową w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia wraz z odsetkami w wysokości ustawowej na wypadek opóźnienia w płatności, oddalił pozostałe wnioski, nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Goleniowie od wnioskodawcy kwotę 104,17 zł oraz od uczestnika kwotę 204,17 zł oraz stwierdził, iż wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

W wyniku apelacji obu stron od powyższego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił zaskarżone postanowienie wskazując, iż przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I Instancji winien zbadać zgłoszony w toku postępowania apelacyjnego zarzut uczestnika nabycia własności spornej działki w drodze zasiedzenia na mocy art. 172 k.c.

Postanowieniem z dnia 13 grudnia 2010 roku Sąd Rejonowy w Goleniowie oddalił wniosek M. K. o zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej zabudowanej stanowiącej działkę nr (...) położonej w obrębie D., Gmina N. o powierzchni 0,41 ha, objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Goleniowie za numerem 7810 (punkt I), nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Goleniowie od wnioskodawcy kwotę 104,17 zł, a od uczestnika kwotę 204,17 zł (punkt II), oraz stwierdził, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

W wyniku apelacji wnioskodawcy od powyższego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił zaskarżone postanowienie wskazując, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd załączy dokumenty księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości, aby prześledzić zmiany po stronie właścicieli w okresie biegu zasiedzenia, dysponując tymi dokumentami Sąd miał przesłuchać zarówno wnioskodawcę, jak i uczestnika postępowania także na okoliczność sposobu podziału nieruchomości do korzystania, ewentualnych zmian tej umowy, sposobu reprezentowania przez współwłaścicieli interesów nieruchomości na zewnątrz. Następnie Sąd miał ocenić czy nastąpiło zamanifestowanie przez uczestnika posiadania udziału wnioskodawcy, jeżeli tak, to kiedy i w jaki sposób. Pozytywna ocena powyższej okoliczności pozwolić miała na czynienie dalszych rozważań odnośnie pozostałych przesłanek zasiedzenia. Jednocześnie Sąd Odwoławczy wskazał, że podniesiony przez uczestnika w apelacji od postanowienia z dnia 16 listopada 2009 roku zarzut nabycia udziału w nieruchomości przez zasiedzenie jest na tyle istotny, że w przypadku pozytywnego jego rozstrzygnięcia uprawniony jest wniosek o braku przedmiotu współwłasności.

Postanowieniem z dnia 28 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Goleniowie: (I) ustalił, iż nieruchomość rolna z zabudowaniami położona w D. gmina N., składająca się z działki o numerze ewidencyjnym (...) i powierzchni 0,41 ha, dla której to nieruchomości Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Goleniowie prowadzi Księgę wieczystą o numerze Kw nr 7810 i o wartości 91 300 zł stanowi współwłasność: wnioskodawcy M. K. i uczestnika S. K. (1) w udziałach po 1/2 części; (II) zniósł współwłasność nieruchomości opisanej w punkcie I postanowienia w ten sposób, że nieruchomość tą przyznał w całości na wyłączną własność uczestnika S. K. (1); (III) ustalił, iż uczestnik poczynił na nieruchomość opisaną w punkcie I postanowienia nakłady o wartości 33 600 złotych; (IV) tytułem wyrównania udziałów w majątku wspólnym zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kwotę 28 850 zł, płatną jednorazowo w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności powyższej kwoty; (V) oddalił pozostałe wnioski stron; (VI) nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Goleniowie od wnioskodawcy kwotę 581, 49 zł oraz od uczestnika kwotę 681, 49 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w sprawie; (VII) oddalił wniosek M. K. i uczestnika S. K. (1) o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania w sprawie i stwierdził, iż wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym i prawnym:

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość rolna zabudowana, stanowiąca działkę gruntu nr (...), położona w D., gmina N., o powierzchni 0,41 ha, dla której to nieruchomości Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) jest zabudowana wolnostojącym budynkiem mieszkalnym wybudowanym w technologii tradycyjnej oraz budynkami gospodarczymi w postaci szopy, stodoły, obory, chlewni, i dwóch kurników. Budynek mieszkalny jest jednokondygnacyjny: składa się z części nadziemnej oraz poddasza użytkowego. Powierzchnia użytkowa domu mieszkalnego wynosi 144,9 m². Obecnie nieruchomość ta stanowi własność M. K. i S. K. (1) w udziałach po 1/2 części. Powyższa nieruchomość na podstawie orzeczenia o wykonaniu aktu nadania nieruchomości z dnia 10 sierpnia 1962 r. początkowo stanowiła współwłasność W. K. (ojca M. K. i S. K. (1)) oraz J. K. (brata M. K. i S. K. (1)) w udziałach po 1/2 części. M. K. nabył swój udział w wyżej opisanej nieruchomości na mocy umowy darowizny z dnia 5 grudnia 1966 roku od swojego brata J. K.. Oprócz powyższej nieruchomości siedliskowej nabył on również od brata na podstawie jednej umowy darowizny inną nieruchomość rolną o powierzchni 7,80 ha. Obie nieruchomości stanowiły jedną zorganizowaną całość gospodarczą. Pozostała część nieruchomości do dnia 17 marca 1961 r., tj. do dnia jego śmierci należała do W. K. i jego żony Z. K. (1). Postanowieniem z dnia 13 sierpnia 1971 r. Sąd Rejonowy w Goleniowie stwierdził, iż udział spadkodawcy W. K. w gospodarstwie rolnym położonym w D., tj. udział w wysokości 1/4 części, przypada spadkobiercom ustawowym: żonie Z. K. (1) w 1/4 części oraz dzieciom spadkodawcy: S. K. (1), M. K., J. K. i Z. K. (2) w 3/16 częściach udziału. W wyniku dokonanego postanowieniem z dnia 28 grudnia 1979 r. działu spadku udział W. K. w gospodarstwie rolnym w D. przyznany został na własność S. K. (1). Kolejny udział w 1/4 części gospodarstwa rolnego w D. S. K. (1) nabył na podstawie umowy przekazania posiadania i własności gospodarstwa rolnego z dnia 28 lipca 1981 r. RH (...). Udziały współwłaścicieli S. K. (1) i M. K. w nieruchomości są równe.

Jak ustalił Sąd pierwszej instancji, zanim M. K. stał się współwłaścicielem nieruchomości, S. K. (1) wraz z matką oraz bratem J. K. wspólnie gospodarowali na tej nieruchomości oraz na wchodzących w skład gospodarstwa rolnego gruntach. Po pewnym czasie, w 1965 roku, rozdzielili się i każdy z nich miał swoją część mieszkania oraz swoje gruntu orne. Podzielili się również inwentarzem. Działkę siedliskową i budynki gospodarcze użytkowali po jednej drugiej. Podzielili również między siebie budynek mieszkalny – każdy z nich zajęło jego inną część. tak gospodarowali przez rok, do czasu darowania przez J. K. swojego udziału bratu M. O. czasu, kiedy M. K. stał się współwłaścicielem nieruchomości - bracia M. K. i S. K. (1) zamieszkiwali wspólnie na nieruchomości. Zamieszkiwała tam również ich matka, która prowadziła wspólne gospodarstwo wraz ze S. K. (1). Między stronami w żaden formalny sposób nie ustalono, kto z której części nieruchomości korzysta i korzystali z niej w dotychczasowy sposób. Początkowo wspólnie użytkowali całą nieruchomość oraz budynki na niej posadowione. M. K. nie zajmował wówczas oddzielnej części domu. Z czasem na skutek konfliktów, każdy z braci korzystał z innej części budynku mieszkalnego. Wówczas M. K. zajął część domu położoną na południe. W 1972 roku ożenił się i zajął część drugą domu. S. K. (1) z matką zamieszkiwał zaś część dotychczas zajmowaną przez M. K. i tą część zajmuje do dzisiaj. M. użytkował część północną budynku, brat S. – część południową od drogi.

Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że w okresie od 1 września 1966r. S. K. (1) pracował w zakładzie krawieckim. Z uwagi na prośby matki, w dniu 29 lutego 1971 r., S. K. (1) zwolnił się z zakładu krawieckiego, aby pomóc matce w gospodarstwie rolnym. Pomiedzy M. K., a matką stron – Z. K. (1) istniał konflikt. Był on tego rodzaju, że w dniu 28 maja 1973 r. złożyła ona skargę do Prokuratury Rejonowej w Goleniowie wskazując, iż syn M. nie pozwala jej korzystać ze wspólnego ciągnika, którego koszt pokryto ze sprzedaży koni z gospodarstwa rolnego, kontraktuje wszystkie plony ze wspólnego gospodarstwa wyłącznie na siebie oraz że zawłaszczył wspólny samochód osobowy, w związku z czym wniosła o nakazanie synowi M. spłaty zagarniętych rzeczy. Na skutek powyższych okoliczności dochodziło do konfliktów między braćmi. Krótco po zawarciu związku małżeńskiego przez M. K., wyprowadził się on na przełomie marca i kwietnia 1974 r. ze wspólnego gospodarstwa (...) razem z żoną w D.. Przez następne dwa lata – do jesieni 1976 r. M. K. przyjeżdżał jeszcze uprawiać do D. swoje gruntu rolne, na działkach sąsiadujących z działką siedliskową nr (...). W czasie wykonywania prac rolnych, które wykonywał od wiosny do jesieni, korzystał również z budynków gospodarczych znajdujących się na działce siedliskowej. Na skutek złożonego przez niego wniosku,

decyzją z dnia 14 stycznia 1977 r. grunty rolne M. K. zostały przejęte w zamian za spłaty pieniężne przez Skarb Państwa. Starał się również o przekazanie na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości zabudowanej, ale z uwagi na stan techniczny budynków znajdujących się na nieruchomości – Skarb Państwa nie był tym zainteresowany i pozostały one we własności M. K.. O tego czasu M. K. nie użytkował i nie korzystał z nieruchomości rolnej w D., za wyjątkiem znajdującego się na tej nieruchomości sadu i drewnianej szopy. Sad bowiem o powierzchni około 5 arów dzierżawił do 2005 roku pszczelarzowi, który postawił w nim swoje ule. Natomiast w szopie pszczelarz ten za zezwoleniem M. K. przechowywał swoje narzędzia. Z pozostałej części nieruchomości M. K. od czasu przeprowadzki i zaprzestania uprawiania ziemi w D. nie korzystał, ani z budynków gospodarczych na niej posadowionych ani też ziemi. Nie dokonywał również w swojej części budynku mieszkalnego żadnych remontów. Po wyprowadzeniu się M. S. K. nadal korzystał z budynku mieszkalnego jedynie w takim zakresie, w jakim z niego dotychczas korzystał, nie zajmował on części tego budynku dotychczas zajmowanej przez M. K., w ogóle do tej części domu nie wchodził. Do dnia dzisiejszego nie zajął również części działki siedliskowej, którą wcześniej użytkował M. K.. Jedynie tą część nieruchomości wykasza, aby nie rozsiewały się chwasty. Natomiast budynki gospodarcze, które dotychczas bracia wspólnie wykorzystywali, zostały przez S. K. (1) zamknięte na kłódki, niemniej nie korzystał on początkowo z części dotychczas zajmowanej przez brata. M. K. po wyprowadzce nie zajmował już budynków gospodarczych. O czasie wyprowadzenia się z nieruchomości M. K. nadal opłacał podatek od swojej części nieruchomości. S. K. (1) nie przejął wówczas na siebie opłat podatku od całej nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił następnie, że w 1987 r. S. K. (1) złożył bratu propozycję kupna jego części nieruchomości. W tym celu starał się o kredyt w banku. W części należącej do brata chciał utworzyć zakład krawiecki. Część zamieszkała przez S. K. (3) była w dobrym stanie, natomiast pozostała część znajdowała się w ruinie. Kredyt nie został mu wówczas udzielony. Ostatecznie do transakcji między braćmi nie doszło. Mimo to w 1987 roku S. K. (1) wykonał remont w części, z której korzystał dotychczas brat, tj. założył światło, wodę, centralne ogrzewanie, wstawił drzwi, zrobił tynki na suficie i ścianach. Remont wykonał celem przystosowania lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej przez jego żonę, która przez jakiś czas prowadziła tam działalność gospodarczą. S. K. (1) nigdy nie pytał brata o zgodę na wykonanie remontów w budynkach mieszkalnych i w budynkach gospodarczych oraz o pozwolenie na korzystanie z budynków, z których wcześniej korzystał brat. W tym czasie S. K. (1) zajął również budynki gospodarcze również w części, w której wcześniej korzystał z nich brat. Dokonał również niezbędnych remontów budynków gospodarczych. Zdarzenia te miały miejsce również w 1987 roku, kiedy zajął część budynku mieszkalnego.

Z dalszych ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że S. K. (1) od kiedy mieszkał na tej nieruchomości czyni niezbędne, mające zachować substancję nieruchomości, nakłady na budynki gospodarcze. W czasie, kiedy zajął część budynku mieszkalnego, dotychczas przypisaną bratu, tj. około roku 1987, rozpoczął również większe remonty pomieszczeń gospodarczych, wymienił dach w stodole i oborze, otynkował szopę i pokrył dach eternitem, doprowadził wodę do pomieszczeń inwentarskich, zmodernizował światło, wymienił drzwi, okna i podłogi, wybudował szopę z desek oraz wiaty, wymienił mury zewnętrzne oraz tynki w budynku mieszkalnym a także opierzył szczyt budynku. W domu mieszkalnym uczestnik założył kanalizację wewnętrzną, centralne ogrzewanie, instalację wodną i elektryczną, dokonał remontu wnętrza, ścian i sufitów, wymienił tynki, sufit i dach w stodole a także założył dach papowy. Większość remontów uczestnik wykonywał tylko w swojej części, zaś w części M. K. tylko wówczas, gdy remont był niezbędny. Początkowo S. K. (1) nie korzystał z części budynku mieszkalnego, brata M..

Obecnie, jak ustalił Sąd Rejonowy, część budynku, użytkowana w latach 1966-1974 przez wnioskodawcę znajduje się w bardzo złym stanie technicznym. Pomieszczenia służą S. K. (1) jako magazyn zbędnych rzeczy. Część zamieszkiwana przez S. K. (1) znajduje się w bardzo dobrym stanie, po pełnym remoncie i modernizacji. Fizyczny podział budynku na dwa odrębne lokale mieszkalne nie jest możliwy ani też ekonomicznie uzasadniony.

Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika również, że aktualna wartość nieruchomości rolnej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkami gospodarczymi w postaci szopy murowanej, stodoły murowanej, szopy z desek, chlewni murowanej, składającej się z działki nr (...), położonej w D., gmina N. o powierzchni 0,1 ha, dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) według stanu obecnego, tj. po poczynionych nakładów wynosi 91.300 zł. Natomiast wartość nieruchomości według

jej stanu sprzed dokonania nakładów na nią wynosi obecnie 57 700 złotych. S. K. (1) poczynił następujące nakłady: remont podłóg w pokojach, wymianę drzwi, urządzenia w kuchni i łazience, wymiana instalacji elektrycznej, wymiana okien, otynkowanie szopy, pokrycie dachu szopy eternitem, wymiana murów w stodole, otynkowanie stodoły, podkład betonowy w stodole, otynkowanie stodoły, wybudowanie szopy z desek oraz wiaty, wymiana murów zewnętrznych oraz tynków w budynku mieszkalnym, opierzenie szczytu budynku. Ponadto w domu mieszkalnym S. K. (1) założył kanalizację wewnętrzną, przeniósł toalety do domu, założył centralne ogrzewanie, instalację wodną, doprowadził instalację elektryczną, przeprowadził remont wnętrza, ścian, sufitów w chlewni, remont koryt, kopców, wymianę tynków, sufitu, dachu w stodole, założył dach papowy. Wartość rynkowa poczynionych nakładów przez S. K. (1) na przedmiotową nieruchomość wynosi 33 600 zł. Wszystkie nakłady poczynione przez S. K. (1) na przedmiotową nieruchomość, z wyłączeniem nakładów na remont koryt i kopców były nakładami koniecznymi, żeby substancja budowlana nie podlegała dalszemu niszczeniu. Nakłady poczynione na dom mieszkalny polepszyły standard i stan techniczny budynku, natomiast nakłady poczynione na budynki gospodarcze (oprócz chlewni, która jest w dobrym stanie) były nakładami niezbędnymi dla podtrzymania słabego stanu obiektów.

Sąd Rejonowy ustalił nadto, że M. K. ma sześcioro dzieci, z czego część jest już usamodzielniona. M. K. obecnie utrzymuje się z renty w wysokości 760 zł miesięcznie. Mieszka wraz z żoną i dziećmi – dwiema córkami. O. czasu do czasu mieszka z nim również dwóch synów. Jego żona uzyskuje dochód w wysokości 720 zł miesięcznie z tytułu renty chorobowej. Nie otrzymuje przy tym żadnej należności z tytułu dzierżawy własnych gruntów, których posiada 11 ha. Mieszka we własnym domu o powierzchni 60m². Dom ten składa się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki. Nie posiada żadnych oszczędności. Miesięcznie ponosi następujące wydatki – na lekarstwa – 300 zł, energię elektryczną – 100 zł, wodę – 50 zł, gaz – 60 zł. nadto opłaca dojazdy córek do szkoły oraz spłaca zaciągnięty kredyt w wysokości 4 000 zł (dwa długi po 2 000 zł). Z kolei S. K. (1) nadal zamieszkuje na spornej nieruchomości. Jest na emeryturze i otrzymuje ją w wysokości 1 000 zł kwartalnie. Poza tym uprawia 20 hektarów gruntów rolnych. Wszystkie grunty obsiał trawą na trawy ekologiczne i z tego tytułu uzyskuje dopłaty bezpośrednie w wysokości 20 000 zł rocznie. On prowadzi samodzielnie gospodarstwo domowe i nie ma nikogo na utrzymaniu. Nie jest właścicielem żadnej innej nieruchomości zabudowanej i nie ma możliwości zamieszkania poza sporną nieruchomością. Na jego wydatki składają się następujące koszty: na energię elektryczną – 170 zł co dwa miesiąca, gaz – 60-70 zł co dwa miesiące, wodę – 20 zł miesięcznie, telefon – 70 zł miesięcznie, lekarstwa 120-130 zł miesięcznie. Poza tym rocznie na ogrzewania wydaje około 2 500 zł. Opłaca również podatek w wysokości 2 000 zł rocznie oraz dzierżawę w wysokości 1 000 zł rocznie. Ma do spłaty kredyt w wysokości 4 000 zł. S. K. (1) nie ma oszczędności. Jest właścicielem ciągnika rolniczego oraz 12-letniego samochodu osobowego. Koszt ubezpieczenia samochodu wynosi 350 zł na pół roku.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Rejonowy stwierdził, że żądanie wnioskodawcy zniesienia współwłasności nieruchomości oparte o treść art.210 k.c. i art. 211 k.c. okazało się słuszne co do zasady.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu zasiedzenia Sąd pierwszej instancji przytoczył treść art. 172 k.c. Wskazał, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia ze szczególną sytuacją, kiedy to współwłaściciel podnosi w postępowaniu o zniesienie współwłasności zarzut nabycia udziału w prawie własności nieruchomości rolnej pozostałego współwłaściciela przez zasiedzenie. W tym stanie rzeczy badając stan i sposób posiadania nieruchomości wspólnej przez okres mający prowadzić do nabycia własności przez zasiedzenie, podstawową kwestią do rozstrzygnięcia pozostawało, czy uczestnik zmanifestował na zewnątrz zmianę charakteru posiadania z zależnego na samoistne nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie. Przesłanką zasiedzenia skutkująca nabyciem przez władającego nieruchomością do nabycia w tym trybie jej własności jest bowiem charakter posiadania właścicielskiego. Sąd pierwszej instancji stwierdził następnie, że Sąd Okręgowy w postanowieniu z dnia 17 maja 2011 r. wyraził wiążącą ocenę, że wnioskodawca i uczestnik dokonali podziału przedmiotu współwłasności do korzystania, korzystali bowiem z wydzielonych części budynku mieszkalnego. Podkreślił przy tym Sąd pierwszej instancji, że samo niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie usprawiedliwia jeszcze wniosku, że współwłaściciel posiadający i sprawujący zarząd nieruchomością przejął ją w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień.

W ocenie Sądu Rejonowego nie doszło do zasiedzenia przez uczestnika udziału 1/2 części prawa własności nieruchomości zabudowanej, stanowiącej działkę siedliskową nr (...), o powierzchni 0,41 ha, położoną w obrębie D.. Z dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, że wnioskodawca i uczestnik dokonali podziału do korzystania budynku mieszkalnego oraz pomieszczeń gospodarczych. Uczestnik miał świadomość, że nie przysługuje mu tytuł prawny do 1/2 części nieruchomości stanowiącej udział we współwłasności przypadający jego bratu. Uczestnik był zatem posiadaczem tej części nieruchomości w złej wierze, co oznacza, że do jej nabycia przez zasiedzenie, potrzebny był trzydziestoletni okres posiadania. Nie ulega bowiem wątpliwości, że S. K. (1) obejmując w posiadanie nieruchomość miał świadomość, że nie posiada tytułu prawnego do części nieruchomości w zakresie udziału przypadającego jego bratu M. K., co jednoznacznie wskazuje na brak dobrej wiary. W niniejszej sprawie uczestnik wiedział, że nie jest właścicielem całej nieruchomości oraz że poprzez samo jej objęcie w posiadanie samoistne nie stał się tym właścicielem. Zdaniem Sądu Rejonowego, uczestnik zmanifestował na zewnątrz zmianę ustalonego dotychczas przez strony sposobu korzystania z części nieruchomości, na której znajdował się dom oraz budynki gospodarcze dopiero 1987 roku. Świadczy o tym zachowanie uczestnika polegające na przeprowadzeniu remontu budynku mieszkalnego również w części zajmowanej dotychczas przez wnioskodawcę oraz remontu pomieszczeń gospodarczych. Do tej daty posiadanie nie miało cech posiadania samoistnego, gdyż do 1987 roku uczestnik korzystał z tej części nieruchomości tak samo, jak w okresie zamieszkiwania w tej nieruchomości przez brata. W ocenie Sądu Rejonowego z zeznań świadków oraz uczestnika i wnioskodawcy wynika, że S. K. (1) korzystał z całego budynku mieszkalnego oraz budynków gospodarczych jak właściciel od 1987 roku. Z kolei M. K. nie interesował się nieruchomością, która pozostawała w zarządzie uczestnika. Skoro zatem uczestnik wykazał zmianę charakteru posiadania wobec wnioskodawcy części nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny oraz pomieszczenia gospodarcze w 1987 roku, to uznać należy, że dopiero z tym momentem rozpoczął bieg trzydziestoletni termin zasiedzenia. Oznacza to, że zarówno w czasie złożenia wniosku o zasiedzenie (2010 rok), jak i w czasie wydania niniejszego orzeczenia (2012), nie upłynął jeszcze niezbędny okres do stwierdzenia zasiedzenia.

Wypełniając dyspozycję przepisu art. 618 k.p.c. Sąd ustalił zatem współwłaścicieli nieruchomości oraz przysługujące im udziały.

Przechodząc do rozstrzygnięcia kwestii związanych ze zniesieniem współwłasności Sąd Rejonowy podkreślił, że na podstawie art. 386 § 6 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. jest związany stanowiskiem wyrażonym w postanowieniu Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 3 września 2010 roku, sygn. akt II Ca 764/10 oraz stanowiskiem Sądu Okręgowego w Szczecinie wyrażonym w postanowieniu z 17 maja 2011 roku, sygn. akt II Ca 470/11. Przekazując sprawę do ponownego rozpoznania Sąd Okręgowy w Szczecinie w postanowieniu z dnia 3 września 2010 roku, sygn. akt II Ca 764/10 podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że podział fizyczny nieruchomości nie jest możliwy. Niezależnie do związania tą oceną Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy wskazał, odwołując się do treści art. 211 k.c., że nieruchomość stanowi de facto zorganizowaną całość gospodarczą w postaci gospodarstwa rolnego. Podział owej nieruchomości na dwie części odpowiadające wielkościom udziałów uczestnika i wnioskodawcy byłby niecelowy i sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, a ponadto, jak już wspomniano, niemożliwy do dokonania.

W niniejszej sprawie, w ocenie Sądu pierwszej instancji, jedynym dopuszczalnym sposobem zniesienia współwłasności jest przyznanie całości tej nieruchomości na wyłączną własność jednego ze współwłaścicieli, stosownie do treści art. 212 § 2 k.c. i art. 213 k.c. i art. 214 k.c.

Rozstrzygając, któremu ze współwłaścicieli należy przyznać sporną nieruchomość Sąd Rejonowy wskazał, że Sąd Okręgowy rozpoznając po raz pierwszy apelację od postanowienia sądu Rejonowego, wskazał, że decydując o tym, któremu ze współwłaścicieli przyznać całą nieruchomość, Sąd wziął pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z niej przez współwłaścicieli oraz, że za przyznaniem całości nieruchomości wnioskodawcy przemawiało jedynie to, że posiadając sześcioro dzieci, przy ich pomocy, będzie mógł gospodarować na przedmiotowej działce, co nie ma w okolicznościach rozpoznawanej sprawy istotnego znaczenia. Sąd Odwoławczy podkreślił, że uczestnik postępowania zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości, dba o nią czyniąc nakłady i ratując ją przed całkowitą ruiną nadto prowadzi działalność rolniczą. Pozbawienie go działki siedliskowej, czyli przedmiotowej nieruchomości uniemożliwi

mu uprawę ziemi, a ponadto pozbawi mieszkania. Sąd Rejonowy podkreślił, że zgodnie z treścią art. 214 § 1 k.c. gospodarstwo rolne przyznać należy temu współwłaścicielowi, który je prowadzi lub stale w nim pracuje, chyba, że interes społeczno - gospodarczy przemawia za wyborem innego współwłaściciela.

Sąd Rejonowy rozpoznając ponownie niniejszą sprawę w zakresie ustalenia komu należało przyznać własność nieruchomości w pełni podzielił powyższe argumenty Sądu Okręgowego. Sąd I instancji podkreślił, że sporna nieruchomość jest jedynym miejscem zamieszkania uczestnika, a wnioskodawca posiada inny dom i nie chce tej nieruchomości dla siebie lecz dla swoich dzieci. Zdaniem Sądu niezasadnym byłoby doprowadzenie sytuacji, że starszego człowieka jakim jest uczestnik zmuszałoby się do szukania nowego miejsca zamieszkania nakazując mu opuszczenie nieruchomości, w której zamieszkuje i o którą dba od lat. Nie bez znaczenia pozostaje tutaj również to, że nieruchomość ta ma charakter rolny, a uczestnik prowadzi gospodarstwo rolne. Nadto istotnym jest również sytuacja majątkowa wnioskodawcy i uczestnika. Wnioskodawca poza niewielkimi rentami nie ma żadnych źródeł dochodów, jak również nie ma żadnych oszczędności. Uczestnik zaś mimo, że jego dochody również nie są wysokie deklarował na początku postępowania, że jest gotów w celu spłaty wnioskodawcy do sprzedaży części posiadanej przez siebie ziemi. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że uczestnik postępowania zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości, dba o nią czyniąc nakłady i ratując ją przed całkowitym zniszczeniem, a nadto prowadzi działalność rolniczą. Pozbawienie go działki siedliskowej, czyli przedmiotowej nieruchomości uniemożliwi mu uprawę ziemi, a ponadto pozbawi mieszkania.

Kierując się wyżej wymienionymi kryteriami Sąd Rejonowy zdecydował o przyznaniu nieruchomości na własność uczestnika.

W dalszej kolejności, Sąd pierwszej instancji wskazał, że ustalił wartość prawa własności podlegającej zniesieniu nieruchomości na podstawie wydanej w niniejszej sprawie opinii biegłego. Zdaniem Sądu Rejonowego, zarzuty do opinii w głównej mierze wyrażały jedynie niezadowolenie uczestnika z treści opinii w częściach dla niego niekorzystnych. Przedstawiona opinia została, zdaniem Sądu pierwszej instancji, wykonana w sposób rzetelny, odpowiadała na wszelkie pytania Sądu. Nie ma w niej żadnych nieścisłości, a jej wnioski zostały w sposób logiczny wyjaśnione. Pewne niejasności zaś wyjaśnione zostały przez biegłego poprzez wydanie opinii ustnej. Biegły wskazał, iż wartość tej nieruchomości obecnie wynosi 91.300 złotych i tę wartość Sąd przyjął do dalszych rozliczeń. Sąd Rejonowy wskazał przy tym, że przyjął wartość rynkową nieruchomości zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. nr 102, poz. 651 ze zm.). Niniejsza nieruchomość bowiem może być przedmiotem obrotu. Biegły, posiadający niezbędne kompetencje i doświadczenie, ustalił ową wartość rynkową.

Z przyznaniem nieruchomości jednemu z uczestników wiązał się obowiązek spłaty pozostałych współwłaścicieli. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że skoro niniejsza nieruchomość ma wartość 91 300 zł to uczestnik winien spłacić wnioskodawcę kwotą 45 650 zł.

Uczestnik domagał się rozliczenia również dokonanych przez niego nakładów na nieruchomość. Żądanie to znajdowało oparcie w treści art. 207 k.c.

Z materiału dowodowego w sprawie oraz opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości z sierpnia 2012 roku wynika, że uczestnik poczynił określone nakłady. Wartość rynkowa poczynionych nakładów przez uczestnika na przedmiotową nieruchomość wynosiła 33 600 zł. Z opinii biegłego wynika, że wszystkie nakłady poczynione przez uczestnika na przedmiotową nieruchomość, z wyłączeniem nakładów na remont koryt i kojców były nakładami koniecznymi, żeby substancja budowlana nie podlegała dalszemu niszczeniu. Nakłady poczynione na dom mieszkalny polepszyły standard i stan techniczny budynku, natomiast nakłady poczynione na budynki gospodarcze (oprócz chlewni, która jest w dobrym stanie) były nakładami niezbędnymi dla podtrzymania słabego stanu obiektów. Biegły ustosunkowując się do zarzutów uczestnika do opinii uzupełniającej z sierpnia 2012 roku wyjaśnił, że różnica pomiędzy wartością nakładów wskazaną w opinii z 2009 roku a opinią z sierpnia 2012 roku wynika ze spadających cen nieruchomości. Biegły wyjaśnił, że nie każde nakłady poczynione na nieruchomość wpływają

na wartość nieruchomości. Wartość nakładów nie odpowiada kwocie włożonej w remonty. Wartość nakładów stanowi kwotę, o jaką wzrosła wartość rynkowa nieruchomości na skutek dokonanych remontów. W ocenie Sądu Rejonowego, opinia biegłego w części określającej wartość nakładów poczynionych na nieruchomości przez uczestnika jest spójna i logiczna. Sąd nie uwzględnił jednak nakładów uczestnika na nieruchomość stanowiącą przedmiot współwłasności w postaci remontu domu i budynków gospodarczych, gdyż nakłady te dokonywane były w okresie kiedy to uczestnik sam korzystał z przedmiotowej nieruchomości, która została przyznana na rzecz uczestnika. Sąd Rejonowy podkreślił, że zarzuty uczestnika postępowania przeciwko opinii biegłego sprowadzały się de facto do prostego zanegowania obowiązku spłaty. Sąd zauważył, że początkowo przed wydaniem opinii uczestnik przyznawał, iż nakłady na nieruchomość szacuje na kwotę ok. 40 000 zł, czyli kwotę zbliżoną do ustalonej przez biegłego. Dopiero po otrzymaniu opinii zmienił swoje stanowisko, podwyższając szacunkową wartość nakładów do kwoty 60 000 zł przy czym zmiany swojego stanowiska w żaden sposób nie uzasadnił.

Orzekając więc o należnych spłatach Sąd uwzględnił z jednej strony aktualną wartość nieruchomości, uznając przy tym, iż wnioskodawca winien również ponieść połowę (czyli w stosunku do swojego udziału) koszty nakładów na tę nieruchomość. W związku z tym w punkcie IV postanowienia tytułem wyrównania udziałów w majątku wspólnym zasądził od uczestnika S. K. (1) na rzecz wnioskodawcy M. K. kwotę 28 850 zł, płatną jednorazowo w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności powyższej kwoty. Kwota ta odpowiada połowie wartości rynkowej nieruchomości (tj. udziałowi w niej wnioskodawcy) pomniejszonej o połowę wartości nakładów na nieruchomość, których uczestnik miał prawo domagać się od wnioskodawcy na podstawie art. 207 k.c.

Stosownie do art. 212 § 3 k.c. Sąd ustalił termin spłaty na 3 miesiące od uprawomocnienia się postanowienia wraz z odsetkami w wysokości ustawowej na wypadek opóźnienia w płatności. W ocenie Sądu, uczestnik prowadzący działalność rolniczą utrzymujący się ze sprzedaży płodów rolnych oraz z dotacji unijnych jest w stanie jednorazowo bądź w drodze kredytowania wygospodarować kwotę 28 850 złotych, tytułem należnej spłaty i nie zachodziła potrzeba rozłożenia powyższej kwoty na raty. Sąd Rejonowy podkreślił, że uczestnik sam deklarował na początku postępowania, iż jest gotowy sprzedać część swojej ziemi, aby spłacić wnioskodawcę, Nadto zważył, że postępowanie w niniejszej sprawie trwa od kilku lat i uczestnik, który konsekwentnie domagał się przyznania tej nieruchomości na jego rzecz winien zapewnić odpowiednie środki na spłatę wnioskodawcy. Sąd wskazał, że należy uwzględnić w tym zakresie interes wnioskodawcy. Kwota do spłaty jest relatywnie niska, biorąc pod uwagę wartości obecne wartości nieruchomości, dodatkowo pomniejszona o dokonane przez uczestnika nakłady, zatem aby spłata ta była w jakikolwiek ekonomiczny sposób odczuwalna dla wnioskodawcy winna być ona dokonana jednorazowo, a nadto biorąc pod uwagę, w jakim czasie nie mógł on korzystać z tej nieruchomości, winna być ona dokonana stosunkowo szybko.

Sąd nie znalazł podstaw, aby należną od uczestnika spłatę obniżyć na podstawie art. 216 § 2 k.p.c. Uczestnik bowiem prowadzi gospodarstwo rolne w oparciu o tę nieruchomość od dłuższego czasu. Nadto korzystał z niej z wyłączeniem wnioskodawcy i od dłuższego czasu miał świadomość konieczności uregulowania sytuacji prawnej tej nieruchomości. Tym samym fakt, że aktualnie prowadzi samodzielne gospodarstwo domowe i utrzymuje się z niewielkiej renty nie może, zdaniem Sądu Rejonowego, doprowadzić do zmniejszenia należnej od niego spłaty. Zwłaszcza że wnioskodawca jest w cięższej sytuacji majątkowej niż on, uzyskując niższe dochody, a mając na utrzymaniu dodatkowo dzieci.

Bezasadny okazał się także wniosek o pomniejszenie kwoty spłaty o koszty zarządu wykonywanego przez uczestnika. Ustalenie faktyczne w sprawie nie dawały podstaw do przyjęcia, iż doszło między współwłaścicielami do umownego ustanowienia uczestnika zarządcą nieruchomością wspólną; uczestnik nie został także ustanowiony zarządcą przez sąd. Przede wszystkim zaś uczestnik nie wskazał w jaki sposób i w jakiej wysokości należy mu się wynagrodzenie.

W punkcie VI postanowienia Sąd rozliczył nieuiszczone koszty sądowe.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania procesowego Sąd oparł o treść art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Sąd, wbrew wnioskowi pełnomocnika

uczestnika, nie znalazł podstaw do nałożenia na wnioskodawcę obowiązku zwrotu kosztów uczestnikowi, albowiem nie nastąpiła sprzeczność interesów uczestników, o której mowa w art. 520 § 2 i 3 k.p.c.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego złożył zarówno wnioskodawca, jak i uczestnik.

Wnioskodawca zaskarżył je w całości wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie w całości jego wniosku oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu wnioskodawca podniósł, że uczestnik początkowo był właścicielem 1/4 udziału nieruchomości rolnej zabudowanej i dopiero po kilkunastu latach otrzymał dodatkowe 1/4 udziału. W tym też czasie użytkownikiem i płatnikiem podatku był i jest nadal wnioskodawca. On też, jak i nieżyjący brat J. K. wykonywali drobne remonty i bieżące naprawy. Apelujący wskazał, że nie sposób zgodzić się z twierdzeniem Sądu, jakoby uczestnik czynił niezbędne remonty i nakłady na nieruchomości, skoro był krawcem i pracował w (...), a później pomagał byłej żonie w prowadzeniu jej działalności gospodarczej na terenie nieruchomości. Wnioskodawca nie zgodził się również z opiniami, że uczestnik wykonał np. pokrycie dachu szopy, wymianę murów, remont kojców i koryt w mieszkaniu czy montaż instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, które tam były już po zasiedlenia od zakończenia wojny. Wnioskodawca wskazał, że uczestnik jedynie zamieszkuje nieruchomość, ale wcale nie dba o nią na co wskazuje treść opinii o możliwości katastrofy budowlanej. Apelujący podniósł również, że uczestnik nie udowodnił w żaden sposób poniesionych nakładów, czy też wydatków na nieruchomość. Wnioskodawca, jako współwłaściciel z dłuższym stażem był i jest żywo zainteresowany nabyciem nie tylko z uwagi na to, że ma sześcioro dzieci. Argumentem przesądzającym jest ciągle prowadzenie gospodarstwa rolnego wraz z rodziną, możliwość wystąpienia o kredyt rolniczy na zwiększenie produkcji rolnej. W ocenie wnioskodawcy po jego stronie istnieje realna możliwość przeprowadzenia pilnego kompletnego remontu zabudowań mieszkalnych i gospodarczych oraz podjęcie próby utworzenia gospodarstwa agroturystycznego. Uczestnik zaś zajmując nieruchomość prowadzi wegetację, nie inwestuje, nie zabezpiecza budynków gospodarczych, co grozi zawaleniem. Wobec tego, biorąc pod uwagę stan faktyczny i realne możliwości należy przyjąć, że to wnioskodawca daje wyraźną gwarancję dla lepszego rozwoju tego gospodarstwa, poprawy stanu technicznego obiektów mieszkalnych i gospodarskich. Działania te wnioskodawca mógłby prowadzić z jednym z dzieci, co daje szansę na zachowanie tego gospodarstwa w rodzinie na przyszłość.

Uczestnik z kolei zaskarżył postanowienie Sądu Rejonowego w części tj. w punktach III i IV, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego polegające na niezastosowaniu art. 216 k w zw. z art. 5 k.c., a w następstwie tego obciążenie uczestnika postępowania zbyt wygórowaną kwotą spłaty i zaniechanie rozłożenia tej kwoty na raty;
2. naruszenie prawa procesowego, tj. niezastosowanie art. 320 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i zaniechanie rozłożenia na raty zasądzonej od uczestnika spłaty na rzecz wnioskodawcy.

W związku z powyższym apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zasądzenie kwoty adekwatnej do możliwości majątkowych uczestnika i rozłożenie jej na raty, bądź odstąpienie od zasądzenia obowiązku spłaty wnioskodawcy przez uczestnika, a także o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych (również za postępowanie odwoławcze) ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi i instancji - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu uczestnik podniósł, że Sąd pierwszej instancji nie zastosował art. 216 w zw. z art. 5 k.c. oraz także art. 320 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a w następstwie tego obciążył uczestnika postępowania zbyt wygórowaną kwotą spłaty na rzecz wnioskodawcy i zaniechał rozłożenia tej kwoty na raty. Uczestnik postępowania wskazał, że jest osobą samotnie zamieszkującą nieruchomość objętą współwłasnością. Uczestnik ma niewielką rentę, a ponadto utrzymuje się z w/w gospodarstwa rolnego, które niestety nie przynosi wysokich dochodów. O tym, iż dochody uczestnika nie są wysokie, świadczą także ustalenia faktyczne poczynione już wcześniej przez Sąd Rejonowy, który zauważył, iż uczestnik ubiegał się o kredyt, ale go nie mógł uzyskać. Praktycznie większość dochodu uczestnik przeznaczają na finansowanie gospodarstwa rolnego objętego współwłasnością, aby nie uległo ono zniszczeniu i zmarnowaniu.

Uczestnik jest bardzo przywiązany do tej ziemi, z uwagi na fakt, iż była ona w posiadaniu rodziców uczestnika i wnioskodawcy. Większość środków pieniężnych idzie na utrzymanie nieruchomości, uczestnikowi pozostaje niewielka część pieniędzy na skromne i uczciwe życie. Uczestnik uważa za krzywdzące, obciążanie go kwotą spłaty w normalnej wysokości, bez zastosowania jej obniżenia w trybie art. 216 k.c. Zasądzenie wobec uczestnika kwoty spłaty w wymiarze zbliżonym do żądanego przez wnioskodawcę jest również sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, przede wszystkim zasadą sprawiedliwości. Jest bowiem niezrozumiałe dla uczestnika, dlaczego on, który przez ponad 30 lat zajmuje się nieruchomością objętą współwłasnością, łoży na jej utrzymanie, dba aby znajdujące się na jej terenie zabudowania nie uległy zniszczeniu, ma spłacić wnioskodawcę za tak wygórowaną sumę. Ponad 30 lat temu wnioskodawca opuścił nieruchomość z niezrozumiałych pobudek osobistych, pozostawiając ciężar związany z jej utrzymaniem w należytym stanie na barkach uczestnika. Patrząc przez pryzmat zasądzonych na rzecz wnioskodawcy sumy, uczestnik twierdził, że Sąd niesprawiedliwie go potraktował, pomijając kompletnie trud, jaki on włożył w utrzymanie spornej nieruchomości. Co więcej, mając na względzie sytuację osobistą i majątkową uczestnika, Sąd Rejonowy powinien był rozłożyć uczestnikowi zasądzoną spłatę na raty. Jednorazowa spłata i to w tak krótkim okresie, jaki został przez Sąd wskazany, stanowi dla uczestnika spore obciążenie finansowe.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 15 lipca 2014 r. pełnomocnik uczestnika sprecyzował, iż uczestnik wnosi o obniżenie spłaty o 10.000zł i rozłożenie jej płatności na 12 rat miesięcznych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zarówno apelacja wnioskodawcy, jak i apelacja uczestnika postępowania nie zasługiwały na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, że postępowanie apelacyjne, jakkolwiek jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to jednakże zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że Sąd Odwoławczy ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. Z tego też względu Sąd ten może, a jeżeli je dostrzeże – powinien, naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez Sąd I instancji i to niezależnie od tego, czy zostały one podniesione w apelacji, jeśli tylko mieszczą się w granicach zaskarżenia (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 812/98 i in.).

Granice zaskarżenia wyznaczyli apelujący: wnioskodawca zaskarżył orzeczenie w całości, zaś uczestnik w części tj. w zakresie punktów III i IV postanowienia.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie wystarczającym dla poczynienia ustaleń faktycznych mających wpływ na zastosowanie przepisów prawa materialnego. Zgromadzone w sprawie dowody poddał wnikliwej ocenie, ustalając prawidłowo stan faktyczny sprawy. Ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd I instancji odpowiada wymogom stawianym przez przepis art. 233 § 1 k.p.c., uwzględnia cały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i tym samym pozostaje pod ochroną wynikającą z powołanego przepisu. Ocena ta nie nosi cech dowolności, szczegółowo odnosi się do przeprowadzonych w sprawie dowodów. Sąd Odwoławczy podziela przeprowadzoną przez Sąd I instancji ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów, tym samym akceptuje poczynione w oparciu o te oceny ustalenia faktyczne, a także rozważania prawne Sądu Rejonowego, uznając je za własne, bez ich ponownego przytaczania, z uwzględnieniem uwag poczynionych w dalszej części uzasadnienia.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do apelacji wnioskodawcy wskazać należy, iż jakkolwiek wnioskodawca zaskarżył orzeczenie w całości to jednakże w sposób jednoznaczny wskazał w treści uzasadnienia apelacji, iż za sporną uznaje jedynie okoliczność związaną z przyznaniem uczestnikowi nieruchomości będącej przedmiotem postępowania.

Zdaniem Sądu Okręgowego, rozstrzygnięcie w tym zakresie uznać należało za prawidłowe. Podkreślenia wymaga, iż tożsamy stanowisko zajął także Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wydanego w niniejszej sprawie postanowienia z dnia 3 września 2010 r. sygn. akt II Ca 764/10, uznając, iż stan sprawy na dzień orzekania przez Sąd Odwoławczy uzasadnia ocenę, iż nieruchomość powinna zostać przyznana uczestnikowi. Istotnym jest, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi zorganizowaną całość gospodarczą i mając charakter rolny powinna być uznana za gospodarstwo rolne w rozumieniu art. 55³ k.c. z konsekwencjami w zakresie zniesienia współwłasności przewidzianymi w art. 213 i nast.

k.c. Jak stanowi art. 214 k.c. w razie braku zgody wszystkich współwłaścicieli, sąd przyzna gospodarstwo rolne temu z nich, który je prowadzi lub stale w nim pracuje, chyba że interes społeczno-gospodarczy przemawia za wyborem innego współwłaściciela.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy niespornym pozostawało, iż gospodarstwo prowadzi uczestnik postępowania. W ocenie Sądu Odwoławczego, nie sposób uznać aby interes społeczno – gospodarczy przemawiał za wyborem wnioskodawcy, w szczególności zaś nie sposób zarzucić uczestnikowi, aby z jego winy gospodarstwo popadło w ruinę, wymagając szeregu nakładów, których uczestnik nie wykonywał pomimo ich niezbędności. Istotnie, stan części posadowionych na nieruchomości budynków gospodarczych jest, według opinii biegłego, słaby lub wręcz zły, jednakże nie sposób zarzucić uczestnikowi w tym zakresie zaniedbań i to takich, które nie pozwalały uznać go za osobę, której należy przyznać nieruchomość. Uczestnik bowiem, w miarę finansowych możliwości, systematycznie dokonywał niezbędnych napraw i remontów.

Podkreślić należy, iż zakres poczynionych nakładów Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego, a także w oparciu o zeznania stron i świadków. Odnotować należy, iż świadek Z. K. (2) zeznał, że remontowany był dom, stodoła, garaże. Remonty były robione w latach 70 i 80 –tych (k.269). Również świadek L. K. zeznał, iż brat S. zmieniał m.in. dach na obrzeże, kładł eternit, robił inne drobne naprawy (k.280). Także treść zeznań Z. B., który podawał, iż dokonując oględzin nieruchomości na początku lat 90 - tych stwierdził całkowite zrujnowanie instalacji elektrycznej, sugeruje, iż w późniejszym czasie musiała być ona naprawiana. Zakres prac remontowych wynika także z zeznań K. O. i J. T.. Sąd pierwszej instancji szczegółowo wyjaśnił, z jakich powodów uznał przeprowadzone dowody za wiarygodne oraz szczegółowo odniósł się do zastrzeżeń zgłaszanych w toku postępowania przez wnioskodawcę. Ten zaś, choć zaskarżył postanowienie w całości, to w wywiedzionej apelacji nie przedstawił żadnych konkretnych zarzutów podważających tak zakres, jak i wartość poczynionych przez uczestnika nakładów. Podkreślenia wymaga, iż sam wnioskodawca przyznał, że nie ma wiedzy o zakresie owych nakładów; oczywistym jest przy tym, iż skoro nieruchomość znajduje się w wyłącznym użytkowaniu uczestnika od wielu lat, musiał on ponosić nakłady, bowiem zwykła, normalna eksploatacja nieruchomości wymaga ponoszenia pewnych nakładów, a nakłady związane z wymianą tynków, poszycia dachowego czy też wymianą przestarzałych instalacji należą do typowych. Biegły, mając wieloletnie doświadczenie zawodowe, z pewnością dokonując oględzin nieruchomości, był w stanie ocenić czy nakłady zostały dokonane czy też nie, a skoro zostały, a wnioskodawca nie korzystał z nieruchomości, ich wykonanie przypisać należało uczestnikowi.

Zdaniem Sądu Odwoławczego, nie sposób przyjąć, aby to wnioskodawca dawał lepszą rękojmię prawidłowego prowadzenia gospodarstwa rolnego, skoro sam od 30 lat nie korzysta z nieruchomości, a przy tym – jak wynika z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków – faktycznie przez lata bezskutecznie próbował sprzedać swoją część nieruchomości i nigdy nie wyrażał woli kontynuowania działalności rolniczej na swojej części gospodarstwa, ani też nie zwracał się do uczestnika o uregulowania stosunków właścicielskich.

Przechodząc do oceny apelacji uczestnika, wskazać należy, iż zakresem zaskarżenia objęty został punkt III i IV sentencji. Tym samym jako prawomocne uznać należało rozstrzygnięcie ustalające, iż nieruchomość stanowi współwłasność wnioskodawcy i uczestnika co przesądza, iż za bezzasadny uznany został podniesiony w toku postępowania przez uczestnika zarzut zasiedzenia udziału wnioskodawcy. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 kwietnia 2010 r. (sygn. III CZP 9/10, OSNC 2010/10/136) nie jest w takiej sytuacji konieczne wydawanie odrębnego rozstrzygnięcia (np. o oddaleniu wniosku o zasiedzenie) skoro samo uwzględnienie wniosku i dokonanie zniesienia współwłasności przesądza, iż taki zarzut nie został uwzględniony, a co szczegółowo omówione zostało w uzasadnieniu postanowienia. W tym zakresie postanowienie Sądu pierwszej instancji nie zostało zaskarżone.

Zaskarżając orzeczenie Sądu Rejonowego w punkcie III, ustalającym wartość poczynionych przez uczestnika nakładów, apelujący nie przedstawił żadnych konkretnych zarzutów, podważających słuszność takiego rozstrzygnięcia. Wysokość nakładów ustalona została opinią biegłego, zaktualizowaną opinią z sierpnia 2012 r. Biegły złożył także ustną uzupełniającą opinię, w której szczegółowo odniósł się także do zastrzeżeń uczestnika. W ocenie Sądu Okręgowego, brak przekonujących argumentów pozwalających na zakwestionowanie ustaleń w zakresie wysokości

poczynionych przez uczestnika nakładów, pozwala w całości zaakceptować rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji w tej części.

Apelujący wskazał na naruszenie art. 216 w zw. z art. 5 k.c. podnosząc, iż kwota spłaty jest zbyt wygórowana i powinna ulec obniżeniu. Zgodnie z art. 216 § 1 – 3 k.p.c. wysokość przysługujących współwłaścicielom spłat z gospodarstwa rolnego ustala się stosownie do ich zgodnego porozumienia. W razie braku takiego porozumienia spłaty przysługujące współwłaścicielom mogą być obniżone. Przy określaniu stopnia ich obniżenia bierze się pod uwagę: typ, wielkość i stan gospodarstwa rolnego będącego przedmiotem zniesienia współwłasności; sytuację osobistą i majątkową współwłaściciela zobowiązanego do spłat i współwłaściciela uprawnionego do ich otrzymania. Obniżenie spłat, stosownie do przepisu paragrafu poprzedzającego, nie wyklucza możliwości rozłożenia ich na raty lub odroczenia terminu ich zapłaty, stosownie do przepisu art. 212 § 3.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy z postanowieniu z dnia 10 stycznia 2013 r. (sygn. IV CKN 677/12, LEX nr 1311812) art. 216 § 2 k.c. jest przepisem szczególnym, nie tylko wobec art. 212 k.c., ale także w wymiarze konstytucyjnym, dlatego powinien być interpretowany ściśle. Przepis ten, pozwalając na obniżenie spłaty przysługującej współwłaścicielowi ma na celu ochronę gospodarstwa rolnego. W oznaczonych okolicznościach, egzekwowanie pełnej wartości udziału we współwłasności mogłoby uwikłać obowiązanego do spłaty właściciela gospodarstwa rolnego w nieprzewidywalne trudności finansowe, a w konsekwencji do podważenia gospodarczej racji bytu samego gospodarstwa. Przepis zawarty w art. 216 § 2 pkt 1 k.c., nakazując uwzględnić typ, wielkość oraz stan gospodarstwa rolnego, podkreśla, że jego zastosowanie jest uwarunkowane analizą konkretnych okoliczności dotyczących gospodarstwa rolnego będącego przedmiotem działu spadku. Z tej przyczyny istotne znaczenia ma to, czy gospodarstwo rolne, będące przedmiotem podziału, rzeczywiście w danych okolicznościach służy bądź ma potencjalną zdolność służenia produkcji rolnej, z której dochodów właściciel będzie spłacał współwłaścicieli tego gospodarstwa. Beneficjentem swego przywileju z art. 216 k.c. obniżenia wysokości spłaty przy zniesieniu współwłasności można być jedynie wtedy, gdy wykaże się, że spłata pełnej wartości udziału zagraża prawidłowemu prowadzeniu gospodarstwa rolnego. Taki stan rzeczy będzie miał miejsce wówczas, gdy przedmiotem podziału jest gospodarstwo rolne, które ma przynajmniej potencjalną możliwość służenia produkcji rolnej oraz, z którego dochodów współwłaściciel, któremu zostało ono przyznane na własność, będzie dokonywał dopłat lub spłat na rzecz jego byłych współwłaścicieli. Ponadto, zastosowanie art. 216 § 2 k.c. musi uwzględniać wyważenie interesów zarówno współwłaściciela gospodarstwa rolnego zobowiązanego do dopłat lub spłat, jak również współwłaścicieli uprawnionych do tych świadczeń.

Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika, że na gruntach rolnych uczestnik prowadzi uprawę trawy ekologicznej. Z doświadczenia wynika, iż tego rodzaju uprawa nie wymaga tak dużych nakładów i kosztów jak inne uprawy. Uczestnik miesięcznie osiąga dochód rzędu ok. 2000 zł (renta i dopłaty). Jego stałe miesięczne wydatki oscylują zaś wokół kwoty 1000 zł. Nadto uczestnik zeznał ostatecznie, iż w 1987 r. otrzymał kredyt na spłatę wnioskodawcy. Wyraźnie zazaczył, że nie było takiej sytuacji, aby bank odmówił ku przyznania kredytu (k.501,502). Nadto, niewątpliwie wziąć należało pod uwagę fakt, iż postępowanie w niniejszej sprawie toczy się od września 2007 r. a zatem od blisko 7 lat. Kwota, jaką uczestnik winien spłacić wnioskodawcę nie jest wysoka i biorąc pod uwagę wskazane powyżej możliwości generowania niewielkich oszczędności przez uczestnika, a także czas trwania niniejszego postępowania, stwierdzić należało, iż jej obniżenie nie powinno mieć miejsca. Podobnie, nie było podstaw do dalszego odraczania płatności, czy też rozkładania jej na raty. Sąd Rejonowy słusznie wskazał, iż także dla wnioskodawcy spłata będzie miała realnie odczuwalną wartość wówczas, gdy spłata dokonana zostanie jednorazowo. Wskazać również należy, iż na skutek zaskarżenia orzeczenia uczestnik uzyskał już dodatkowe półtora roku na zebranie kwoty wystarczającej na dokonanie spłaty.

Biorąc pod uwagę powyższe, działając na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił obydwie apelacje jako bezzasadne.

W punkcie II Sąd orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. nie znajdując podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady podziału kosztów poniesionych w postępowaniu nieprocesowym.