

Sygn. akt II CSKP 271/22

POSTANOWIENIE

Dnia 27 października 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku M. K. i M. K.1
z udziałem Z. R., D. R. i R. K.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 27 października 2022 r.,
skargi kasacyjnej uczestników Z. R. i D. R.
od postanowienia Sądu Okręgowego w Kaliszu
z dnia 29 maja 2019 r., sygn. akt II Ca 418/19,

uchyla zaskarżone postanowienie w punkcie 1 (pierwszym) w części oddalającej apelację uczestników Z. R. i D. R. oraz w punkcie 2 (drugim) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Kaliszu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 22 listopada 2018 r. Sąd Rejonowy w Krotoszynie w sprawie z wniosku M. K., M. K.1 przy udziale Z. R., R.K., D. R. o zniesienie współwłasności nieruchomości [...] postanowił dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w K. o powierzchni 12,2657 ha, oznaczonej numerem

działki [...], dla której Sąd Rejonowy w Krotoszynie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą [...] w ten sposób, że wyżej opisaną nieruchomość przyznał na własność wnioskodawców M. i M.1 małżonków K. do wspólności ustawowej małżeńskiej (pkt 1); zasądził od wnioskodawców M. i M.1 K. na rzecz uczestnika postępowania R. K. kwotę 109 250 zł tytułem spłaty płatną w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (pkt 2); zasądził od wnioskodawców M. i M.1 K. solidarnie na rzecz uczestników postępowania Z. i D. małżonków R. kwotę 109 250 zł tytułem spłaty płatną w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (pkt 3); nakazał pobrać od wnioskodawców M. i M.1 małżonków K. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Krotoszynie kwotę 2990,40 zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt 4); nakazał pobrać od uczestników postępowania Z. i D. małżonków R. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Krotoszynie kwotę 831,73 zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt 5); nakazał pobrać od uczestnika postępowania R. K. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Krotoszynie kwotę 831,73 zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt 6).

Sąd Rejonowy ustalił, że niezabudowana nieruchomość rolna położona w K. przy ul. [...] stanowi działkę oznaczoną numerem [...] o powierzchni 12.2657 ha i prowadzona jest dla niej w Sądzie Rejonowym w Krotoszynie w Wydziale Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr [...]. Współwłaścicielami tej nieruchomości są wnioskodawcy M. K. i M. K. w 12/16 częściach oraz uczestnicy postępowania R. K. i małżonkowie Z. i D. Małżonkowie R. po 2/16 części każdy z nich. Nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rolnego wnioskodawców obejmującego grunty o łącznej powierzchni 27.7281 ha. Gospodarstwo wnioskodawców dysponuje wszystkimi środkami produkcji niezbędnymi do wytwarzania płodów rolnych, tj. grunty o dużym potencjale produkcyjnym, mechaniczną siłę pociągową, maszynami i narzędziami rolniczymi oraz zabudowaniami gospodarczymi. Działalność rolnicza gospodarstwa wnioskodawców ukierunkowana jest na wytwarzanie produkcji towarowej roślinnej. W dniu oględzin na przedmiotowej nieruchomości oznaczonej numerem

4092 posiany był groch paszowy na nasiona oraz mieszanka paszowa pszenica + groch na nasiona. Wnioskodawcy posiadają 5 ciągników rolniczych, pługi, kombajn zbożowy, siewnik, roztrzaskacze do obornika, ładowacz czołowy, kombajn ziemniaczany, agregat uprawowy, rozsiewacz nawozów, opryskiwacz. Ponadto wnioskodawcy dysponują siedliskiem położonym w K. przy Al. [...], które obejmuje budynki w postaci stodoły z magazynami zbożowymi, stodoły - magazynu maszyn, garaży, wiaty i lokalu mieszkalnego.

Fizyczny podział gospodarstwa rolnego w skład, którego wchodzi przedmiotowa nieruchomość, jest sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Pozostawienie nieruchomości w całości i przyznanie jednemu właścicielowi zapewni jego samodzielność oraz większą żywotność i wyższą produkcję. Nieruchomość oznaczona numerem [...] użytkowna jest zgodnie z społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Generalną zasadą obowiązującą przy ocenie możliwości fizycznego podziału indywidulanych gospodarstw rolnych jest przeciwdziałanie procesom ich rozdrabniania, dzielenia na małe obszarowo jednostki, które z natury rzeczy po takim podziale miałyby mniejsze możliwości produkcyjne niż gospodarstwo o większym areale. Grunty rolne są najistotniejszym składnikiem każdego indywidulanego gospodarstwa rolnego. Wartość dochodu rolniczego generowanego z gospodarstwa o takim profilu jest uzależniona od wielkości produkcji roślinnej, a wielkość produkcji roślinnej jest uzależniona od areалу użytkowanych gruntów.

Wartość niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną nr [...] o powierzchni 12.2657 ha położonej w K. przy ul. [...] wynosi 874 000 zł.

Wnioskodawca M. K. jest rolnikiem i w gospodarstwie pracuje od ponad 40 lat. Nieruchomością będącą przedmiotem podziału zajmuje się nieprzerwanie od 1999 r. i ją uprawia do chwili obecnej. Poza tą nieruchomością wnioskodawca jest również właścicielem gospodarstwa rolnego po swoich rodzicach w K. o powierzchni około 3,5 ha. Ponadto M. K. posiada jeszcze około 6 ha gruntów, które łączą się z przedmiotową nieruchomością oraz około 8 ha w trzech kawałkach na ul. [...]. Wnioskodawca i jego małżonka posiadają sprzęt rolniczy potrzebny do

prawidłowego prowadzenia gospodarstwa rolnego. Wnioskodawcy nabyli swój udział wynoszący 12/16 części w drodze dziedziczenia na mocy umowy o dział spadku z 13 sierpnia 1999 r. Od tego czasu, tj. od około 16 lat wnioskodawcy uprawiają ją. Wnioskodawcy dzierżawili część nieruchomości należącej do uczestników od kiedy zostały one przez nich nabyte.

Uczestnik R. K. posiada gospodarstwo rolne o powierzchni około 24 ha położone w S., który oddalony jest od K. o około 20 km. Przedmiotową nieruchomością nigdy się nie zajmował.

Jedynym zagadnieniem spornym była dopuszczalność podziału nieruchomości oraz jej wartość, w którym to zakresie Sąd oparł się na opiniach biegłej U. Ż., które były jasne, rzeczowe, logiczne, a także wyczerpujące. Jako wiarygodne uznał również wyjaśnienia biegłej złożone na rozprawie, które stanowiły uzupełnienie opinii na piśmie. Biegła wskazała m.in., iż sporządzając opinię brała pod uwagę decyzje o warunkach zabudowy wydane dla części spornej działki [...] oraz że przedmiotem wyceny była mimo to nieruchomość rolna.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że stosownie do treści art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać w każdym czasie zniesienia współwłasności. Zgodnie z art. 211 k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Przedmiotem zniesienia współwłasności była nieruchomość rolna o powierzchni ponad 12 ha stanowiąca jedną działkę oznaczoną numerem [...]. Stosownie do treści art. 213 i 214 k.c., jeżeli zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego przez podział między współwłaścicieli byłoby sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, sąd przyzna to gospodarstwo temu współwłaścicielowi, na którego wyrażą zgodę wszyscy współwłaściciele. W 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. Jeżeli warunki przewidziane wyżej spełnia kilku współwłaścicieli albo jeżeli nie spełnia ich żaden ze

współwłaścicieli, sąd przyzna gospodarstwo rolne temu z nich, który daje najlepszą gwarancję jego należytego prowadzenia.

Wnioskodawcy wniesli o przyznanie całej nieruchomości rolnej na własność im ze spłatą na rzecz uczestników. Uczestnicy postępowania Z. i D. małżonkowie R. oraz uczestnik R. K. na powyższe nie wyrazili zgody. Wnieśli o podział nieruchomości i przyznanie im części odpowiadających ich udziałowi w nieruchomości wspólnej. Ponadto uczestnik R. K. wniósł o przyznanie całej przedmiotowej nieruchomości na swoją własność ze spłatą na rzecz pozostałych współwłaścicieli. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż podział nieruchomości o powierzchni 12,2657 ha stanowiącej jedną działkę oznaczoną numerem geodezyjnym [...] byłby sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Nieruchomość rolna stanowi bowiem część zorganizowanego gospodarstwa rolnego prowadzonego przez wnioskodawców o powierzchni ponad 27 ha od ponad 20 lat. W tych okolicznościach nieruchomość rolna powinna zostać przyznana jednemu ze współwłaścicieli ze spłatą na rzecz pozostałych.

Nieruchomość powinni otrzymać wnioskodawcy, którzy zajmują się nią nieprzerwanie od około 1996 r. Nikt spośród pozostałych współwłaścicieli nie zajmował się nigdy tą nieruchomością. Również interes społeczno-gospodarczy przemawia za przyznaniem nieruchomości wnioskodawcom. Prowadzą oni gospodarstwo rolne o powierzchni około 27 ha, mają potrzebne maszyny i narzędzia rolnicze, a także budynki niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego. W świetle art 214 k.c. to więc wnioskodawcy powinni otrzymać sporną nieruchomość. Natomiast pozostali uczestnicy powinni otrzymać należne spłaty. Z uwagi na to, iż uczestnicy Z. i D. małżonkowie R. posiadali udział w nieruchomości wynoszący 2/16 oraz uczestnik R. K. również posiadał udział wynoszący 2/16 każdy z nich powinien otrzymać spłatę w tej samej wysokości, tj. po 109 250 zł (874 000 zł x 2/16).

Sąd Rejonowy oddalił wniosek pełnomocnika uczestnika R. K. o powołanie kolejnego biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości na okoliczność wartości nieruchomości, albowiem opinia biegłej U. Ż. była fachowa, rzetelna i zupełna. Potrzeba żądania opinii dodatkowego biegłego, stosownie do treści art. 286 k.p.c.,

nie może być jedynie wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnego dla niej wydzwiku konkluzji opinii, lecz powinna być następstwem umotywowanej krytyki dotychczasowej opinii.

Postanowienie Sądu pierwszej instancji zostało zaskarżone apelacjami przez uczestników postępowania Z. R., D. R. i R. K.. Postanowieniem z 29 maja 2019 r. Sąd Okręgowy w Kaliszu oddalił obie apelacje (pkt 1); zasądził od uczestników postępowania Z. R. i M. R. solidarnie na rzecz wnioskodawców M.K. i M. K.1 kwotę 5 400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym (pkt 2) oraz zasądził od uczestnika postępowania R. K. solidarnie na rzecz wnioskodawców M. K. i M. K.1 kwotę 5 400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym (pkt 3).

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne i rozważania dokonane przez Sąd Rejonowy. Za nieuzasadniony uznał zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy miał podstawy, aby podzielić opinię biegłej U. Ż., bowiem biegła ta w opinii głównej i opinii uzupełniającej, a także w swoich zeznaniach w sposób logiczny i przekonujący wyjaśniła swoje stanowisko i wątpliwości zgłaszane w stosunku do opinii przez uczestników postępowania. Swoją opinię oparła na podstawie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. W tej sytuacji Sąd pierwszej instancji trafnie oddalił wnioski o prowadzenie dalszego postępowania dowodowego w tym zakresie. Z tych samych względów Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe uczestników postępowania zawarte w ich apelacjach. Zarzuty zawarte w apelacji uczestników postępowania stanowiły jedynie polemikę z wnioskami i wyjaśnieniami zawartymi w opinii pisemnej i ustnych zeznaniach biegłej, co do której Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości w zakresie jej fachowości i rzetelności przy sporządzeniu opinii.

Sąd pierwszej instancji nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 278 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., ani też art. 227 k.p.c., art. 217 k.p.c. oraz art. 236 k.p.c. w zw. z art. 328 k.p.c., art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 6 k.c. przyjmując prawidłowo, że podział nieruchomości rolnej będącej przedmiotem postępowania byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tej nieruchomości oraz przyjmując wartość tej nieruchomości jako nieruchomości rolnej

na podstawie opinii biegłej U. Ż. i nie znajdując podstaw do powołania dalszych biegłych w sprawie. Brak postanowienia Sądu pierwszej instancji o oddaleniu wniosku dowodowego uczestników o powołanie dalszego biegłego nie miał natomiast wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

W odniesieniu do podniesionego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. wskazał, że uzasadnienie zaskarżonego apelacjami postanowienia odpowiada wymaganiom określonym w art. 328 § 2 k.p.c. i daje możliwość dokonania należytej kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia.

Sąd Okręgowy nie znalazł także podstaw do uwzględnienia zarzutów naruszenia prawa materialnego. Zastosowanie art. 5 k.c. do żądania zniesienia współwłasności nie jest co prawda wyłączone, należy mieć jednak na uwadze, że reguły stosowania tego przepisu są zobiektywizowane, a ze swej istoty współwłasność w częściach ułamkowych ma charakter tymczasowy. Żądanie zniesienia współwłasności można zatem uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego tylko w wypadkach wyjątkowych. W rozpoznawanej sprawie takie wyjątkowe okoliczności nie zachodzą. Nieruchomość, której dotyczy postępowanie, należy obecnie traktować jako nieruchomość rolną, nie został bowiem do chwili obecnej uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczający tę nieruchomość na inne cele niż rolne. Sporządzone „Studium rozwoju” nie jest tożsame z planem zagospodarowania przestrzennego. Żadne działania zmierzające do uchwalenia planu zagospodarowania nieruchomości nie zostały jeszcze podjęte, a czas ich podjęcia nie jest w żaden sposób określony, nawet w przybliżeniu. W tej sytuacji nie można przyjąć, że współwłaściciele powinni czekać ze zniesieniem współwłasności do chwili uchwalenia tego planu, [a] wystąpienie z żądaniem zniesienia współwłasności powinno być uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Przedmiotem zniesienia współwłasności była nieruchomość rolna podlegająca przepisom ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 1405). Wyłączenia przedmiotowe stosowania tej ustawy dotyczą tylko nieruchomości objętych treścią art. 1a, 1b i 1c ustawy, a także nieruchomości położonych na obszarach

przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne (art. 2 pkt 1) ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego) oraz nieruchomości rolnych, które w dniu wejścia w życie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są na cele inne niż rolne - art. 11 pkt 2 ustawy z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości zasobu własności rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r., poz. 585). Powołane ustawy weszły w życie w dniu 30 kwietnia 2016 r. Załączona do akt decyzja o warunkach zabudowy została wydana 7 lutego 2017 r., zatem nie mogła skutecznie zmienić przeznaczenia ani charakteru rolnego przedmiotowej nieruchomości. Sąd Rejonowy prawidłowo zatem przyjął, że nieruchomość, której dotyczy postępowanie, stanowi nieruchomość rolną, dokonał jej wyceny jako nieruchomości rolnej i uwzględnił opinię biegłej o braku przesłanek do jej podziału fizycznego.

Sąd Okręgowy podzielił również ocenę Sądu pierwszej instancji dotyczącą przesłanek przyznania tej nieruchomości wnioskodawcom ze stosowną spłatą na rzecz uczestników postępowania. Żądanie zniesienia współwłasności nie mogło zostać uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, gdyż uchwalone Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy K. nie jest planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczającym nieruchomość na inne cele niż rolne, a decyzja o warunkach zabudowy nie była ostateczna na dzień 30 kwietnia 2016 r. Nie było zatem racjonalnych przesłanek do oczekiwania (w bliżej nieokreślonym czasie) na uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości objętej postępowaniem i zablokowanie do tego czasu możliwości skutecznego żądania zniesienia współwłasności tej nieruchomości.

Bezzasadny był też zarzut naruszenia art. 154 ust. 1 i 2 i art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm. – dalej: „u.g.n.”). W dniu 8 listopada 2018 r. biegła U. Ż. w swoich zeznaniach podtrzymała w całości swoją opinię z 15 listopada 2017 r. Oświadczenie takie biegła złożyła również w pisemnej opinii uzupełniającej z 14 czerwca 2018 r. (k. 252). Zgodnie z treścią cytowanego art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n. operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego

został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Sąd uznał, że w swoich zeznaniach i na piśmie biegła potwierdziła aktualność sporządzonej opinii, co czyni bezzasadny zarzut podniesiony w apelacjach uczestników. Z tych przyczyn Sąd drugiej instancji oddalił apelacje uczestników postępowania jako bezzasadne.

Postanowienie Sądu Okręgowego zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez uczestników Z. R. i D. R. w części, tj. co do punktu pierwszego w zakresie oddalenia apelacji strony skarżącej oraz co do punktu drugiego zasądzającego koszty zastępstwa w postępowaniu apelacyjnym. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzucono naruszenie:

1) art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n. poprzez wadliwe uznanie przez Sąd Okręgowy za prawidłowe wyrażone przez Sąd Rejonowy w Krotoszynie stanowisko, iż dowód z opinii biegłego sądowego (operat szacunkowy z 15 listopada 2017 r., sporządzony przez biegłą sądową U. Ż.) mógł służyć wykazaniu faktu istotnego dla merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy, tj. wartości nieruchomości, której dotyczył wniosek o zniesienie współwłasności, a w konsekwencji uznanie za prawidłowe oddalenie wniosku dowodowego strony skarżącej co do przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego sądowego w sytuacji, w której w sprawie zachodziła potrzeba powołania nowego biegłego sądowego lub sporządzenia opinii uzupełniającej, celem sporządzenia aktualnego operatu szacunkowego, bądź potwierdzenia aktualności operatu sporządzonego przez biegłą sądową U. Ż. na potrzeby postępowania przed Sądem Rejonowym w Krotoszynie. Stosownie bowiem do treści przepisu art. 156 ust. 3 u.g.n. operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został

sporządzony co najwyżej przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, natomiast w sprawie powyższy okres upłynął przed wydaniem postanowienia przez Sąd pierwszej instancji. Sąd Okręgowy z naruszeniem art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n. błędnie uznał również za prawidłowe oddalenie przez Sąd Rejonowy wniosków dowodowych strony skarżącej niezbędnych dla ustalenia faktów mających istotne znaczenie w sprawie, tj. wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii uzupełniającej i wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego. Sąd Okręgowy ponadto wadliwie ocenił, że zasadne było stanowisko Sądu Rejonowego co do braku konieczności wypowiedzenia się w sprawie powołania nowego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, zarówno w zakresie wniosku uczestników, mimo oczywistej wadliwości pierwszej opinii biegłego U. Ż.. Wskazane uchybienie Sądu drugiej instancji oznacza zaniechanie przeprowadzenia wszechstronnej analizy stanu faktycznego, stanowiącego podstawę do dokonania subsumpcji pod właściwą normę prawa materialnego, ale przede wszystkim ustalenia rodzaju (charakteru) nieruchomości, do którego zobowiązany jest sąd także w postępowaniu apelacyjnym. Zgodnie bowiem z przepisem art. 619 k.p.c., w sprawie o zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego, to sąd ustala jego skład i wartość, w szczególności obszar i rodzaj nieruchomości wchodzących w skład tego gospodarstwa oraz obszar i rodzaj nieruchomości stanowiących już własność współwłaścicieli i ich małżonków. Przed dokonaniem zlecenia biegłemu sądowemu z zakresu rolnictwa sporządzenia opinii dotyczącej ustalenia możliwości podziału nieruchomości, sąd jest zobligowany (także jako biegły z zakresu prawa) do ustalenia czy nieruchomość podlegająca podziałowi stanowi gospodarstwo rolne. W przedmiotowej sprawie sąd błędnie określił rodzaj (charakter) nieruchomości jako „nieruchomość rolna”, podczas gdy ustalenie na tym etapie powinno obejmować jedynie odpowiedź na pytanie, czy nieruchomość stanowi gospodarstwo rolne zgodnie z dyspozycją art. 213 k.c., celem zbadania, czy w sprawie zachodzi konieczność powołania biegłego z zakresu rolnictwa (ustalenie ewentualnej sprzeczności podziału nieruchomości z zasadami prawidłowej gospodarki). Ustalenie przeznaczenia nieruchomości (tj. czy jest to nieruchomość rolna, bądź też

innego rodzaju) powinno odbyć się dopiero w momencie stwierdzenia braku możliwości fizycznego podziału gospodarstwa rolnego, celem ustalenia wartości nieruchomości, a co za tym idzie spłat dla pozostałych współwłaścicieli, którym sąd nie przyznał gospodarstwa. W niniejszej sprawie błędnie uznane zostały przez sąd za tożsame pojęcia nieruchomości rolnej i gospodarstwa rolnego, a zarówno Kodeks cywilny, jak i ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego w jednoznaczny sposób rozgraniczają oba terminy. Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia z 29 maja 2019 r. nie zawiera motywów, na podstawie których Sąd drugiej instancji uznał za prawidłowy i rzetelny operat szacunkowy oraz opinię uzupełniającą zawierającą stwierdzenia, że na potrzeby ustalenia wartości nieruchomości biegła sądowa przyjęła, że nieruchomość stanowi nieruchomość rolną, podczas gdy przepis art. 154 ust. 2 u.g.n. wyraźnie stanowi, że jeżeli nieruchomość objęta jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, to należy oszacować jej wartość, a co za tym idzie wcześniej ustalić jej przeznaczenie zgodnie z tymi dokumentami planistycznymi. Uzupełnienie postępowania przed sądem apelacyjnym o dowody, które mimo wniosku strony sąd pierwszej instancji pominął, jest uzasadnione, gdy dotyczą one okoliczności istotnych z punktu widzenia prawa materialnego mającego znaczenie dla merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy. Uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia sądu zawiera luki w argumentacji odnośnie do kwestii odrzucenia wszelkich wniosków dowodowych, także tych zgłoszonych przez skarżących na etapie postępowania apelacyjnego. Ponadto Sąd drugiej instancji zaniechał ustosunkowania się do istotnego dla merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy zagadnienia, jakim było wskazanie wadliwości opinii biegłej sądowej w przedstawionej prywatnej opinii rzeczoznawcy majątkowego, dającej realne podstawy do powołania kolejnego biegłego, celem sporządzenia opinii zawierającej oszacowanie nieruchomości zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Przedstawienie przez stronę opinii prywatnej (ekspertyzy) prezentującej stanowisko przeciwstawne wnioskowi opinii biegłego sądowego sporządzonej w postępowaniu, stanowi istotny argument przemawiający za potrzebą zlecenia sporządzenia opinii uzupełniającej, bądź opinii innych biegłych

lub instytutu. Wprawdzie opinie sporządzone na prywatne zlecenie stron nie mają walorów dowodu z opinii biegłego w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c., lecz są tylko wyjaśnieniami przytaczanymi na poparcie stanowiska strony, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, ale przytoczone w nich argumenty mogą uzasadniać dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej lub opinii innego biegłego. Przy czym tylko biegli, a nie sąd, mają wiadomości pozwalające na miarodajne odniesienie się do ich treści. Rodzące się wątpliwości sądu wskutek poważnych rozbieżności pomiędzy opiniami biegłych w rozumieniu art. 278 k.p.c. a dokumentami prywatnymi, których autorami są osoby, co do których kwalifikacji zawodowych w zakresie wydanych ekspertyz nie ma żadnych wątpliwości, winny być rozstrzygnięte bądź wskutek dopuszczenia dowodów z opinii uzupełniających, bądź wskutek dopuszczonej z urzędu lub na wniosek nowej opinii wydanej przez innego biegłego. Jeżeli bowiem wątpliwości dotyczące opinii biegłego przeprowadzonej na podstawie art. 278 k.p.c. dotyczą wiedzy specjalnej, której sąd procedujący w sprawie nie posiada, jedynym dowodem mogącym skutecznie podważyć wnioski opinii wcześniejszej, jest dowód z opinii innego biegłego. Naruszenie art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. może być podstawą skargi kasacyjnej, gdyż w niniejszej sprawie sąd odmówił przeprowadzenia nowego dowodu z opinii biegłego na fakty mające istotne znaczenie w sprawie wadliwie oceniając, że nie ma potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii drugiego biegłego lub opinii uzupełniającej;

2) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 387 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez brak pełnego wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, okoliczności, na podstawie których Sąd Okręgowy uznał, że operat szacunkowy sporządzony przez biegłego sądowego U. Ź. jest aktualny, rzetelny i może stanowić podstawę do wydania orzeczenia w niniejszej sprawie; także poprzez brak uzasadnienia oddalenia zarzutów apelacji - oddalenie wszystkich zarzutów potraktowanych w sposób jednakowych i bez argumentacji. Przytoczoną bliżej w uzasadnieniu zarzutu lakoniczna argumentacja Sądu Okręgowego należy uznać za niedopuszczalną, gdyż oddalenie zarzutów niezawierających ciągu myślowego uniemożliwia rzeczywiste zrozumienie motywów wydania zaskarżonego orzeczenia;

3) art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz w zw. z art. 156 ust. 3 u.g.n. poprzez wydanie orzeczenia z pominięciem okoliczności, iż opinia biegłego - operat szacunkowy utracił swoją ważność zgodnie z dyspozycją przepisu art. 156 ust. 3 u.g.n., tj. ze względu na upływ 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia, przy jednoczesnym braku zaktualizowania opinii przez biegłego sądowego stosownie do przepisu art. 156 ust. 4 u.g.n. Zgodnie z tym przepisem potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, jak też dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 u.g.n. (gdy w dacie orzekania operat szacunkowy utracił już swą aktualność). Sposób potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego został uregulowany w § 58 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 r. Nr 207, poz. 2109), zgodnie z którym potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził, następuje poprzez dołączenie do operatu szacunkowego klauzuli, w której rzeczoznawca oświadcza o aktualności operatu. Rzeczoznawca majątkowy podpisuje klauzulę w sposób, o którym mowa w § 57 ust. 1 („Rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat szacunkowy podpisuje go, zamieszczając datę i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego”). Przepis § 57 ust. 2 stosuje się odpowiednio („Jeżeli operat szacunkowy został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, operat podpisują wszyscy sporządzający go rzeczoznawcy majątkowi w sposób, o którym mowa w ust. 1”). Ponadto zgodnie z dyspozycją przepisu art. 156 ust. 4 zd. 2 u.g.n. potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 u.g.n. Ustawa nakazuje zatem dołączenie analizy na podstawie, której ustalić będzie można, że pomimo upływu okresu przewidzianego przez ustawę, na rynku nieruchomości, który odznacza, się w niektórych, czasami stosunkowo krótkich

przedziałach czasu, sporymi wahaniami, nie uległy zmianie cechy warunkujące wartość tej nieruchomości. Rzecznik majątkowy potwierdzając ważność operatu po upływie określonego w przepisach czasu, obowiązany jest sprawdzić, czy sytuacja na rynku, w tym także ceny nieruchomości podobnych lub cechy nieruchomości szacowanej, nie zmieniły się na tyle, by mogło to mieć wpływ na zmianę wartości oszacowanej przez niego nieruchomości;

4) art. 278 § 1 k.p.c. oraz art. 286 k.p.c. w zw. z art. 156 ust. 3 u.g.n. poprzez przyjęcie, że nie ma konieczności powołania nowego biegłego sądowego w sytuacji, w której operat szacunkowy będący przedmiotem opinii biegłego jest nieaktualny i nie może stanowić podstawy wydania rozstrzygnięcia, a ponadto, gdy sporządzona przez biegłego sądowego opinia była niekompletna, wewnętrznie sprzeczna i nierzetelna. Wskutek naruszenia przez Sąd drugiej instancji przepisów art. 278 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, tj. przyjęcie, że opinia biegłego sporządzona przez U. Ż. (mimo jej licznych uchybień) jest wystarczająca dla ustalenia oceny wiadomości specjalnych niezbędnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Tym samym Sąd drugiej instancji naruszył ww. przepisy poprzez zaniechanie powołania kolejnego biegłego, o co wnioskowały strony skarżące. Dopuszczenie dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki (na co strona skarżąca wskazywała w przedmiotowej sprawie m.in. w zarzutach do opinii biegłego oraz opinii uzupełniającej) jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, jest obowiązkiem Sądu. Sąd naruszył również art. 278 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, tj. wadliwe uznanie przez Sąd drugiej instancji, że opinia biegłego sporządzona przez U.Ż. (mimo jej licznych błędów) jest wystarczająca dla ustalenia okoliczności faktycznych wymagających wiadomości specjalnych niezbędnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a w konsekwencji poprzez niepowołanie kolejnego biegłego o co wnioskowała strona skarżące. Obowiązkiem sądu jest dopuszczenie dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki

(na co strona skarżąca wskazywała w przedmiotowej sprawie, m.in. w zarzutach do opinii biegłego oraz opinii uzupełniającej) jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna. Opinia biegłego sądowego, sporządzona w niniejszej sprawie, dotycząca możliwości fizycznego podziału nieruchomości nie zawiera merytorycznych argumentów potwierdzających wnioski w niej zawarte. Biegła nie wyjaśniła w żaden logiczny sposób, z jakich powodów nie jest możliwy fizyczny podział spornej nieruchomości. Ponadto operat szacunkowy wartości rynkowej prawa własności nieruchomości - działki nr [...], na okoliczność ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości z 15 listopada 2017 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego U. Ż. jest sporządzony wadliwie, gdyż nie uwzględnia wielu czynników wpływających na wartość nieruchomości, o których wspomniano wcześniej. Do oszacowania wartości działki nr [...] użyte zostały transakcje dotyczące nieruchomości nieodpowiednich ze względu na rodzaj i położenie gruntów. Biegła wskazała 14 nieruchomości, z której żadna nie znajdowała się na obszarze miasta K., ponadto wskazała 10 nieruchomości znajdujących się na obszarze Gminy [...], ale znajdujących się w miejscach oddalonych wiele kilometrów od terenów inwestycyjnych, które mają zapewniony dostęp do drogi krajowej. Nieruchomości wytypowane przez biegłą do porównania zostały wybrane w sposób wadliwy także dlatego, że nie są ani nieruchomościami podobnymi, ani umożliwiającymi racjonalne oszacowanie rzeczywistej wartości jaką można by było uzyskać na wolnym rynku za nieruchomość stanowiącą działkę nr [...]. Co istotne biegła nie uwzględniła także studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz faktu wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (przeznaczenia nieruchomości). Rezultatem powyższych błędów było wadliwe przyjęcie, że biegła szacuje wartość nieruchomości rolnej, podczas gdy jej przeznaczenie zarówno w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak i w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu było inne niż rolne. Sąd zaniechał zlecenia przeprowadzenia dodatkowej opinii przez innego biegłego, mimo że w sprawie zaistniała potrzeba sporządzenia takiej opinii ze względu na fakt, iż

zebrany w sprawie materiał należy uznać za niewystarczający a także niemiarodajny, co jest skutkiem m.in. wykorzystania przez sąd w sprawie operatu sporządzonego w sposób wadliwy, gdyż nie uwzględniał studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a następnie poprzez jego wykorzystanie pomimo upływu 12 miesięcy od dnia sporządzenia i utraty jego ważności. Zaniechanie dopuszczenia dowodu z innego biegłego lub opinii uzupełniającej, jeżeli materiał zebrany w sprawie jest niewystarczający lub niemiarodajny stanowi naruszenie art. 286 k.p.c.

W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. w skardze kasacyjnej zarzucono naruszenie: 1) art. 156 ust. 3 u.g.n. poprzez jego niezastosowanie, tj. przez błędne przyjęcie, że opinia biegłego - operat szacunkowy niezabudowanej nieruchomości gruntowej z 15 listopada 2017 r., sporządzony przez U. Ż. mógł stanowić podstawę wydania rozstrzygnięcia w sprawie, a więc uznanie tej opinii za prawidłową wbrew dyspozycji art. 156 ust. 3 u.g.n., zgodnie z którym „operat szacunkowy może być wykorzystywany dla celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 u.g.n.”. Zasada ta ma zastosowanie również w postępowaniu sądowym w wypadku konieczności określenia wartości nieruchomości. Aktualizacja opinii wymaga wiadomości specjalnych, to zaś oznacza - zgodnie z art. 278 k.p.c. - konieczność zasięgnięcia opinii biegłego. W zakresie oceny aktualności operatu sąd, nie jest władny samodzielnie ocenić, czy wartość nieruchomości określona w opinii uległa zmianie. Spoczywa na nim natomiast powinność sprawdzenia, w ramach kontroli wymagań formalnych operatu, czy w świetle art. 156 ust. 3 u.g.n. nie upłynął czas, w którym operat może być wykorzystany, a w razie potrzeby - uzyskania potwierdzenia aktualności operatu przez rzeczoznawcę majątkowego w sposób określony w art. 156 ust. 4 u.g.n., co dotyczy także sądu drugiej instancji. Brak potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego jest uchybieniem istotnym, niepozwalającym na rozstrzygnięcie czy dane stanowiące podstawę wyceny są zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy;

2) art. 154 ust. 1 i 2 u.g.n. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji błędne ustalenie przeznaczenia spornej nieruchomości na potrzeby sporządzenia operatu szacunkowego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy [...] nieruchomość stanowiąca działkę nr [...], obręb ewidencyjny [...] Miasto K., oznaczona jest symbolem U - Tereny rozwoju usług. Zadaniem biegłego rzeczoznawcy majątkowego jest (z mocy art. 154 ust. 1 i 2 u.g.n.) każdorazowe uwzględnianie przy szacowaniu nieruchomości m.in. przeznaczenia tej nieruchomości w planie miejscowym, a w braku takiego planu ustalanie przeznaczenia nieruchomości na podstawie studium uwarunkowań lub decyzji o warunkach zabudowy. Ustawa nakłada na rzeczoznawcę majątkowego obowiązek uwzględniania przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w okresie tzw. luki planistycznej w studium uwarunkowań lub w decyzji o warunkach zabudowy oznacza, że zadaniem biegłego jest uwzględnianie zmian przeznaczenia nieruchomości, następujących w razie zmian planu miejscowego, także przedzielonych temporalnie tzw. luką planistyczną. Zmiany przeznaczenia nieruchomości mogą skutkować niemożliwością bądź istotnym ograniczeniem korzystania z niej w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem i profesjonalną oceną w przedmiocie konsekwencji zmian przeznaczenia nieruchomości stanowiących wiadomości specjalne ustawodawca powierzył rzeczoznawcy majątkowemu, zobowiązanemu do każdorazowego uwzględniania przeznaczenia nieruchomości. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w żadnym razie nie decyduje o przeznaczeniu nieruchomości, jednakże, w ramach wyjątku, przy wycenie wartości nieruchomości i braku planu zagospodarowania przestrzennego rzeczoznawca ustala przeznaczenie nieruchomości na podstawie tego studium lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przepis art. 154 ust. 2 u.g.n. jest jedyną normą prawną zawartą w tej ustawie, która określa w jaki sposób rzeczoznawca majątkowy powinien dokonać ustalenia przeznaczenia nieruchomości. Konstrukcja przepisu jest jasna i nie wymaga głębszych zabiegów interpretacyjnych;

3) art. 210 § 1 k.c. oraz art. 214 § 1 k.c. w zw. z art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji, w której złożenie wniosku o zniesienie współwłasności

jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Wnioskodawcy złożyli wniosek o zniesienie współwłasności w odpowiedzi na pojawienie się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy [...], w którym to studium działka nr [...] została zakwalifikowana jako tereny U - usług, a które to jest fundamentem pod uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym działanie wnioskodawców ma na celu świadome pokrzywdzenie pozostałych współwłaścicieli poprzez przejęcie na własność nieruchomości z zaniżonymi splatami (ustalonymi jeszcze dla nieruchomości rolnej) pozostałych współwłaścicieli, a w przyszłości osiągnięcie zysku ze zmiany przeznaczenia nieruchomości. Takie działanie wnioskodawców nie może być uważane za wykonywanie prawa oraz nie może korzystać z ochrony prawnoprocesowej. Ocena, który współwłaściciel daje najlepszą gwarancję należytego prowadzenia gospodarstwa rolnego, powinna być oparta na rozważeniu wyników postępowania dowodowego co do posiadanej przez współwłaścicieli wiedzy w zakresie rolnictwa, stosunków osobistych i rodzinnych współwłaścicieli, ich dotychczasowego źródła utrzymania oraz sytuacji życiowej i materialnej. Konieczne jest zatem uwzględnianie sytuacji osobistej wszystkich współwłaścicieli, a jeżeli występują pomiędzy nimi więzi rodzinne - także sytuacji rodzinnej. Ponadto orzekając na podstawie art. 214 § 1 i 2 k.c. o przyznaniu gospodarstwa rolnego jednemu ze współwłaścicieli, sąd powinien mieć na względzie m.in. interesy bytowe wszystkich współwłaścicieli.

Powołując się na powyższe podstawy uczestnicy wnieśli o wydanie przez Sąd Najwyższy orzeczenia reformatoryjnego poprzez uchylenie i zmianę zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w Kaliszu z 29 maja 2019 r. w zaskarżonej części, tj. co do punktu pierwszego oddalającego apelację uczestników Z. i D. R., a także co do punktu drugiego zasadzającego od uczestników Z. i D. R. na rzecz wnioskodawców solidarnie na rzecz wnioskodawców M. K. i M. K.1 kwotę 5 400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym nadto o zasądzenie na rzecz uczestników Z. i D. R. od wnioskodawców kosztów postępowania kasacyjnego wywołanych wniesieniem skargi kasacyjnej, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych, ewentualnie wnieśli o

uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w Kaliszu z 19 maja 2019 r. w zaskarżonej części i w konsekwencji przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji oraz zasądzenie na rzecz „strony powodowej od strony powodowej” kosztów postępowania kasacyjnego wywołanych wniesieniem skargi kasacyjnej, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną wnioskodawcy wniesli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od skarżących uczestników na rzecz wnioskodawców zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W skardze kasacyjnej podniesiono w ramach kilku zarzutów sformułowanych zarówno samodzielnie w ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., jak również w powiązaniu z innymi przepisami w ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. naruszenie art. 156 ust. 3 u.g.n. (w zw. z art. 156 ust. 4 u.g.n.; art. 217 § 1, 227, 278 § 1 i 391 § 1 k.p.c.; art. 316 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.; art. 278 w zw. z art. 286 k.p.c.). Zarzuty te dotyczą zarówno wadliwej oceny Sądu drugiej instancji zarzutu zawartego w apelacji naruszenia art. 156 ust. 3 u.g.n. przez Sąd Rejonowy, jak również naruszenia samodzielnie tego przepisu przez Sąd Okręgowy na etapie postępowania apelacyjnego. Artykuł 156 u.g.n. dotyczy sporządzania przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego, w którym określa się wartość nieruchomości (ust. 1). W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się jednolicie, że art. 156 u.g.n. ma zastosowanie także w postępowaniach sądowych, w których zachodzi potrzeba określenia wartości nieruchomości. Przepis ten zamieszczony jest bowiem w dziale IV zatytułowanym „Wycena nieruchomości” w rozdziale 1 zatytułowanym „Określenie wartości nieruchomości”. Art. 149 u.g.n. określa zaś, że przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów (zob. m.in. postanowienie z 20 maja 2010 r., V CSK 13/10, OSNC 2011, nr 1, poz. 9). Zgodnie z art. 156 ust. 3 u.g.n., operat

szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Jednocześnie art. 156 ust. 4 u.g.n. – którego naruszenie również zarzucono w skardze kasacyjnej - określa warunki umożliwiające wykorzystanie operatu szacunkowego po upływie terminu przewidzianego w art. 156 ust. 3 u.g.n. Zgodnie z ust. 4 tego artykułu, operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Szczegółowo sposób zamieszczania klauzuli, o której mowa wyżej, został uregulowany w § 58 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (obecnie tekst jedn. z 2021 r., poz. 555). Zgodnie z § 58 ust. 1 tego rozporządzenia, potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził, następuje przez dołączenie do operatu szacunkowego klauzuli, w której rzeczoznawca majątkowy oświadcza o aktualności operatu szacunkowego, oraz analizy, o której mowa w art. 156 ust. 4 ustawy. Przepis § 57 – który szczegółowo określa sposób złożenia podpisu przez rzeczoznawcę majątkowego - stosuje się odpowiednio.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, co podziela także Sąd Najwyższy w obecnym składzie, że wymaganie potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego dotyczy również operatów wykorzystywanych w postępowaniu rozpoznawczym, w przypadku, gdy wartość nieruchomości jako element sporny między stronami postępowania jest przedmiotem dowodu z opinii biegłego. Sąd nie

jest bowiem uprawniony do samodzielnej oceny, czy uległa zmianie wartość nieruchomości określona w opinii rzeczoznawcy, która w świetle art. 156 ust. 3 u.g.n. straciła aktualność i obowiązany jest tę opinię uaktualnić w sposób określony w art. 156 ust. 4 u.g.n. także na etapie postępowania odwoławczego (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 30 września 2016 r., I CSK 646/15, nie publ., z 26 stycznia 2018 r., II CSK 117/17, OSNC-ZD 2019, nr 1, poz.6 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z 20 maja 2010 r., V CSK 13/10, OSNC 2011, nr 1, poz. 9, z 20 października 2011 r., IV CSK 12/11, nie publ., z 19 lipca 2012 r., II CSK 660/11, nie publ., z 14 czerwca 2018 r., V CSK 349/17, nie publ. i z 27 listopada 2020 r., III CSK 108/18, nie publ.).

Odnosząc te uwagi do okoliczności rozpoznanej przez sądy powszechne sprawy należy uznać za nieuzasadnione zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy w zakresie oceny zarzutu apelacji naruszenia art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n. w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji. Opinia biegłej U. Ż., na której oparł swoje ustalenia Sąd pierwszej instancji, została sporządzona 15 listopada 2017 r. Wnioski zawarte w tej opinii biegła podtrzymała nie tylko w pisemnej opinii uzupełniającego z 14 czerwca 2018 r., ale także podczas składania ustnych wyjaśnień na rozprawie 8 listopada 2018 r., bezpośrednio poprzedzającej wydanie postanowienia kończącego postępowanie w sprawie przed Sądem Rejonowym. Zgodnie z art. 316 § 1 zd. pierwsze k.p.c., po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Przepis ten należy stosować odpowiednio poprzez art. 13 § 2 k.p.c. także do postanowień kończących postępowanie nieprocesowe. Dla oceny czy doszło do naruszenia art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n. istotne jest więc to, czy w chwili zamknięcia rozprawy a nie w chwili wydania orzeczenia przez sąd minął termin określony w art. 156 ust. 3 u.g.n., co powodowałoby konieczność aktualizacji sporządzonego operatu szacunkowego zgodnie z zasadami określonymi w art. 156 ust. 4 u.g.n. Taka sytuacja nie wystąpiła w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, gdyż zamknięcie rozprawy, po której w terminie publikacyjnym doszło do ogłoszenia postanowienia Sądu Rejonowego z 22 listopada 2018 r. kończącego postępowanie w sprawie, nastąpiło 8 listopada 2018 r. Sąd Rejonowy oparł się więc na operacie szacunkowym, który nie stracił swojej aktualności ze

względu na upływ czasu określonego w art. 156 ust. 3 u.g.n. od chwili jego sporządzenia. Z tej przyczyny na etapie postępowania przed Sądem pierwszej instancji nie było potrzeby dokonania jego aktualizacji według zasad przewidzianych w art. 156 ust. 4 u.g.n.

Inaczej jednak należy ocenić tę samą kwestię na etapie postępowania apelacyjnego. Rozprawa, po której nastąpiło zamknięcie rozprawy i wydanie postanowienia zaskarżonego następnie skargą kasacyjną, nastąpiło 29 maja 2019 r. Od chwili sporządzenia operatu szacunkowego z 15 listopada 2017 r. przez biegłą sądową minął czas określony w art. 156 ust. 3 u.g.n. Sąd drugiej instancji nie mógł samodzielnie ocenić czy wartość wskazana w tym operacie szacunkowym, na którym swoje ustalenia oparł Sąd pierwszej instancji, zachowała aktualność także na chwilę zamknięcia rozprawy przez Sądem Okręgowym z uwagi na upływ czasu, o którym mowa w wyżej powołanym przepisie. Potrzeba ustalenia wartości nieruchomości była aktualna także na etapie postępowania apelacyjnego, gdyż była to jednak z istotniejszych i spornych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, kwestionowana także w apelacjach. Sąd Okręgowy, uznając za prawidłową i rzetelną opinię sporządzoną przez biegłą U. Ź. opartą na operacie szacunkowym z 15 listopada 2017 r., miał obowiązek sprawdzenia, czy opinia ta została uaktualniona, zgodnie z art. 156 ust. 4 u.g.n., tak by mogła być wykorzystana także przez Sąd drugiej instancji. Wymagało to oceny, czy za aktualizację operatu szacunkowego, o której mowa w art. 156 ust. 4 u.g.n., może być uznane oświadczenie biegłej złożone na rozprawie przed Sądem Rejonowym 8 listopada 2018 r., skoro rozprawa przed Sądem Okręgowym odbyła się 29 maja 2019 r., a więc przed upływem roku od chwili rozprawy przed Sądem Rejonowym. Zgodnie zaś z art. 156 ust. 4 u.g.n., po potwierdzeniu aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego może być on wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Z art. 154 ust. 1 u.g.n. wynika sposób potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego przez zamieszczenie w nim stosowanej klauzuli rzeczoznawcy majątkowego w sposób bliżej uregulowany w § 57 i § 58 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia

21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Za potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego przez biegłego – rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził, może być uznane ustne oświadczenie biegłego złożone na posiedzeniu sądu. Podpis pod klauzulą potwierdzającą aktualność operatu szacunkowego w sposób bliżej określony w § 57 ww. rozporządzenia służy bowiem jedynie celom dowodowym, potwierdzając, że podpisany pod nią biegły potwierdza aktualność wcześniej sporządzonego przez siebie operatu. Z art. 156 ust. 4 u.g.n. wynika jednak konieczność dołączenia do operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, a w konsekwencji także przez biegłego sądowego dokonującego szacowania nieruchomości w postępowaniu sądowym, analizy potwierdzającej, że od daty sporządzenia operatu szacunkowego nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 tej ustawy. Sąd Okręgowy nie ocenił czy na chwilę zamknięcia przez ten Sąd rozprawy były spełnione warunki określone w art. 156 ust. 4 u.g.n. Tymczasem za analizę potwierdzającą, o której mowa w tym przepisie, nie może być uznane złożone przed upływem terminu określonego w art. 156 ust. 3 u.g.n. ogólne oświadczenie biegłego sądowego będącego rzeczoznawcą majątkowym złożone na posiedzeniu sądu, że podtrzymuje aktualność sporządzonego przez siebie operatu. Powyższe uwagi uzasadniają wniosek, że Sąd Okręgowy naruszył art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n., gdyż jako sąd merytorycznie rozpoznający sprawę – w granicach wynikających z art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. – oparł się na opinii biegłego sądowego zawierającej operat szacunkowy, która z uwagi na upływ czasu, określonego w art. 156 ust. 3 u.g.n., straciła swoją aktualność w części określającej wartość nieruchomości. Sąd drugiej instancji ani nie potwierdził aktualności wyceny nieruchomości w sposób przewidziany w art. 156 ust. 4 u.g.n., ani też nie przeprowadził w postępowaniu apelacyjnym nowych dowodów na okoliczność ustalenia aktualnej wartości nieruchomości będącej przedmiotem postępowania działowego, o co wnosili w apelacjach uczestnicy postępowania. W konsekwencji kluczowa dla rozstrzygnięcia sprawy i sporna okoliczność wartości nieruchomości będącej przedmiotem zniesienia współwłasności, wymagająca wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c., została ustalona na podstawie

dowodu z opinii biegłego, która na etapie postępowania apelacyjnego straciła swoją aktualność. Doszło tym samym do zarzucanego w skardze kasacyjnej naruszenia przepisów art. 217 § 1, 227, 278 § 1, 316 § 1 w zw. z art. 391 § 1 i 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 356 ust. 3 i 4 u.g.n. Naruszenie tych przepisów mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, bowiem sam ustawodawca uznał, że do czynników istotnych mających wpływ na wartość nieruchomości należy upływ czasu. Przesądził jednocześnie, że prawnie relewantny jest upływ 12 miesięcy od chwili sporządzenia operatu szacunkowego, co powoduje konieczność potwierdzenia jego aktualności. Nie wyklucza to *ad casu* ustalenia w postępowaniu sądowym, że wartość nieruchomości uległa istotnej zmianie po upływie krótszego okresu niż przewidzianym w art. 156 ust. 3 u.g.n. Ponieważ na etapie postępowania kasacyjnego nie jest możliwe prowadzenie postępowania dowodowego (zob. art. 398¹³ § 2 k.p.c.), to w konsekwencji Sąd Najwyższy nie ma również możliwości racjonalnej oceny, że uchybienie omawianym wyżej przepisom nie miało istotnego wpływu na treść orzeczenia zaskarżonego skargą kasacyjną.

W skardze kasacyjnej podniesiono także zarzut naruszenia art. 154 ust. 1 i 2 u.g.n., co skarżący wiąże z nieuwzględnieniem przy wycenie nieruchomości przeznaczenia nieruchomości (na cele nierolnicze) zapisów zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ocenę tego zarzutu należy rozpocząć od wskazania, że zasadnicze przepisy dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zawiera ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obecnie tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 503, dalej: „u.p.z.p.”). W szczególności art. 9 ust. 1 tej ustawy stanowi, że w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej „studium”. W myśl ust. 2 tego artykułu wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając ustalenia strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a także strategii rozwoju ponadlokalnego oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem. Według art. 9 ust. 4, ustalenia studium są wiążące

dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Natomiast ust. 5 stanowi, że studium nie jest aktem prawa miejscowego. Skutki, jakie wywołuje studium, są przedmiotem niejednolitych wypowiedzi w orzecznictwie sądów powszechnych i administracyjnych oraz w piśmiennictwie prawniczym.

Artykuł 150 pkt 1 u.g.n. stanowi natomiast, że w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się określenia wartości rynkowej – którą w myśl ust. 2 – określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Według definicji zawartej w art. 151 ust. 1 u.g.n. wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. W art. 154 u.g.n. uregulowano ogólne zasady dokonywania wyceny nieruchomości. Według art. 154 ust. 1 wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Według ust. 2, w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast według art. 154 ust. 3, w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Z przytoczonych przepisów jednoznacznie wynika, że ustawodawca wyróżnia jako oddzielne czynniki mające wpływ na wycenę nieruchomości zarówno rodzaj nieruchomości, jej stan, jak i jej przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego. Pojęć, jakimi posługuje się ustawodawca w art. 154 ust. 3 u.g.n., nie można uznać za synonimy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 15 maja 2019 r., II CSK 297/18, nie publ. odnoszący się do pojęć „stan nieruchomości” i „przeznaczenie w planie miejscowym” zawartych w art. 154 ust. 3 u.g.n.). Niewątpliwie w świetle zasad doświadczenia życiowego do czynników wpływających na rynkową wartość nieruchomości należy nie tylko rodzaj nieruchomości w chwili zawarcia umowy dotyczącej sprzedaży

prawa własności, ale także potencjalna możliwość jej zagospodarowania w przyszłości, którą określa w sposób prawnie wiążący plan zagospodarowania przestrzennego, kształtując wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (zob. art. 6 ust. 1 u.p.z.p.) i który obowiązuje jako akt prawa miejscowego po jego ogłoszeniu (zob. art. 77 Konstytucji oraz art. 14 ust. 8 i art. 29 ust. 1 u.p.z.p.). Mimo że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest aktem prawa miejscowego ma ono istotne znaczenie prawne. W szczególności z art. 20 ust. 1 u.p.z.p. wynika, że plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 tej ustawy ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (zob. wyrok Sadu Najwyższego z 7 sierpnia 2014 r., II CSK 775/13, nie publ.). W art. 154 ust. 2 u.g.n. ustawodawca przesądził więc, że w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego sposób przeznaczenia nieruchomości - a więc jej potencjalnego możliwego wykorzystania w przyszłości - określa się według ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uwzględniając charakter prawny studium, bliżej określony w przepisach u.p.z.p. - z jednej strony - oraz treść norm zawartych w art. 154 ust. 1 i 2 u.g.n. - z drugiej strony - należy uznać, że zapis zawarty w studium o przeznaczeniu nieruchomości należy traktować przy wycenie nieruchomości jako potencjalną, prawnie dopuszczalną możliwość wykorzystania nieruchomości w przyszłości, która nie zmienia jednak jej aktualnego rolnego charakteru nieruchomości wynikającego z właściwych przepisów (por. też wyrok Sądu Najwyższego z 9 września 2015 r., IV CSK 754/14, nie publ. dotyczący wpływu ustaleń zawartych w studium na wysokość odszkodowania dochodzonego na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p.).

Zgodnie z art. 46¹ k.c., nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Kryterium wyodrębniającym nieruchomość rolną jest rzeczywisty lub potencjalny sposób jej wykorzystywania (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 16 września 2003 r., IV CKN 461/01, nie publ.). W myśl tej definicji do uznania rolnego charakteru danej nieruchomości nie

mają przesądzającego znaczenia ani zapisu w ewidencji gruntów oraz plany zagospodarowania przestrzennego. Jedynie na gruncie przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (obecnie jedn. tekst: Dz.U. z 2022 r., poz. 461, dalej: „u.k.u.r.”) i ustanowionych w nich zakazów, ograniczeń i obowiązków znaczenie mają zapisy planu zagospodarowania przestrzennego dla uznania danej nieruchomości za rolną w rozumieniu tej ustawy. Zgodnie bowiem z art. 2 pkt 1 tej ustawy, przez nieruchomość rolną należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Jedynie więc na potrzeby ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego ustawodawca zawęził pojęcie nieruchomości rolnej zdefiniowane w kodeksie cywilnym, przez odniesienie do jej przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego. Zawężenie wynikające z art. 2 pkt 1 u.k.u.r. nie dotyczy jednak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zatem przeznaczenie nieruchomości objętej postępowaniem w studium na inne cele niż rolne nie wyklucza jej kwalifikacji jako rolnej w rozumieniu art. 46¹ k.c. (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 13 maja 2021 r., II CSKP 28/21, nie publ.). Rolnego przeznaczenia nieruchomości spełniającej kryteria określone w art. 46¹ k.c., czy też węższej w art. 2 pkt 1 u.k.u.r. nie zmienia także to, że w odniesieniu do nieznaczej części tej nieruchomości wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiającą przeznaczenie jej nieznaczej części na inny cel niż rolny. W wyroku Sądu Najwyższego z 5 września 2012 r., IV CSK 93/12 (nie publ.) Sąd Najwyższy przyjął, że w sytuacji, w której nieruchomość ma niejednorodny charakter należy kierować się jej dominującym przeznaczeniem. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie mają charakteru substytutu planu miejscowego, nie tworzą porządku prawnego, nie zmieniają sytuacji prawnej nieruchomości i nie regulują przeznaczenia terenu. O ile plan miejscowy ustanawia lokalny porządek planistyczny, o tyle decyzja o warunkach zabudowy, będąca aktem stosowania prawa, przesądza jedynie o rodzaju (przeznaczeniu, powierzchni zabudowy, wysokości itd.) obiektu budowlanego, który może zostać na danym terenie wybudowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa planistycznego. W braku

planu miejscowego, na terenie takim obowiązuje bowiem „generalny” (ogólny) porządek planistyczny, unormowany wieloma ustawami szczególnymi (por. wyroki Trybunału Konstytucyjnego z 20 lipca 2010 r., K 17/08, OTK-A 2010, nr 6, poz. 61 i z 20 grudnia 2007 r., P 37/06, OTK ZU 2007, nr 11/a, poz. 160 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 9 września 2015 r., IV CSK 754/14). Mimo to wydanie takiej decyzji jest jednym z czynników wpływających na wartość nieruchomości, który zgodnie z art. 154 ust. 2 u.g.n. powinien być uwzględniony przy szacowaniu wartości nieruchomości.

W świetle powyższych uwag za nieuzasadnione należy uznać stanowisko skarżących o tyle, o ile z treści art. 154 ust. 1 i 2 u.g.n. wyprowadzają wniosek, że zapisy zawarte w studium oraz wydanie co do części nieruchomości decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powodują ten skutek, że na potrzeby wyceny w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości spełniającej kryteria nieruchomości rolnej, określone zarówno w art. 46¹ k.c. i art. 2 pkt 1 u.k.u.r., należy przyjąć, że nieruchomość nie ma takiego charakteru. Czynniki te w obrocie cywilnoprawnym wpływają w sposób istotny na wartość nieruchomości nawet wtedy, gdy ma ona charakter rolny, gdyż w ograniczonym zakresie – wynikającym z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – czy też potencjalnie w przyszłości – z uwagi na zapisy w studium – nieruchomość może być aktualnie w ograniczonym zakresie wynikającym z decyzji albo w przyszłości wykorzystana na cele inne niż rolne. Również ustawodawca nakazuje uwzględnić te czynniki przy wycenie nieruchomości (art. 154 ust. 1 i 2). Na rynkową wartość takiej nieruchomości, a w konsekwencji na jej wycenę ma wpływ jednak także to, że do czasu zmiany panu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium, nieruchomość podlega ograniczeniom wynikającym z właściwych przepisów prawa dotyczącym nieruchomości danego rodzaju np. o charakterze rolnym. Bliższa jednak analiza wpływu tych czynników na prawidłowość wyceny nieruchomości dokonanej w opinii biegłego sądowego będącej przedmiotem postępowania, podobnie jak odniesienie się do wielu innych zastrzeżeń do tej opinii sformułowanych w skardze kasacyjnej było jednak przedwczesne i bezprzedmiotowe z uwagi na uznanie za uzasadnionego zarzutu skargi kasacyjnej, że opinia ta nie została w sposób prawidłowy uaktualniona.

Należy jedynie uznać za uzasadniony zarzut skargi kasacyjnej naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 387 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. poprzez brak bardziej szczegółowego odniesienia się Sądu drugiej instancji do zarzutów zawartych w apelacji odnoszących się do opinii biegłego sporządzonej w sprawie, co w szczególności dotyczy ogólnego stwierdzenia przez ten Sąd, że operat szacunkowy sporządzony przez biegłego sądowego U. Ź. jest aktualny, rzetelny i może stanowić podstawę do wydania orzeczenia w sprawie.

Pojęcie gospodarstwa rolnego zawiera art. 55³ k.c., według którego za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Z punktu widzenia przepisów o zniesieniu współwłasności istotne jest także to, aby grunty, o których mowa w cytowanym wyżej przepisie, stanowiły współwłasność tych samych osób. Według definicji gospodarstwa rolnego, nie jest więc istotne, czy aktualnie - w chwili podziału - grunty te stanowią zorganizowaną całość gospodarczą. Istotne jest, aby chociażby potencjalnie mogły taką zorganizowaną całość stanowić. Nie jest przy tym także konieczne, aby oprócz gruntów rolnych lub leśnych, które stanowią najistotniejszy składnik gospodarstwa rolnego, występowały pozostałe składniki gospodarstwa rolnego wymienione w art. 55³ k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 22 października 2015 r., IV CSK 575/15, nie publ.). Sąd, dokonując oceny czy przedmiotem podziału jest gospodarstwo rolne, musi więc ustalić charakter nieruchomości będących przedmiotem podziału, tj. czy są to na chwilę orzekania nieruchomości rolne (grunty rolne) według definicji zawartej w art. 46¹ k.c. W tym zakresie sąd może korzystać z pomocy opinii biegłego, co oczywiście nie zwalnia sądu od konieczności samodzielnej oceny wniosków zawartych w opinii biegłego co do tego czy przedmiotem podziału jest gospodarstwo rolne, w skład którego wchodzi lub wchodzi nieruchomości rolne. Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty, że w tym zakresie Sądy *meriti* korzystały z opinii biegłego nie są zasadne.

Uwzględnienie zarzutów naruszenia prawa procesowego czyni przedwczesnym odniesienie się do zarzutu naruszenia prawa materialnego w postaci art. 210 § 1 i art. 214 § 1 k.c. w zw. z art. 5 k.c. W chwili ponownego

orzekania w sprawie okoliczności istotne dla oceny zasadności tych zarzutów mogą bowiem ulec zmianie. Zwrócić należy jedynie uwagę na to, że w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia (wcześniej Sądu pierwszej instancji) brak jest bliższych ustaleń dotyczących sytuacji osobistej, rodzinnej i majątkowej wszystkich uczestników postępowania, w szczególności Z. R. i D. R., co jest nieodzowne dla oceny prawidłowego zastosowania w sprawie art. 214 k.c. i art. 5 k.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1, 398²¹ i 13 § 2 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

[as]