

POSTANOWIENIE

Dnia 21 października 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marcin Krajewski (przewodniczący)

SSN Marcin Łochowski (sprawozdawca)

SSN Jacek Widło

w sprawie z wniosku K.B.
przy uczestnictwie Z.B.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 21 października 2021 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 21 grudnia 2018 r., sygn. akt II Ca [...],

- 1. odrzuca skargę kasacyjną w części dotyczącej oddalenia apelacji wnioskodawczyni;**
- 2. oddala skargę kasacyjną w pozostałej części;**
- 3. zasądza od Z.B. na rzecz K.B. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 21 grudnia 2018 r., wydanym w sprawie z wniosku K.B. z udziałem Z.B. o zniesienie współwłasności, Sąd Okręgowy w K. zmienił zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego w P., znoszące współwłasność nieruchomości przez przyznanie jej na własność uczestnikowi i zasądzenie od niego na rzecz

wnioskodawczynie spłaty w kwocie 193 239,46 zł, rozłożonej na 3 raty, oraz kwoty 7961,25 zł z odsetkami tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości wspólnej. Sąd Okręgowy ustalił płatność kwoty 193 239,46 zł na 31 maja 2019 r. oraz udzielił zabezpieczenia tego roszczenia przez ustanowienie na rzecz wnioskodawczynie hipoteki przymusowej do kwoty 200 000 zł na nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, oddalając apelację wnioskodawczynie w pozostałej części, zaś apelację uczestnika postępowania w całości oraz orzekając o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

K.B. i Z.B., mieszkając na terenie USA, wspólnie zakupili farmę o powierzchni około 35 ha. Następnie spieniężyli cały posiadany majątek zarówno ten, którego byli współwłaścicielami, jak i stanowiący wyłączną własność K.B., tj. dom i tawernę. Pieniądze uzyskane ze sprzedanych nieruchomości w kwocie około 1 000 000 zł wpłacili na swoje rachunki bankowe, przy czym wzajemnie udzielili sobie do nich pełnomocnictw. Oboje traktowali te środki jako przeznaczone do wspólnego wykorzystania w Polsce. Wnioskodawczynie i uczestnik 3 października 2000 r. kupili na współwłasność, po 1/2 części, nieruchomość o przeznaczeniu rolniczym położoną w B., gmina P. o łącznej powierzchni 16,21 ha. Przy czym działka nr [...]1 o powierzchni 2,07 ha była zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym wymagającym remontu. Nieruchomość ta została ujawniona w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w P.. Po przyjeździe do Polski strony zamieszkały na tej nieruchomości i ze środków przywiezionych z USA rozpoczęły remont budynków, w tym również remont budynku mieszkalnego. Od 2001 r. nieruchomość była wykorzystywana pod uprawę zbóż.

Z.B. i K.B. żyli w konkubinacie na wspólnej nieruchomości w B. do wiosny 2005 r., kiedy K.B. wyprowadziła i zamieszkała w J., gdzie wcześniej samodzielnie kupiła nieruchomość zabudowaną. W oparciu o opinię biegłego Sąd Rejonowy określił wartość nieruchomości rolnej na 194 707,80 zł, a wartość działki zabudowanej, bez zabudowań i nakładów na 27 636,39 zł. Z kolei wartość

nakładów określono w następujący sposób: budowa garażu blaszanego na sprzęt rolniczy - 34.688,60 zł; adaptacja stajni, dobudowa przybudówki do stajni, dobudowa łącznika między stajnią a garażem blaszanym - 17 804,73 zł; budowa silosów na zboże - 6540,95 zł, a nakłady na budynek mieszkalny - 105 100,45 zł.

K.B. ma 72 lata, ma wykształcenie podstawowe, nie ma wyuczonego zawodu i kwalifikacji rolniczych. Zamieszkuje w J. i utrzymuje się z pieniędzy, które przywozła z USA. Obecnie nie pracuje i ma przyznane prawo do emerytury. Z.B. ma 68 lat, z zawodu jest muzykiem. Od czasu zakupu nieruchomości w B. mieszka tam. Po wyprowadzeniu się wnioskodawczyni w 2005 r. sam zajął się całym gospodarstwem. Korzystał z dopłat bezpośrednich do prowadzonego przez siebie gospodarstwa rolnego. Obecnie jest emerytem i nadal prowadzi gospodarstwo rolne w B..

Sąd Okręgowy zaaprobował dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę dowodów oraz poczynione ustalenia faktyczne, a także zgodził się z zastosowanym sposobem zniesienia współwłasności zarówno z uwagi na przedmiot współwłasności, jakim jest gospodarstwo rolne, jaki i zainteresowanie tym gospodarstwem każdego ze współwłaścicieli, wyrażające się pracą w nim i podejmowaniem co do niego na co dzień wszelkich decyzji. Konsekwencją takiego wyjścia ze współwłasności, polegającego na przyznaniu całej nieruchomości na wyłączną własność uczestnika, musiało być także obciążenie go spłatami na rzecz wnioskodawczyni. Wartość nieruchomości wspólnej została ustalona na podstawie opinii biegłego, która po dodatkowych wyjaśnieniach biegłego nie była ostatecznie kwestionowana. Prawidłowo także, w ocenie Sądu drugiej instancji, została ustalona wysokość spłat, z pominięciem jedynie nakładów czynionych wyłącznie przez uczestnika po 2005 r.

Sąd Okręgowy uznał natomiast za wadliwe rozłożenie spłaty na raty z jednoczesnym odroczeniem terminów jej płatności na okres ogółem 2,5 roku od uprawomocnienia się postanowienia. Związek partnerski, jaki tworzyli wnioskodawczyni i uczestnik, przestał istnieć w 2005 r. i od tego czasu uczestnik, który zamieszkuje i korzysta nieprzerwanie z tej nieruchomości, a także był zainteresowany uzyskaniem jej na wyłączną własność, winien był liczyć się

z koniecznością dokonania spłaty na rzecz wnioskodawczynie. Co za tym idzie powinien być do tego się przygotowywać, dysponując środkami przywiezionymi z USA, niewydatkowanymi do 2005 r. oraz uzyskanymi ze sprzedaży mieszkania w K., którego był współwłaścicielem obok byłej żony. Przeciwno rozłożeniu na raty przemawia cel, na którego realizację środki te mają być przeznaczone, tj. zapewnienie opieki i leczenia wnioskodawczynie, borykającej się ze schorzeniami kręgosłupa. Uwzględniając jednak konieczność podjęcia przez uczestnika czynności pozwalających na przygotowanie kwoty 193 239,46 zł, chociażby przez zaciągnięcie kredytu, Sąd Okręgowy ustalił termin płatności całej spłaty na dzień 31 maja 2019 r., a nie jak chciała wnioskodawczynie po 30 dniach od uprawomocnienia się postanowienia.

W związku z zasądzeniem od uczestnika na rzecz wnioskodawczynie spłaty i odroczeniem jej płatności do 31 maja 2019 r., Sąd Okręgowy uwzględnił wniosek K.B. o zabezpieczenie zasądzonej spłaty przez ustanowienie na jej rzecz hipoteki do kwoty 200 000 zł na nieruchomości. Okolicznością przemawiającą za uznaniem tego wniosku za uzasadniony była postawa uczestnika, wskazująca na chęć uniknięcia za wszelką cenę obowiązku dokonania jakiegokolwiek spłaty na rzecz wnioskodawczynie.

W skardze kasacyjnej uczestnik postępowania zaskarżył postanowienie Sądu Okręgowego w całości, wnosząc o uchylenie tego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, względnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego w P. i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w P. do ponownego rozpoznania. Uczestnik postępowania zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie:

1) art. 232 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 619 § 1 k.p.c. oraz art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., a także art. 46¹ k.c. i art. 55³ k.c. przez nieprzeprowadzenie obligatoryjnego dowodu z wyciągu z ewidencji gruntów;

2) art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. przez samodzielne rozstrzygnięcie kwestii wymagających wiadomości specjalnych;

3) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 619 § 1 k.p.c. oraz art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. przez nieustalenie obszaru i rodzaju nieruchomości stanowiących już własność współwłaścicieli i ich małżonków;

4) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 619 § 1 k.p.c. oraz art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., a także z art. 55³ k.c. przez nieustalenie składu i wartości gospodarstwa rolnego;

5) art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez zaakceptowanie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji całości wniosku o zniesienie współwłasności;

6) art. 618 § 1 k.p.c. w zw. z art. 65 § 1 k.c. przez nierozstrzygnięcie o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy;

7) art. 619 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. przez oparcie się na wycenie biegłego innej specjalności, aniżeli wymagana;

8) art. 213 § 1 k.p.c. w zw. z art. 211 k.c. przez jego niezastosowanie mimo braku ustaleń, że podział gospodarstwa rolnego między współwłaścicieli byłby sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej;

9) art. 216 § 2 pkt 1-2 k.c. przez jego niezastosowanie i niewzięcie pod uwagę ani wielkości i stanu gospodarstwa rolnego, ani sytuacji majątkowej współwłaściciela zobowiązanego do spłat;

10) art. 224 § 2 k.p.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, mimo że wnioskodawczyni nie domagała się wydania nieruchomości;

11) art. 224 § 2 k.p.c. w zw. z art. 225 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie mimo ustalenia, że uczestnik nie korzystał z nieruchomości z naruszeniem art. 206 k.c.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną wnioskodawczyni wniosła o odmowę przyjęcia skargi do rozpoznania, względnie jej oddalenie oraz zasądzenie od uczestnika kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Skarga kasacyjna w części dotyczącej oddalenia apelacji wnioskodawczyni jest niedopuszczalna i podlega odrzuceniu. Jedną z przesłanek dopuszczalności środka zaskarżenia jest interes prawny w zaskarżeniu. Dla jego powstania konieczne jest istnienie stanu pokrzywdzenia orzeczeniem (*gravamen*), który występuje, gdy zaskarżone orzeczenie narusza interesy skarżącego (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 15 maja 2014 r., III CZP 88/13). Uczestnik postępowania nie ma interesu prawnego w zaskarżeniu postanowienia Sądu Okręgowego w części, w jakiej Sąd ten oddalił apelację wnioskodawczyni. Brak interesu prawnego w zaskarżeniu powoduje odrzucenie skargi kasacyjnej jako niedopuszczalnej na podstawie art. 398⁶ § 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

2. Nie jest uzasadniony zarzut nieprzeprowadzenia obligatoryjnego dowodu z wyciągu z ewidencji gruntów. Skarżący, wskazując na naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 232 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 619 § 1 k.p.c. oraz art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., podnosi, że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy, ponieważ uznanie, że przedmiotem współwłasności nie jest nieruchomości rolne wykluczałoby zastosowanie art. 213 i 214 k.c.

Po pierwsze, nie był sporu co do tego, że nieruchomości o powierzchni 16,21 ha, wykorzystywana m.in. pod uprawę zbóż, w odniesieniu do której uczestnik pobiera dotacje bezpośrednie, składa się z gruntów rolnych, a więc stanowi nieruchomości rolną (art. 46¹ k.c.). Również w skardze kasacyjnej uczestnik takiej kwalifikacji spornych gruntów nie podważa. Po drugie, z uwagi na zgodny wniosek wnioskodawczyni i uczestnika o przyznanie gospodarstwa rolnego na wyłączną własność uczestnika, nie było potrzeby odwoływania się do art. 213 i 214 k.c. Stąd też zarówno sposób zniesienia współwłasności, jak i wysokość spłat byłby tożsame, gdyby doszło do zniesienia współwłasności nieruchomości niestanowiącej nieruchomości rolnej. Zatem zarzucane przez skarżącego uchybienie w okolicznościach sprawy nie mogło mieć wpływu na jej wynik.

3. Nie może być uznany za skuteczny zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. przez samodzielne rozstrzygnięcie przez sądy kwestii wymagających wiadomości specjalnych w zakresie ustalenia stanu zdrowia uczestnika. Zgodnie z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. podstawą skargi

kasacyjnej może być jedynie takie naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Skarżący w skardze kasacyjnej nawet nie przedstawił wyводу wskazującego, w jaki sposób zarzucone uchybienie mogło wpłynąć na wynik sprawy. Z tego względu zarzut ten nie jest uzasadniony.

4. Chybiony jest również zarzut naruszenia art. 619 § 1 k.p.c. w zakresie dotyczącym zaniechania ustalenia przez Sąd Okręgowy obszaru i rodzaju nieruchomości stanowiących już własność współwłaścicieli i ich małżonków. Rację ma skarżący, że przepis ten obliguje sąd orzekający w sprawie o zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego do dokonania ustaleń obejmujących obszar i rodzaj nieruchomości stanowiących już własność współwłaścicieli i ich małżonków. Jest to ustalenie istotne z perspektywy art. 214 § 1 i 2 k.c., który przewiduje przyznanie gospodarstwa rolnego temu współwłaścicielowi, za którym przemawia interes społeczno-gospodarczy (§ 1) lub który daje najlepszą gwarancję należytego prowadzenia gospodarstwa rolnego (§ 2). Dla oceny tych okoliczności (ewentualnie także dla oceny okoliczności z art. 216 § 2 k.c.) obszar i rodzaj nieruchomości stanowiących już własność współwłaścicieli i ich małżonków może mieć istotne znaczenie.

Przepis ten ma jednak zastosowanie tylko wtedy, gdy brak jest zgody wszystkich współwłaścicieli na przyznanie gospodarstwa rolnego jednemu z nich (zob. art. 213 § 1 k.c.). Wnioskodawczyni i uczestnik zgodnie jednak wnosili o przyznanie nieruchomości uczestnikowi. Ponieważ przyznanie nieruchomości na własność uczestnika nastąpiło na zgodne żądanie wnioskodawczyni i uczestnika (art. 622 § 2 k.p.c.), nie było potrzeby rozważania przesłanek z art. 214 § 1 i 2 k.c. Tym samym, naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 619 § 1 k.p.c. przez zaniechanie ustaleń w zakresie obszaru i rodzaju nieruchomości stanowiących już własność współwłaścicieli i ich małżonków nie mogło mieć wpływu na wynik sprawy. Stąd też zarzut naruszenia tego przepisu nie może stanowić usprawiedliwionej podstawy skargi kasacyjnej. Podstawą skargi kasacyjnej może być bowiem jedynie naruszenie przepisów postępowania, jeżeli uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.).

5. Nie jest uzasadniony zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 619 § 1 k.p.c. w zw. z art. 55³ k.c. Rację ma skarżący, że zgodnie z art. 213-218 k.c.

przedmiotem zniesienia współwłasności jest gospodarstwo rolne, w skład którego stosownie do art. 55³ k.c. wchodzi nie tylko grunty rolne lub leśne, ale także budynki lub ich części, urządzenia i inwentarz, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawa związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Natomiast rozstrzygnięcie obu sądów ograniczone zostało tylko do stanowiącej współwłasność wnioskodawczyni i uczestnika nieruchomości rolnej (gruntu rolnego) i stanowiących części składowe tej nieruchomości budynków (art. 48 k.c.).

Sąd Najwyższy podkreśla, że najistotniejszym składnikiem gospodarstwa rolnego - w sensie przedmiotowym - jest grunt rolny. Bez niego nie może istnieć gospodarstwo rolne. Występowanie pozostałych składników tego gospodarstwa, wymienionych w art. 55³ k.c. nie jest konieczne dla bytu samego gospodarstwa (postanowienie Sądu Najwyższego z 7 maja 1997 r., II CKN 137/97). Zatem w razie ustalenia, że jedynym składnikiem gospodarstwa rolnego, będącym przedmiotem współwłasności, jest nieruchomość rolna, zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego ogranicza się wyłącznie do gruntu rolnego.

Przy czym to, czy w skład konkretnego gospodarstwa rolnego wchodzi jeszcze inne składniki wymienione w art. 55³ k.c. jest kwestią ustaleń faktycznych. W konsekwencji, zarzuty dotyczące błędnego ustalenia składu gospodarstwa rolnego, co do zasady, uchylają się spod oceny Sądu Najwyższego przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej. Sąd Najwyższy jest bowiem związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi postawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

W tym kontekście istotne jest też to, że w apelacji uczestnik nie zarzucał, że w skład gospodarstwa rolnego objętego postępowaniem wchodzi jeszcze inne składniki oprócz nieruchomości rolnej. Co więcej, również w skardze kasacyjnej brak jakichkolwiek twierdzeń wskazujących na istnienie innych składników gospodarstwa rolnego (k. 5-7 skargi kasacyjnej). Brak zatem podstaw do przyjęcia, że ograniczenie zaskarżonego orzeczenia do gruntu rolnego stanowiło naruszenie art. 619 § 1 k.p.c. w zw. z art. 55³ k.c.

6. Natomiast naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. skarżący upatruje w pominięciu przez oba sądy rozważań co do dopuszczalności podziału

nieruchomości rolnej w naturze. Ponieważ jednak wnioskodawczyni i uczestnik zgodnie wnosili o zniesienie współwłasności przez przyznanie nieruchomości na własność uczestnikowi (art. 622 k.p.c.), nie było potrzebne badanie, czy podział tej nieruchomości jest dopuszczalny w świetle art. 213 § 1 k.c. Stąd też pominięcie tej okoliczności nie może w żadnym razie świadczyć o nierozpoznaniu istoty sprawy przez Sąd Rejonowy, a co za tym idzie - o naruszeniu art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez Sąd Okręgowy.

7. Nie jest uzasadniony zarzut naruszenia art. 618 § 1 k.p.c. w zw. z art. 65 § 1 k.c. przez pominięcie rozliczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Skarżący zarzuca, że Sąd Okręgowy bezpodstawnie pominął fakt zaspokojenia roszczeń wnioskodawczyni, o których mowa w art. 618 § 1 k.p.c. przez przekazanie jej kwoty około 500 000 zł. Taka konstrukcja zarzutu prowadzi do wniosku, że według skarżącego, roszczenia wnioskodawczyni z tytułu posiadania przez uczestnika nieruchomości rolnej zostały już zaspokojone (zarzut spełnienia świadczenia).

W tym kontekście Sąd Najwyższy zwraca uwagę, że Sąd Rejonowy uwzględnił roszczenie wnioskodawczyni na podstawie art. 206 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. z tytułu posiadania przez uczestnika nieruchomości rolnej wyłącznie za rok 2015 w kwocie 7961,25 zł (uzasadnienie zaskarżonego postanowienia - k. 483-485). Rację ma skarżący, że zgodnie z zasadą *da mihi factum dabo tibi ius* do sądu należy kwalifikacja prawna stanu faktycznego. Jednak kwalifikacja prawna nie może zostać dokonana w oderwaniu od przytoczonych w toku postępowania twierdzeń uczestnika. Skarżący nawet nie twierdził, że jeszcze w czasie konkubinatu, a więc przed 2005 r., przewidując, że wnioskodawczyni nie będzie współposiadać spornej nieruchomości rolnej w 2015 r., zaspokoił wynikające stąd roszczenia wnioskodawczyni. Takie twierdzenia nie zostały też sformułowane w skardze kasacyjnej (k. 8 skargi kasacyjnej). Stąd też nie było podstaw do uwzględnienia podnoszonego przez uczestnika zarzutu spełnienia świadczenia.

8. Niezasadny jest także zarzut naruszenia art. 619 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. przez oparcie się na wycenie nieruchomości rolnej biegłego innej specjalności, aniżeli wymagana.

Po pierwsze, uczestnik w postępowaniu przed Sądem Rejonowym nie zgłosił zastrzeżenia, o jakim mowa w art. 162 k.p.c., odnośnie do specjalności biegłego. Utracił zatem uprawnienie powoływania się na to ewentualne uchybienie w toku dalszego postępowania, w tym w skardze kasacyjnej. Po drugie, skarżący nie kwestionował opinii biegłego ani przed Sądem Rejonowym, ani przed Sądem Okręgowym. Wskazuje to na akceptację wniosków tej opinii. Po trzecie, skarga kasacyjna jest środkiem służącym zaskarżeniu orzeczenia sądu drugiej instancji. Natomiast zarzut skarżącego dotyczy postępowania przed sądem pierwszej instancji. Uchybienia w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji nie mogą natomiast, co do zasady, stanowić uzasadnionej podstawy skargi kasacyjnej. Jeżeli natomiast zarzut ten miałby dotyczyć ustaleń dokonywanych przez sąd drugiej instancji, konieczne byłoby postawienie zarzutu naruszenia art. 382 k.p.c., regulującego sposób dokonywania tych ustaleń przez sąd odwoławczy. Taki zarzut jednak w skardze kasacyjnej nie został sformułowany.

9. Nie jest też trafny zarzut naruszenia art. 213 § 1 k.c. w zw. z art. 211 k.c. przez niedokonanie podziału gospodarstwa rolnego w naturze. Powoływane przez skarżącego stanowisko, że, „co do zasady, zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego następuje przez podział między współwłaścicieli, a dopiero gdy takie postępowanie nie jest możliwe (zob. też art. 619 § 2 k.p.c.) należy rozważyć przyznanie gospodarstwa temu współwłaścicielowi, na którego wyrażą zgodę wszyscy współwłaściciele, a w braku takowej zgody takiemu, który będzie spełniał kryteria podmiotowe określone w art. 214 k.c.” (tak postanowienia Sądu Najwyższego: z 12 lutego 2016 r., II CSK 107/15; z 5 listopada 2020 r., II CSK 14/19) jest oczywiście trafne. Jednak treść art. 213 i 214 k.c. nie wyłącza ogólnej reguły określonej w art. 622 § 2 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli spełnione zostaną wymagania, o których mowa w art. 621 k.p.c., a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych. Nie ulega więc wątpliwości, że w razie zgodnego wniosku współwłaścicieli o przyznanie własności całego gospodarstwa rolnego jednemu z nich nie ma konieczności badania okoliczności

z art. 213 k.c. Wola współwłaścicieli co do sposobu podziału ma, co do zasady, decydujące znaczenie. Zwłaszcza, że przyznanie własności gospodarstwa rolnego w całości jednemu ze współwłaścicieli jest zgodne z celami, którym służą przepisy regulujące zniesienie współwłasności gospodarstw rolnych (art. 213-218 k.c.), a więc przede wszystkim zapewnieniu prawidłowej gospodarki rolnej i zapobieganiu tworzenia zbyt małych i nieefektywnych ekonomicznie gospodarstw rolnych (zob. art. 213 § 1 k.c.).

Badanie dopuszczalności zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego przez podział w naturze jest natomiast konieczne wówczas, gdy: 1) brak jest zgodnego wniosku co do sposobu podziału (w takim przypadku podział w naturze jest priorytetowym sposobem zniesienia współwłasności - art. 211 k.c.) albo 2) współwłaściciele zgodnie wnoszą o dokonanie podziału gospodarstwa rolnego w naturze.

Ponieważ w niniejszej sprawie wnioskodawczyni i uczestnik na etapie postępowania apelacyjnego zgodnie wnosili o przyznanie gospodarstwa rolnego w całości uczestnikowi, to nie było konieczności badania dopuszczalności podziału w naturze tego gospodarstwa (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 30 października 1978 r., III CRN 214/78).

10. Skarżący zarzuca również naruszenie art. 216 § 2 k.c. przez nieobniżenie należnej wnioskodawczyni spłaty. Tak ujęty zarzut nie jest uzasadniony. Przy zniesieniu współwłasności zasądzona na rzecz współwłaściciela dopłata lub spłata powinna bowiem, co do zasady, odpowiadać rynkowej wartości udziału we współwłasności. W świetle konstytucyjnej zasady ochrony mienia, w tym własności (art. 21 ust. 1, art. 64 ust. 3 Konstytucji RP) zniesienie współwłasności nie może prowadzić do uszczuplenia majątku dotychczasowego współwłaściciela. Jedynie wyjątkowo, kierując się szczególnymi względami, prawodawca może wprowadzić regulację pozwalającą na obniżenie spłaty należnej współwłaścicielowi. Wyjątek taki zawiera art. 216 § 2 k.c., który jest przepisem szczególnym nie tylko wobec art. 212 k.c., ale także w wymiarze konstytucyjnym, dlatego powinien być interpretowany ściśle, a żadna ze wskazówek pozwalająca na określenie stopnia obniżenia spłaty nie może być w procesie stosowania prawa pomijana (tak postanowienie Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2013 r., IV CSK 677/12).

Obniżenie spłaty musi być więc uzasadnione szczególnymi okolicznościami (postanowienie z 19 stycznia 1999 r., II CKN 156/98).

Beneficjentem swoistego przywileju z art. 216 § 2 pkt 1 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. Ponadto, art. 216 § 2 pkt 2 k.c. nakazuje również brać pod uwagę sytuację osobistą oraz majątkową współwłaściciela zobowiązanego do spłat i współwłaściciela uprawnionego do ich otrzymania. Innymi słowy, 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 (postanowienie Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2013 r., IV CSK 677/12). Te wszystkie przesłanki zostały wzięte pod rozwagę przez Sąd Okręgowy, w tym wysokość przychodów, jakie gospodarstwo rolne przynosi, sposób jego użytkowania, upływ czasu, w ciągu którego uczestnik powinien był liczyć się z koniecznością zniesienia współwłasności i rozliczeniem z tego tytułu, a także sytuacja majątkowa i zdrowotna wnioskodawczyni i uczestnika. Skarżący nie wykazał tego rodzaju szczególnych okoliczności, które wskazywałyby na konieczność obniżenia spłat, a co za tym idzie - naruszenie przez zaskarżone orzeczenie art. 216 § 2 k.c.

11. Natomiast zarzut naruszenia art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c. opiera się na nieporozumieniu. Skarżący uważa bowiem, że skoro wnioskodawczyni nie wytoczyła powództwa o wydanie nieruchomości rolnej, nie było podstaw do zasądzenia od uczestnika wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Uszło jednak uwadze skarżącego, że podstawą zastosowania przez oba sądy art. 224 § 2 k.c. nie było przyjęcie, że wnioskodawczyni wystąpiła z powództwem windykacyjnym, ale uznanie, iż uczestnik jest posiadaczem w złej wierze, co wynika z odwołania do art. 225 k.c. (uzasadnienie zaskarżonego postanowienia - k. 483-484, 490).

12. Z kolei naruszenie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. skarżący dostrzega w błędnym przyjęciu, że uczestnik korzystał z nieruchomości rolnej niezgodnie z art. 206 k.c. Skarżący nie sformułował jednak zarzutu naruszenia art. 206 k.c., co już wyklucza uznanie tak skonstruowanego zarzutu za uzasadniony.

Poza tym, jak słusznie zauważa skarżący, orzecznictwo Sądu Najwyższego jednoznacznie opowiada się za stanowiskiem, że współwłaściciel może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. od innego współwłaściciela korzystającego z rzeczy z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający współposiadanie żądającego (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 19 marca 2013 r., III CZP 88/12; uchwały Sądu Najwyższego: z 10 maja 2006 r., III CZP 9/06; z 13 marca 2008 r., III CZP 3/08).

Zatem roszczenie wnioskodawczyni z tytułu wyłącznego posiadania przez uczestnika spornego gospodarstwa rolnego w odniesieniu do 2015 r. znajduje uzasadnienie w art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 206 k.c.

13. Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił skargę kasacyjną w zakresie, w jakim nie podlegała odrzuceniu a na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z § 5 pkt 6 w zw. z § 4 ust. 1 pkt 8 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) obciążył uczestnika kosztami postępowania kasacyjnego.