

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 grudnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marcin Kolasiński

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Hausman

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2016 roku w Grudziądzu

na rozprawie

sprawy z wniosku **U. O.**

z udziałem **S. O. (1), A. Ś. i A. P.**

o podział majątku wspólnego U. O. i M. O. (1), dział spadku po M. O. (1) i zniesienie współwłasności

### **postanawia**

I. stwierdzić, że w skład majątku wspólnego U. O. i M. O. (1) wchodził udział wynoszący  $\frac{1}{2}$  (jedna druga) w prawie własności zabudowanej nieruchomości stanowiącej gospodarstwo rolne, oznaczonej numerami działki (...) o łącznej powierzchni 2,1300 ha, położonej w miejscowości S. gmina Ł., dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą nr (...), o wartości 93.910,00 zł (dziewięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset dziesięć złotych i 0/100);

II. stwierdzić, że w skład spadku po M. O. (1) wchodziły następujące składniki majątkowe:

a) udział wynoszący  $\frac{1}{2}$  (jedna druga) w udziale w majątku wspólnym w nieruchomości opisanej w punkcie I. sentencji o wartości 46.955,00 zł (czterdzieści sześć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt pięć złotych i 0/100),

b) udział wynoszący  $\frac{1}{4}$  (jedna czwarta) w prawie własności nieruchomości opisanej w punkcie I. sentencji, stanowiący majątek osobisty M. O. (1), o wartości 46.955,00 zł (czterdzieści sześć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt pięć złotych i 0/100),

tj. majątek o łącznej wartości o wartości 93.910,00 zł (dziewięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset dziesięć złotych i 0/100);

II. dokonać podziału majątku wspólnego U. O. i M. O. (1), działu spadku po M. O. (1) oraz zniesienia współwłasności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą nr (...), w ten sposób, że prawo własności tej nieruchomości przyznać wyłącznie S. O. (1);

III. tytułem spłaty udziałów zasądzić od S. O. (1):

– na rzecz U. O. kwotę 117.387,50 zł (sto siedemnaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt siedem złotych i 50/100),

– na rzecz A. Ś. kwotę 23.477,50 zł (dwadzieścia trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt siedem złotych i 50/100),

– na rzecz A. P. kwotę 23.477,50 zł (dwadzieścia trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt siedem złotych i 50/100);

IV. zasądzone w punkcie IV. sentencji postanowienia spłaty rozłożyć na następujące raty:

- a) pierwsze raty w wysokości: 7.387,50 zł na rzecz U. O., 3.477,50 zł na rzecz A. Ś. i 3.477,50 zł na rzecz A. P. – płatne w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia,
- b) drugie raty w wysokości: 10.000,00 zł na rzecz U. O., 10.000,00 zł na rzecz A. Ś. i 10.000,00 zł na rzecz A. P. – płatne w terminie 1 roku od dnia uprawomocnienia się postanowienia,
- c) trzecie raty w wysokości: 10.000,00 zł na rzecz U. O., 10.000,00 zł na rzecz A. Ś. i 10.000,00 zł na rzecz A. P. – płatne w terminie 2 lat od dnia uprawomocnienia się postanowienia,
- d) czwarta rata w wysokości 30.000,00 zł na rzecz U. O. – płatna w terminie 3 lat od dnia uprawomocnienia się postanowienia,
- e) piąta rata w wysokości 30.000,00 zł na rzecz U. O. – płatna w terminie 4 lat od dnia uprawomocnienia się postanowienia,
- f) szósta rata w wysokości 30.000,00 zł na rzecz U. O. – płatna w terminie 5 lat od dnia uprawomocnienia się postanowienia,

wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi płatności którejkolwiek raty do dnia zapłaty;

V. ustalić, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;

VI. wydatkami poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa obciążyć Skarb Państwa.

**Sygn. akt I Ns 1087/15**

## UZASADNIENIE

U. O. wniosła o podział majątku wspólnego wnioskodawczyni i jej męża M. O. (1) oraz o dział spadku po M. O. (1), wskazując, że w skład majątku wspólnego i spadku wchodziło prawo własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w S. gmina Ł., dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wnioskodawczyni domagała się dokonania podziału majątku wspólnego i działu spadku w ten sposób, żeby w/w nieruchomość przyznać na jej wyłączną własność wraz z odpowiednimi spłatami na rzecz pozostałych spadkobierców M. O. (1), którymi były ich dzieci A. Ś., A. P. i S. O. (1).

Uczestniczki postępowania A. Ś. i A. P. poparły w całości złożony wniosek, wskazując ponadto, że nie żądają spłaty swoich udziałów w przypadku, gdyby prawo własności nieruchomości zostało przyznane wnioskodawczyni U. O.. Uczestniczki domagały się jednakże spłat w sytuacji, gdyby prawo własności nieruchomości przyznano uczestnikowi S. O. (1) (k. 23-24, 31-31v).

Uczestnik S. O. (1) wniósł o dokonanie podziału majątku wspólnego i działu spadku, a ponadto o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości w ten sposób, ażeby prawo własności nieruchomości przyznano wyłącznie na jego rzecz wraz z odpowiednimi spłatami na rzecz wnioskodawczyni i uczestniczek postępowania, przy czym spłaty te powinny być rozłożone na roczne raty płatne przez okres 6 lat (k. 31v, 32-35, 61).

**Sąd ustalił, co następuje:**

M. O. (1) i U. O., z domu S., zawarli związek małżeński 17 sierpnia 1974 roku. Ich małżeństwo ustało wskutek śmierci M. O. (1) 19 czerwca 2004 roku. W przez cały czas trwania małżeństwa istniał między małżonkami ustrój ustawowej wspólności majątkowej. Spadek po M. O. (1) nabyli na podstawie ustawy żona spadkodawcy U. O. oraz jego dzieci S.

O. (1), A. Ś. i A. P. – każde z nich w 1/4 części. W takich samych udziałach spadkobiercy dziedziczyli z mocy ustawy wchodzący w skład spadku udział w gospodarstwie rolnym położonym w miejscowości S. gmina Ł..

Dowody:

- odpisy skrócone aktów stanu cywilnego (k. 4-8 w aktach I Ns 107/05),
- postanowienie Sądu Rejonowego w Grudziądzu z 22.03.2005 r. o stwierdzeniu nabycia spadku po M. O. (1), sygn. akt I Ns 107/05 (k. 7-8 oraz 15-16 w aktach I Ns 107/05).

W skład majątku wspólnego M. O. (1) i U. O. wchodził udział wynoszący 1/2 w prawie własności zabudowanej nieruchomości stanowiącej gospodarstwo rolne, oznaczonej numerami działki (...) o łącznej powierzchni 2,13 ha, położonej w miejscowości S. gmina Ł., dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą nr (...), nabyty przez małżonków na podstawie umowy przekazanie gospodarstwa rolnego z 17 maja 1984 roku. Ponadto, do majątków osobistych M. O. (1) i U. O. wchodziły udziały wynoszące po 1/4 w prawie własności w/w gospodarstwa rolnego, nabyte przez oboje małżonków w 1983 roku wskutek dziedziczenia na podstawie testamentu po B. O., ojcu M. O. (1). Obecnie po śmierci M. O. (1) udziały we współwłasności nieruchomości wynoszą: U. O. w 5/8 części (2/8 na podstawie dziedziczenia po B. O., 2/8 na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego jako udział w majątku wspólnym i 1/8 na podstawie dziedziczenia po M. O. (1)), S. O. (1) w 1/8 części (na podstawie dziedziczenia po M. O. (1)), A. Ś. w 1/8 części (na podstawie dziedziczenia po M. O. (1)) i A. P. w 1/8 części (na podstawie dziedziczenia po M. O. (1)).

Dowody:

- wypis z rejestru gruntów dotyczący działki nr (...) (k. 9),
- wydruk księgi wieczystej nr (...) (k. 10-20),
- umowa przekazania gospodarstwa rolnego z 17.05.1984 r. (w zbiorze dokumentów w aktach księgi wieczystej nr (...)),
- postanowienie Sądu Rejonowego w Grudziądzu z 6.12.1983 r. o stwierdzeniu nabycia spadku po B. O., sygn. akt I Ns 374/83 (w zbiorze dokumentów w aktach księgi wieczystej nr (...)),
- przesłuchanie wnioskodawczyni U. O. (nagranie rozprawy z 14.01.2016 r. – protokół skrócony na k. 73v-74 oraz nagranie rozprawy z 10.11.2016 r. – protokół skrócony na k. 168v, 170),
- przesłuchanie uczestniczki A. Ś. (nagranie rozprawy z 14.01.2016 r. – protokół skrócony na k. 74-74v oraz nagranie rozprawy z 10.11.2016 r. – protokół skrócony na k. 168v-169),
- przesłuchanie uczestniczki A. P. (nagranie rozprawy z 14.01.2016 r. – protokół skrócony na k. 74v oraz nagranie rozprawy z 10.11.2016 r. – protokół skrócony na k. 169),
- przesłuchanie uczestnika S. O. (1) (nagranie rozprawy z 10.11.2016 r. – protokół skrócony na k. 169-170).

Wartość nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą nr (...), na chwilę zamknięcia rozprawy wynosiła 187.820,00 zł i stanowi ona sumę wartości działek o numerach (...) (73.170,00 zł) i 116 (114.650,00 zł). Na nieruchomości znajdują się budynek mieszkalny oraz trzy budynki gospodarcze (stodoła z garażem, obora i kurnik). Siedlisko zajmuje powierzchnię 0,51 ha. Budynki są w nienajlepszym, ale też i nienajgorszym stanie technicznym i wymagają remontów. Grunty orne, których powierzchnia wynosi 1,62 ha i które położone są odrębnie od siedliska, były i są przez cały czas użytkowane rolniczo.

Dowody:

- zeznania świadków: M. O. (2) (k. 53v-54v), K. M. (k. 54v), M. M. (k. 54v-55), H. K. (k. 55-55v), J. P. (k. 55v),

- przesłuchanie uczestnika S. O. (1) (nagranie rozprawy z 10.11.2016 r. – protokół skrócony na k. 169-170),
- pisemna opinia biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości inż. A. L. (k. 83-107) oraz pisemna opinia uzupełniająca (k. 146-157),
- przesłuchanie biegłego inż. A. L. (nagranie rozprawy z 26.09.2016 r. – protokół skrócony na k. 137-137v oraz nagranie rozprawy z 8.12.2016 r. – protokół skrócony na k. 196-197).

Wcześniej gospodarstwo rolne (...) było większe, ale sprzedali oni około 5 ha gruntów ornych. Jeszcze za życia M. O. (1), małżonkowie O. wydzierżawili na okres 10 lat Z. K. grunty orne wchodzące w skład gospodarstwa rolnego o powierzchni 1,62 ha, w zamian za co otrzymali świadczenia z KRUS. W 2015 roku zawarto kolejną umowę dzierżawy ze spadkobiercami. Faktycznie Z. K. nigdy nie uprawiał tej ziemi, nie płacił czynszu, ale opłacał podatek rolny i pobierał za nią dopłaty unijne. Uprawami przez cały czas zajmowała się rodzina O.. W ostatnich latach Z. K. chciał zacząć uprawy, jednakże nie dopuścił do tego S. O. (1). Przed Sądem Rejonowym w Grudziądzu toczy się obecnie postępowanie o wydanie przedmiotowej nieruchomości dzierżawcy (postępowanie zostało zawieszono do czasu rozstrzygnięcia niniejszej sprawy).

#### Dowody:

- zeznania świadków: M. O. (2) (k. 53v-54v), H. K. (k. 55-55v), Z. K. (nagranie rozprawy z 14.01.2016 r. – protokół skrócony na k. 73-73v),
- przesłuchanie wnioskodawczyni U. O. (nagranie rozprawy z 14.01.2016 r. – protokół skrócony na k. 73v-74 oraz nagranie rozprawy z 10.11.2016 r. – protokół skrócony na k. 168v, 170),
- przesłuchanie uczestnika S. O. (1) (nagranie rozprawy z 10.11.2016 r. – protokół skrócony na k. 169-170).

U. O. wyprowadziła się z gospodarstwa rolnego około 2008 roku, przeprowadzając się do córki A. P. do G., aby jej pomagać w wychowywaniu dziecka, jak również z uwagi na narastający konflikt z synem. Od tego czasu nie zajmowała się prowadzeniem gospodarstwa. Z uwagi na konflikt z synem S. O. (1) rzadko przebywa na nieruchomości w S.. W budynku mieszkalnym nie zajmuje żadnych pomieszczeń. Ze względu na zmianę zamków w domu, nie ma do niego obecnie dostępu. U. O. utrzymuje się z emerytury w wysokości około 1.200,00 zł. Ukończyła przysposobienie rolnicze.

#### Dowody:

- przesłuchanie wnioskodawczyni U. O. (nagranie rozprawy z 14.01.2016 r. – protokół skrócony na k. 73v-74 oraz nagranie rozprawy z 10.11.2016 r. – protokół skrócony na k. 168v, 170),
- duplikat świadectwa (k. 167).

A. Ś. wyprowadziła się od rodziców w 1996 roku, a A. P. w 1999 roku. Do tego czasu wspólnego zamieszkiwania pomagały rodzicom w prowadzeniu gospodarstwa rolnego. Obecnie, z uwagi na konflikt z bratem S. O. (1) rzadko przebywają na nieruchomości w S..

#### Dowody:

- przesłuchanie uczestniczki A. Ś. (nagranie rozprawy z 14.01.2016 r. – protokół skrócony na k. 74-74v oraz nagranie rozprawy z 10.11.2016 r. – protokół skrócony na k. 168v-169),
- przesłuchanie uczestniczki A. P. (nagranie rozprawy z 14.01.2016 r. – protokół skrócony na k. 74v oraz nagranie rozprawy z 10.11.2016 r. – protokół skrócony na k. 169).

S. O. (2) od urodzenia do dnia dzisiejszego stale zamieszkuje w gospodarstwie rolnym położonym w S.. Przez cały ten czas, z wyjątkiem czasu, kiedy odbywał służbę wojskową (półtora roku), pracował w tym gospodarstwie, najpierw

pomagając rodzicom, a od około 2008 roku samodzielnie je prowadząc. S. O. (1) posiada wykształcenie rolnicze w zawodzie mechanik maszyn rolniczych. Ukończył (...) Szkołę (...) w Ł.. Na gruntach ornych wchodzących w skład gospodarstwa uprawia zboża, ziemniaki i inne warzywa. Roczne przychody z gospodarstwa wynoszą około 7.000,00 zł – 8.000,00 zł, co daje dochód na poziomie około 2.000,00 zł. Ponościł też nakłady na gospodarstwo. S. O. (1) ani jego żona M. O. (2) nie są właścicielami ani posiadaczami innych gruntów rolnych. S. O. (1) dalej chciałby prowadzić gospodarstwo rolne. Posiada sprzęt rolniczy w postaci ciągnika, brony, pługa i kultywatora. Miesięczne średnie dochody jego rodziny wynoszą około 3.000,00 zł z tytułu wynagrodzenia za prace otrzymywanego przez małżonków. Miesięczne stałe wydatki stanowią kwotę około 2.000,00 zł. Na utrzymaniu mają 17-letniego syna. Przeciwno S. O. (1) toczy się egzekucja komornicza, gdzie ponosi on odpowiedzialność z tytułu kredytu w wysokości 30.000,00 zł, który poręczył koledze. Aktualnie zaległość wynosi około 5.000,00 zł. Miesięczne potrącenia z wynagrodzenia wynosiły od 853,77 zł do 1.135,80 zł. S. O. (1) nie ma innych zadłużeń.

#### Dowody:

- świadectwo ukończenia przez S. O. (1) szkoły zasadniczej (k. 36-37),
- zeznania świadków: M. O. (2) (k. 53v-54v), K. M. (k. 54v), M. M. (k. 54v-55), H. K. (k. 55-55v), J. P. (k. 55v),
- przesłuchanie uczestnika S. O. (1) (nagranie rozprawy z 10.11.2016 r. – protokół skrócony na k. 169-170),
- informacja komornika co do stanu należności (k. 192).

#### **Sąd zważył, co następuje:**

Przedstawiony powyżej stan faktyczny ustalony został w oparciu o dokumenty wymienione w poprzedniej części uzasadnienia, na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości oraz przy pomocy osobowych źródeł dowodowych.

Bezsporny między uczestnikami postępowania był skład majątku wspólnego małżonków O. oraz skład spadku po M. O. (1), opisane w punktach I. i II. sentencji postanowienia. Okolicznościami spornymi były natomiast wartość i stan jedynego składnika majątkowego w postaci gospodarstwa rolnego położonego w S. oraz rozstrzygnięcie, komu powinno ono zostać przyznane na wyłączną własność (wnioskodawczyni U. O. czy uczestnikowi S. O. (1)).

Sąd w pełni podzielił treść i wnioski opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości inż. A. L. oraz opinii uzupełniającej odnośnie do określenia wartości gospodarstwa rolnego położonego w S. na kwotę 187.820,00 zł (73.170,00 zł + 114.650,00 zł). Sporządzona opinia była rzetelna i przekonująca, a zgłaszane przez uczestnika S. O. (1) zarzuty i wątpliwości – zdaniem sądu –wystarczająco wyjaśnione w czasie przesłuchania biegłego. Zwrócić przy tym należy uwagę, że opinia była uzupełniana, a biegły dwukrotnie przesłuchiwany, tak, ażeby usunąć wszelkie ewentualne wątpliwości co do określenia wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania. W szczególności, zdaniem sądu, biegły właściwie uzasadnił wzrost wartości wynikający z opinii uzupełniającej w stosunku do pierwotnej wartości z pierwszej opinii (przesłuchanie biegłego – k. 196).

Zarzuty uczestnika wobec opinii odnosiły się przede wszystkim do zawyżenia wartości nieruchomości i niewzięcia pod uwagę skutków, jakie mogła na nią mieć zmiana przepisów dotycząca na obrotu nieruchomościami rolnymi, które weszły w życie 1 maja 2016 roku. Powyższe zastrzeżenie uczestnika nie było jednak trafne, albowiem biegły ustalił jedną transakcję dotyczącą gruntu rolnego zabudowanego położonego w niedalekiej okolicy od nieruchomości opiniowanej (w W.), która miała miejsce 9 czerwca 2016 roku (str. 7 opinii uzupełniającej). Jak przyznał biegły, innych umów zbycia nieruchomości rolnych nie stwierdził, choć badał akty notarialne znajdujące się w starostwie powiatowym, które przecież dysponuje pełną bazą danych dotyczącą umów przenoszących własność nieruchomości na danym terenie (przesłuchanie biegłego – k. 196-196v). Tak więc, sporządzenie opinii uwzględniające inne transakcje mające miejsce po 1 maja 2016 roku, nie było nawet możliwe. Zgodnie z informacjami uzyskanymi przez biegłego na różnego rodzaju szkoleniach, co prawda przewiduje się spadek wartości nieruchomości rolnych w związku ze zmianą przepisów, tym

niemniej obecnie, z uwagi na sporadyczną wręcz częstotliwość takich transakcji w skali kraju, nikt nie jest w stanie określić konkretnie, jak znaczny to będzie miało wpływ na rynek ani tego udowodnić (przesłuchanie biegłego – k. 137v, 196v).

Ponadto, sąd zaakceptował zastosowaną przez biegłego metodą dokonania wyceny, poprzez odrębne oszacowanie działki, na której znajduje się siedlisko (nr 91), oraz działki niezabudowanej (nr 116) i przyjęcie jako wartości nieruchomości uzyskanej sumy wartości poszczególnych działek. Uzasadnione było to nie tylko tym, że takie właśnie nieruchomości podobne przyjęto do opiniowania (nie odnotowano bowiem żadnej transakcji dotyczącej dwóch działek o porównywalnej powierzchni gruntu, porównywalnej strukturze i stanie technicznym budynków – str. 12 opinii i 6 opinii uzupełniającej), ale również tym, że działki (...) położone są odrębnie (str. 15 opinii). Sąd podzielił również ustalenie wartości nieruchomości z pisemnej opinii uzupełniającej, polegające na przyjęcie wzrostu ceny o 12 % w ciągu roku (1 % na miesiąc), skoro taka tendencja została przez biegłego zauważona przy badaniu innych transakcji (str. 14 opinii i 8 opinii uzupełniającej). Ponadto, w ocenie sądu, biegły słusznie uwzględnił przy wycenie zarówno stan budynków, jak i klasę gruntów rolnych (str. 18 opinii i 12 opinii uzupełniającej oraz przesłuchanie biegłego – k. 137v).

Jeżeli chodzi o dowody z dokumentów, na których swe ustalenia oparł sąd, ich autentyczność i prawdziwość nie były podważane, w związku z czym stanowiły one wiarygodną podstawę ustaleń faktycznych.

Sąd dał wiarę zeznaniom przesłuchanych świadków M. O. (2), K. M., M. M., H. K. i J. P., albowiem wzajemnie się ze sobą pokrywały i – choć były to osoby zawnioskowane wyłącznie przez uczestnika S. O. (1) – sąd nie stwierdził, ażeby ich relacje były nieobiektywne, albowiem nie były one ukierunkowane przeciwko wnioskodawczyni czy też uczestniczkom. Z zeznań tych wynikało przede wszystkim, że stan gospodarstwa rolnego nie jest aż tak zły, jak przedstawiały to wnioskodawczyni i uczestniczki, co w szczególności dotyczy gruntów niezabudowanych, które cały czas były użytkowane rolniczo.

Konsekwentnie, sąd dał wiarę przesłuchaniu uczestnika S. O. (1), które było zbieżne z zeznaniami w/w świadków.

Sąd generalnie dał wiarę przesłuchaniu wnioskodawczyni U. O. oraz uczestniczek A. Ś. i A. P.. Odmówiono jedynie mocy dowodowej ich zeznaniom odnośnie do stanu gospodarstwa, które w dużej mierze determinowane były zdecydowanie negatywnym stosunkiem wobec uczestnika S. O. (1), jak też pozostawały w sprzeczności z zeznaniami świadków, które sąd ocenił jako wiarygodne. Dla porównania, zeznania uczestnika miały bardziej obiektywny charakter niż twierdzenia wnioskodawczyni i uczestniczek. Nie można również pomijać okoliczności, że moc dowodową przesłuchania wnioskodawczyni i uczestniczek obniżał fakt ich sporadycznej w ostatnich latach obecności na terenie gospodarstwa rolnego. W swoich relacjach koncentrowały się one głównie na istniejącymi między nimi a uczestnikiem konflikcie, który nie miał aż tak istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Podobnie jak przesłuchanie wnioskodawczyni i uczestniczek ocenić należało zeznania świadka Z. K., które to dowody były co do zasady zbieżne co do swej treści.

Do rozstrzygnięcia pozostawała zatem kwestia, komu należało przyznać na wyłączną własność gospodarstwo rolne będące przedmiotem niniejszego postępowania.

Podział majątku wspólnego, dział spadku i zniesienie współwłasności mogą nastąpić bądź poprzez podział fizyczny rzeczy, jeżeli nie jest on sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości (art. 211 k.c. w zw. z art. 1035 k.c. i art. 46 k.r.o.), bądź poprzez przyznanie rzeczy na wyłączną własność jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sądową sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (art. 212 § 2 k.c.). W razie braku zgody 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 (art. 214 § 1 k.c.), a jeżeli warunki te spełnia kilku współwłaścicieli albo jeżeli nie spełnia ich żaden z nich, sąd przyzna gospodarstwo rolne temu z nich, który daje najlepszą gwarancję jego należytego prowadzenia (art. 214 § 2 k.c.).

Mając na uwadze całokształt okoliczności faktycznych sprawy, sąd uznał, że to S. O. (1) daje lepszą niż U. O. gwarancję należytego prowadzenia przedmiotowego gospodarstwa rolnego, a to ze względów przytoczonych poniżej.

Po pierwsze, to uczestnik od urodzenia zamieszkiwał i pracował w gospodarstwie, a przez ostatnie lata samodzielnie je prowadził i zamierza to czynić nadal. Uczestnik poniósł także pewne nakłady na gospodarstwo. Stan tego gospodarstwa nie jest przy tym aż tak zły, jak przedstawiały to wnioskodawczynie i uczestniczki, do czego odniesiono się już we wcześniejszej części uzasadnienia. Ponadto trzeba pamiętać, że nienajlepszy stan techniczny dotyczy przede wszystkim budynków, a nie gruntów użytkowanych rolniczo, a przyznanie uczestnikowi gospodarstwa na wyłączną własność powinno go dodatkowo przekonać do dokonania odpowiednich inwestycji.

Po drugie, uczestnik posiada wykształcenie rolnicze i sprzęt rolniczy. Co prawda wnioskodawczynie również posiada odpowiednie kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa, to jednak od co najmniej kilku lat nie wykonywała prac na roli, jak też nie posiada żadnego sprzętu rolniczego. Za przyznaniem uczestnikowi gospodarstwa rolnego przemawiał również jego wiek (uczestnik ma lat 40, a wnioskodawczynie 64).

Wreszcie po trzecie, według sądu, należało mieć również na uwadze chwiejne stanowisko wnioskodawczynie w toku postępowania, która najpierw chciała przyznania jej gospodarstwa celem sprzedaży i podzielenia pieniędzy między współwłaścicieli, a nie jego dalszego prowadzenia (k. 74), a następnie zmieniła zdanie i wyraziła jednak chęć jego prowadzenia (k. 168v), przy czym plany te były mało konkretne i mało prawdopodobne, a to z uwagi przede wszystkim na wiek wnioskodawczynie i brak odpowiedniego sprzętu rolniczego. Zresztą wcześniej wnioskodawczynie wraz z mężem sprzedali około 5 ha gruntów rolnych, jak też wolą jej było wydzierżawienie gospodarstwa celem uzyskania świadczenia z KRUS, które to okoliczności świadczyły o tym, że nie miała zamiaru prowadzenia działalności rolniczej.

W ocenie sądu, przyznaniu nieruchomości S. O. (1) nie sprzeciwiało się posiadane przez niego zadłużenie i prowadzona egzekucja komornicza. Uczestnik spłacił już w przeważającej większości zadłużenie w wysokości około 30.000,00 zł, które do tego nie było jego długiem, lecz wynikało z odpowiedzialności poręczyciela. Pozostały do spłaty dług jest już niewysoki (około 5.000,00 zł przy średnich miesięcznych potrąceniach w kwocie około 1.000,00 zł) i w najbliższym czasie powinien zostać całkowicie spłacony. Uczestnik ma przy tym stałą pracę, podobnie jak i jego małżonka, a ponadto osiągają oni niewielki, ale zawsze jakiś dochód z gospodarstwa rolnego. Na utrzymaniu uczestnika pozostaje tylko 17-letni syn, który zapewne w nie tak dalekiej przyszłości również zacznie zarabkować czy nawet usamodzielnia się. Wobec przytoczonych powyżej względów, zdaniem sądu, istniały uzasadnione podstawy do uznania, że uczestnik będzie w stanie dokonać spłat na rzecz matki oraz sióstr czy to z poczynionych oszczędności, czy też ze środków z kredytu lub pożyczki.

Za przyznaniem wnioskodawczynie prawa własności gospodarstwa rolnego mógłby przemawiać fakt posiadania w nim udziału wynoszącego 5/8 (przy 1/8 uczestników), tym niemniej, zdaniem sądu, w świetle okoliczności przytoczonych w poprzednich akapitach, argument ten nie był wystarczający.

W konsekwencji, na podstawie art. 211 k.c., 213 k.c. i art. 214 k.c. w zw. z art. 1035 k.c. i art. 46 k.r.o., sąd punkcie III. postanowienia dokonał podziału majątku wspólnego U. O. i M. O. (1), działu spadku po M. O. (1) oraz zniesienia współwłasności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą nr (...), w ten sposób, że prawo własności tej nieruchomości przyznał wyłącznie S. O. (1).

Wartość całego gospodarstwa rolnego wynosiła 187.820,00 zł. Wobec powyższego, wartość udziału wnioskodawczynie stanowiła kwotę 117.387,50 zł (187.820,00 zł x 5/8), a uczestników po 23.477,50 zł (187.820,00 zł x 1/8). U. O., A. Ś. i A. P. należały się więc od S. O. (1) spłaty w w/w kwotach, które sąd zasądził w punkcie IV. postanowienia.

Natomiast w punkcie V. postanowienia, na podstawie art. 212 § 3 k.c., sąd rozłożył zasądzone należność na raty, oznaczając ostateczny termin spłaty na 2 lata (w przypadku A. Ś. i A. P.) oraz 5 lat (w przypadku U. O.) od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od uchybionego terminu płatności poszczególnych rat do dnia zapłaty. W ocenie sądu, wskazany czas spłaty powinien być dla uczestnika wystarczający

dla zgromadzenia odpowiedniej sumy pieniężnej czy to poprzez poczynienie oszczędności, czy to uzyskanie pożyczki lub kredytu, jak też uwzględnia interes wnioskodawczynie i uczestniczek, które w okresie 2 i 5 lat powinny uzyskać zasądzone na ich rzecz kwoty pieniężne. Rozłożenie zapłaty na krótszy okres czasu mogłoby skutkować brakiem realnej możliwości dokonania spłaty przez uczestnika.

Sąd nie orzekł o nakazaniu wydania przez wnioskodawczynię części nieruchomości (art. 624 k.p.c.), albowiem z jej twierdzeń złożonych na końcowym etapie postępowania wynikało, że nie uważa ona, ażeby władała jakąkolwiek częścią rzeczy wspólnej (k. 168v).

O kosztach postępowania w punkcie VI. orzeczono na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik postępowania nieprocesowego ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Mając na uwadze całokształt okoliczności rozpoznawanej sprawy, sąd nie znalazł powodów, ażeby odstąpić od powyższej zasady, skoro wszyscy uczestnicy zgodnie dążyli do podziału majątku wspólnego, działu spadku i zniesienia współwłasności, a spór dotyczył jedynie sposobu podziału.

O obciążeniu Skarbu Państwa kosztami sądowymi (punkt VII. sentencji postanowienia), orzeczono w myśl art. 83 w zw. z art. 113 ust. 1 i 4 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 623). Mając na uwadze zasądzenie od uczestnika stosunkowo wysokich spłat na rzecz wnioskodawczynie i uczestniczek, poniesienie przez niego dodatkowo wydatków związanych z dopuszczeniem dowodu z opinii biegłego, stanowić mogłoby dla niego zbyt znaczące obciążenie. W sytuacji tej, sąd postanowił o nieobciążaniu tymi kosztami sądowymi również wnioskodawczynie i uczestniczek.