

Sygn. akt II Ca 37/18

POSTANOWIENIE

Dnia 26 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Teresa Kołbuc

Sędziowie: SSO Małgorzata Klesyk

SSO Mariusz Broda (spr.)

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Justyna Bińkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 marca 2018 r. sprawy

z wniosku B. K., E. K.

z udziałem K. S.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawcy B. K., wnioskodawcy E. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Skarżysku - Kamiennej

z dnia 21 września 2017 r. sygn. akt I Ns 213/15

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie I (pierwszym) w części poprzez jego uchylenie w zakresie ustalającym wartość nieruchomości będącej przedmiotem zniesienia współwłasności;
2. uchylić zaskarżone postanowienie w punktach II (drugim), III (trzecim) i IV (czwartym) i w tym zakresie przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu w Skarżysku – Kamiennej do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IICa 37/18

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 21.09.2017r. Sąd Rejonowy w Skarżysku – Kamiennej:

- w pkt. I zniósł współwłasność nieruchomości B. K., E. K., K. S., stanowiącej zabudowaną działkę o nr ew. (...), powierzchni 0,2226 ha, mającej urzędzoną księgę wieczystą nr (...), o wartości 392 430 zł, w ten sposób, że przyznał ją na wyłączną własność uczestnika K. S.;
- w pkt. II zasądził od uczestniczki K. S. na rzecz wnioskodawców B. K. i E. K. tytułem spłat po 54 980 zł, płatnych w terminie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami w razie „uchylenia” w terminie płatności;

- w pkt. III nakazał wnioskodawcom wydanie uczestnikowi „składnika majątkowego przyznanego na własność”, w terminie jednego miesiąca od daty uprawomocnienia się postanowienia;

- w pkt. IV „tytułem zwrotu kosztów procesu zasądził od: wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Skarżysku – Kamiennej kwotę 692,01 zł; uczestniczki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Skarżysku – Kamiennej kwotę 692,01; uczestniczki na rzecz wnioskodawców kwotę 2516,51 zł;

- w pkt. V ustalił, że dalsze koszty postępowania strony ponoszą zgodnie ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawy faktyczne i prawne tej treści rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy przedstawił w pisemnym uzasadnieniu (k. 353-364). Z jego treści w szczególności wynikają następujące ustalenia faktyczne: w/w nieruchomości zabudowana domem mieszkalnym (o powierzchni użytkowej 132 m²) oraz drewnianym budynkiem gospodarczym o konstrukcji szkieletowej), stanowi współwłasność B. K. – w 1/6 części, E. K. – w 1/6 części, K. S. – w 4/6 części; budynek mieszkalny zajmuje K. S. wraz z matką; „w jednej części budynku znajduje się niezamieszkałe pomieszczenie o łącznej powierzchni 30,37 m² w złym stanie technicznym, kwalifikujące się do generalnego remontu”; w 2014 r. K. S. z uwagi na zły stan techniczny zajmowanej nieruchomości, poczyniła na nią nakłady (opisane przez Sąd na str. 5 – k.357 - uzasadnienia zaskarżonego postanowienia); razem wartość nakładów wyniosła 62 550 zł; wartość nieruchomości po dokonaniu nakładów wynosi 392 430 zł. Biorąc pod uwagę taką podstawę faktyczną, Sąd Rejonowy powołując art. 211 kc i 212 § 2 kc, zniósł współwłasność w sposób wyżej już opisany, uwzględniając tym samym zgodną propozycję wszystkich zainteresowanych - przyznania jej na własność uczestniczce. Uzasadniając wysokość zasądzonych spłat, Sąd pierwszej instancji odwołał się także do opinii biegłego J. K. – jako podstawy ustalenia wartości rynkowej całej nieruchomości oraz nakładów poczynionych na nią przez uczestniczkę, Jednocześnie Sąd Rejonowy jako podstawę prawną zasądzenia spłat wskazał art. 618 § 1 kpc oraz art. 212 § 2 kc. Z kolei rozliczenia nakładów Sąd pierwszej instancji dokonał na podstawie art. 207 kc, co polegało na pomniejszeniu należnych wnioskodawcom spłat – w kwotach po 65 405 zł, o ich udział w poniesionych przez uczestniczkę nakładach (po 10 405 zł), co w efekcie doprowadziło Sąd pierwszej instancji do wniosku, że te spłaty wynoszą po 54 980 zł. Z kolei uzasadniając obowiązek wydania nieruchomości uczestniczce przez wnioskodawców, Sąd Rejonowy powołał art. 624 zd. 2 kpc, stwierdzając, że „uczestniczka jest w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości”, a wobec tego „Sąd nakazał wnioskodawcom wydanie na jej rzecz”.

Postanowienie w pkt. I – w zakresie ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości oraz w pkt. II w części dotyczącej wysokości zasądzonych spłat, zaskarżyli wnioskodawcy. W wywiedzionej apelacji zarzucili naruszenie:

1/ art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów i brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, oparcie wyliczeń wartości nieruchomości na niejasnych i niepełnych opiniach biegłych, co w konsekwencji doprowadziło do rażącego zaniżenia wartości nieruchomości, a także do przyjęcia rozliczeń nakładów, które miałyby ponieść uczestniczka, bez odniesienia się szczegółowo do każdego z nich, wykazując ich konieczność oraz przyjęcie nakładów użytecznych jako podlegających rozliczeniu;

2/ art. 328 § 2 kpc poprzez nie zawarcie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, tj. nie wskazania którzy świadkowie potwierdzać mieliby wykonanie poszczególnych nakładów oraz brak wskazania w zakresie podstawy prawnej uzasadnienia zakwalifikowania poszczególnych nakładów do określonych kategorii, uzasadniających spłatę w relacji braku zgody pozostałych współwłaścicieli na ich dokonywanie, a także brak uzasadnienia prawnego w zakresie uwzględnienia uznanych przez Sąd pierwszej instancji nakładów użytecznych;

3/ art. 210 § 3 kpc w zw. z art. 224 § 1 kpc poprzez zamknięcie rozprawy bez uprzedniego umożliwienia stronom w głosie końcowym roztrząsania wyników postępowania dowodowego i wyrażania swojego stanowiska w tej fazie postępowania.

Wobec powyższego skarżący wniesli o:

- zmianę postanowienia w zaskarżonej części poprzez ustalenie wartości przedmiotowej nieruchomości na kwotę 454 140 zł i nie uwzględnienie wskazanych przez uczestniczkę nakładów, jaki miałyby ponieść na nieruchomość; zasądzenie od niej na rzecz wnioskodawców kwot po 75 500 zł tytułem spłat; zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego wg norm prawem przepisanych

ewentualnie

- uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania z pozostawieniem rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania.

Uczestniczka wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy, zważył co następuje:

Apelacja, o ile prowadziła do częściowego uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy – w odpowiadającym temu zakresie do ponownego rozpoznania, okazała się zasadna.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy, a nie zależnie od tego istnieje konieczność powtórzenia w całości postępowania dowodowego – poprzedzającego ustalenie wartości przedmiotowej nieruchomości, wysokości należnych wnioskodawcom spłat, a także rozstrzygnięcie w przedmiocie żądania uczestniczki „rozliczenia” nakładów. Tym samym zaistniały dwie niezależne od siebie podstawy podjętego w postępowaniu apelacyjnym rozstrzygnięcia (art. 386 § 4 kpc).

W pierwszej kolejności przypomnieć należy, że w literaturze przedmiotu jak i w orzecznictwie utrwalony pozostaje pogląd, iż nie rozpoznanie istoty sprawy następuje przede wszystkim wtedy, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy oraz gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania lub merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje materialnoprawna (prekluzja, przedawnienie, potrącenie, brak legitymacji, prawo zatrzymania itp.) lub procesowa przesłanka niwecząca lub hamująca roszczenie. Oprócz tych jednolicie przyjętych, typowych sytuacji, wskazuje się i na to, że kwestia oceny rozpoznania istoty sprawy wymaga kazuistycznego podejścia i każdorazowo podlega ocenie sądu drugiej instancji (p. m.in. M. Manowska – komentarz do art. 386 kodeksu postępowania cywilnego, Wolters Kluwer Polska 2017). Skoro zatem niewyjaśnienie istoty sprawy oznacza brak urzeczywistnienia normy prawa materialnego w ustalonym, ale co najistotniejsze - w sposób adekwatny do potrzeb determinowanych treścią tej ostatniej, stanie faktycznym sprawy, to nie ulega wątpliwości i to, że to nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 oznacza niewyjaśnienie i pozostawienie poza oceną sądu (sferą jego rozważań) okoliczności faktycznych, stanowiących przesłanki zastosowania normy prawa materialnego, będącej podstawą roszczenia (p. m.in. wyroku SN z dnia 11.03.1998r., Lex nr 1228369). Zatem jak trafnie podkreślił Sąd Najwyższy w przywołanym orzeczeniu, dla sądu drugiej instancji każdorazowo koniecznym jest udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy sąd pierwszej instancji wyjaśnił okoliczności faktyczne niezbędne do zajęcia stanowiska odnośnie tego, czy istniały przewidziane w podstawie prawa materialnego przesłanki zaskarżonego rozstrzygnięcia. Innymi słowy, nierozpoznanie istoty sprawy następuje w sytuacji dokonania przez sąd pierwszej instancji oceny prawnej roszczenia bez oparcia jej o właściwie ustaloną podstawę faktyczną i w konsekwencji tego - konieczności czynienia przez sąd odwoławczy po raz pierwszy ustaleń faktycznych (p. także postanowienie SN z dnia 20.02.2015r., V CZ 119/14, Lex nr 1661943). Rozpoznanie istoty sprawy, wymaga przede wszystkim prawidłowego zidentyfikowania jej przedmiotu, bo bez tego zabiegu nie jest możliwe dokonanie oceny żądania pozwu w płaszczyźnie prawa materialnego (p. postanowienie SN z dnia 18.03.2015r., I CZ 27/15).

To wszystko należało odnieść do istoty sprawy, w której przedmiotem żądania jest zniesienie współwłasności nieruchomości. Najogólniej rzecz ujmując, sprowadza się ona do „wyjścia z węzła współwłasności”, poprzez m.in. przyznanie prawa własności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłat (jako pochodnych wartości nieruchomości i wielkości udziałów pozostałych) na rzecz pozostałych współwłaścicieli (art. 212 § 2 kc). Ponadto, jeżeli istnieją pomiędzy współwłaścicielami roszczenia z tytułu posiadania rzeczy, to Sąd również rozstrzyga o nich

tylko w ramach postępowania o zniesienie współwłasności, a taki obowiązek kompleksowego orzekania o nich w postępowaniu o zniesieniu współwłasności wynika wprost z art. 618 § 1 kpc. W tym miejscu od razu wyjaśnić należy, że ten ostatni przepis nie jest podstawą orzekania co do zasady o spłatach – jak błędnie zdaje się to wynikać z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, albowiem o spłatach sąd każdorazowo orzeka z urzędu, bo stanowi to konsekwencję takiego, a nie innego sposobu zniesienia współwłasności (poprzez przyznanie całości rzeczy jednemu ze współwłaścicieli). Innymi słowy „spłata” w rozumieniu art. 212 § 1 kc, nie jest przedmiotem jednego z roszczeń, o jakich mowa w art. 618 § 1 kpc. Natomiast stanowią go niewątpliwie nakłady poczynione przez jednego ze współwłaścicieli na rzecz stanowiącą przedmiot współwłasności, bo te - co do zasady - mogą stać się przedmiotem roszczenia z tytułu posiadania rzeczy, będącej przedmiotem współwłasności.

W orzecznictwie co najmniej od ostatnich kilku lat. dostatecznie utrwalony jest pogląd, że o wszelkich roszczeniach zgłoszonych w trybie art. 618 § 1 kpc, sąd rozpoznający sprawę o zniesienie współwłasności rozstrzyga na uprzednio sformułowane w sposób skonkretyzowany (tak co do wysokości, jak i uzasadniającego go przedmiotu) i zgłoszone w tym postępowaniu, przez współwłaściciela, żądanie, które winno spełniać warunki opisane w art. 187 § 1 kpc w zw. za art. 13 § 2 kpc. Dopiero w konsekwencji tego, sąd, po pierwsze ma obowiązek orzec o tym w osobnym punkcie postanowienia, tj. niezależnie od dokonania samego zniesienia współwłasności, a więc i zasądzenia stosownych spłat i dopłat (które pozostają tylko oczywistą konsekwencją tego pierwszego), a po drugie, realizacja tej powinności ma mieć zarówno wymiar pozytywny - o ile żądanie zostaje uwzględnione, ale i negatywny - o ile w całości, czy w części sąd zdecyduje o jego nieuwzględnieniu. Brak oddzielnego rozstrzygnięcia w przedmiocie tego rodzaju roszczeń (a więc i dotyczących nakładów), nawet w sytuacji, kiedy sąd poprzestaje tylko na „daniu jego wyrazu” w samym uzasadnieniu postanowienia (tłumacząc to poprzez pomniejszenie spłat, czy dopłat), stanowi brak rozstrzygnięcia i w konsekwencji brak substratu zaskarżenia, oczywiście do wyeliminowania poprzez złożenie stosowanego wniosku o uzupełnienie orzeczenia. (p. m.in. postanowienie SN z dnia 14.12.2011r., I CSK 138/11, Lex nr 1112734) Z punktu widzenia prawa materialnego rozpoznanie żądania zwrotu nakładów następuje według zasady wyrażonej w art. 207 kc, a zatem wpisuje się ono w model zarządu rzeczą wspólną, w którym ten współwłaściciel, który dokonał na nią nakładów, może żądać ich zwrotu od pozostałych współwłaścicieli – stosownie do wysokości ich udziałów we współwłasności.

Wyjątek od wyżej przytoczonej zasady co do prawnomaterialnej podstawy rozstrzygnięcia o rozliczeniu nakładów na rzecz będącą przedmiotem współwłasności (ale co istotne nie odnośnie trybu, bo w dalszym ciągu następuje to w postępowaniu o zniesienie współwłasności), zachodzi w sytuacji, kiedy nakład został poczyniony nie w ramach ustawowego zarządu rzeczą wspólną (art. 199-201 kc), ale jako nakład jednego współwłaściciela dokonany, tylko na tę część rzeczy wspólnej, z której korzystał on samodzielnie z wyłączeniem innych współuprawnionych, a to w związku z uprzednio dokonanym jej podziałem quoad usum. Ten ostatni wyłącza bowiem ustawowy model zarządu nieruchomością i związany z nim sposób rozliczeń wydatków i nakładów, w szczególności do rozliczenia tak poczynionego nakładu nie ma zastosowania art. 207 kc, natomiast, różnice jakie w związku z dokonanymi przez poszczególnych współwłaścicieli - w ramach istniejącego podziału quoad usum - nakładami mogą powstać w wartości całej rzeczy, po pierwsze - powinny być uwzględnione w postępowaniu o zniesienie współwłasności, po drugie takie rozliczenie nakładu współwłaściciela na tę część nieruchomości, z której korzysta on samodzielnie (tj. z wyłączeniem innych osób), wobec eliminacji zasady z art. 207 kc, winno nastąpić według przepisów art. 405 i nast. kc. Podkreśla się bowiem, że tego rodzaju nakłady poniesione przez jednego ze współwłaścicieli nie mogą wzbogacać innych współwłaścicieli, którzy ich nie poczynili, a taka sytuacja nastąpiłaby przy jednoczesnym wykluczeniu rozstrzygnięcia o nich na podstawie art. 207 kc. Roszczenie oparte na treści art. 405 i nast. kc, w sytuacji, kiedy rzecz z nakładami przypada w całości temu współwłaścicielowi, który je poniósł, ma charakter pieniężny. O ile istnieją dla sądu rozpoznającego sprawę o zniesienie współwłasności, podstawy uwzględnienia go, to winno nastąpić to poprzez stosowne obniżenie spłat, o kwotę stanowiącą udział współwłaściciela we współwłasności (na rzecz którego zasądzana jest spłata) w wartości nakładów poczynionych przez innego współwłaściciela, na część nieruchomości – wydzielonej mu do wyłącznego korzystania. W przeciwnym razie, nieobniżenie dopłat, oznaczałoby, że zostały wyliczone od wartości nieruchomości, bez uwzględnienia nakładów, co prowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia – w tym zakresie współwłaściciela, który nakładów nie poniósł, względem tego, który je poniósł na część nieruchomości, jaką faktycznie władał. To wszystko na co Sąd Okręgowy wskazuje, znajduje pełne potwierdzenie w orzecznictwie (p. m.in. uchwała SN

z dnia 8.01.1980r., III CZP 80/79, OSNCP 1980 Nr 9 , poz. 157; postanowienie SN z dnia 17.03.2017r., III CSK 137/16, Lex nr 2278294; postanowienie SN z dnia 17.01.2018r., IV CSK 163/17, Lex nr 2449292). Podkreślenia wymaga to, że z uzasadnienia w/w postanowienia SN z dnia 17.03.2017r. wprost wynika, formuła realizacji roszczenia o jakim mowa – mającego uzasadnienie w art. 405 i nast. kc, w postaci obniżenia spłaty (bądź – odpowiednio dopłaty), a nie zasądzenia świadczenia z tego tytułu (jak ma to miejsce przy rozstrzygnięciu o nakładach na podstawie art. 207 kc, o czym wyżej była już mowa). Sąd Najwyższy uznał za pełni poprawne (aprobuując go jednocześnie) takie właśnie obniżenie dopłaty (co analogicznie należy odnieść i do spłaty) – traktując go jako sposób na wyeliminowanie stanu bezpodstawnego wzbogacenia. Przekonanie o słuszności takiego rozwiązania doznaje wzmocnienia w analizie uzasadnienia drugiego z w/w postanowień SN – z dnia 17.01.2018r., w którym pozwala na wykluczenie w tej sytuacji formuły „zasądzenia”. Przy tej okazji warto zwrócić uwagę na jeszcze jedno istotne – w kontekście realiów niniejszej sprawy – zagadnienie, które także zostało wyjaśnione przez Sąd Najwyższy w tym ostatnio przywołanym postanowieniu. Mianowicie nie można wykluczyć, że w konkretnym stanie faktycznym niektóre z nakładów zostaną poniesione przez współwłaściciela na część nieruchomości, która w konsekwencji *quoad usum*, była i jest tylko i wyłącznie w jego posiadaniu, a część – ze swej istoty na całość nieruchomości (np. remont dachu na domu, wykonanie elewacji, czy remont, bądź wykonanie przyłącza instalacji doprowadzającej, czy rozprowadzającej media po całym budynku). Innymi słowy w tym drugim przypadku chodzi o nakłady, na te części budynku, które nie są przedmiotem posiadania (tylko w granicach *quoad usum*) jednego ze współwłaścicieli dokonujących nakłady. W sytuacji opisanego dualizmu, Sąd Najwyższy zwraca uwagę na konieczność rozdzielenia tych stanów na potrzeby rozpoznania konkretnej sprawy, tak by nastąpiło to również w oparciu o właściwe podstawy prawa materialnego.

Kolejnym zagadnieniem, którego nie można było tracić z pola widzenia (także i w tej sprawie, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia), jest potrzeba takiego wyjaśnienia podstawy faktycznej przez sąd rozpoznający sprawę, by możliwe było udzielenie jednoznacznej odpowiedzi, co do tego, czy miał miejsce podział *quoad usum*, w jakich relacjach do tego pozostają poczynione na nieruchomości nakłady, o ile oczywiście żądanie ich rozliczenia zostało zgłoszone. Przy czym, zwrócić uwagę należy na to, że umowa o podziale *quoad usum* może być zawarta także w sposób dorozumiany przez utrwalony między współwłaścicielami sposób korzystania z części rzeczy wspólnej. Nie muszą być w niej określone zasady podziału korzyści i dochodów oraz wydatków i ciężarów. Dokonując takiego podziału strony umawiają się również w sposób dorozumiany, że ciężary i wydatki dotyczące zajętej części rzeczy ponosi tylko ten, kto z niej korzysta z wyłączeniem innych. W związku z tym niejednokrotnie zachodzi konieczność zbadania, czy określone zachowania współwłaścicieli – ocenione przez pryzmat reguł opisanych w art. 65 § 2 kc, stanowiły zawarcie owej umowy *quod usum* o określonej treści, szczególnie w jej aspekcie przestrzennym. Tej treści uwagi także znajdują pełne potwierdzenie w orzecznictwie (p. postanowienie SN z dnia 16.09.2015r., III CSK 446/14, Lex nr 1816593). W uzasadnieniu tego postanowienia bliżej zostały wskazane kryteria weryfikacji owego „dorozumianego stanu”, w postaci z jednej strony aktywności jednego współwłaściciela – w zakresie władania częścią nieruchomości, a z drugiej strony swego rodzaju „milczącej” aprobaty takich zachowań, ze strony pozostałych współwłaścicieli, a to wszystko oczywiście winno mieć charakter utrwalony w czasie.

Sąd Okręgowy, z przyczyn obiektywnych, w całości podziela te poglądy, a w konsekwencji tego znalazły się one u podstaw rozpoznania niniejszej sprawy w postępowaniu apelacyjnym. Także Sąd Rejonowy ponownie rozpoznając sprawę we wskazanym zakresie zobligowany będzie je uwzględnić.

Odnosząc to wszystko do realiów tej sprawy, Sąd Okręgowy stwierdza, że Sąd Rejonowy dopełnił obowiązku rozpoznania jej istoty jedynie na etapie samego zniesienia współwłasności nieruchomości i w to tylko w zakresie przyznania prawa własności do niej uczestniczące postępowania, co było efektem zaakceptowania niespornych w tej części stanowisk zainteresowanych zniesieniem współwłasności. Brak podstaw do pozytywnej oceny dopełnienia tej powinności przez Sąd pierwszej instancji w pozostałym zakresie, począwszy od ustalenia wartości nieruchomości, ale jako przesłanki rozstrzygnięcia o spłatach, a nie orzekania o niej wprost w sentencji postanowienia (bo w tej sprawie nie chodziło o gospodarstwo rolne, a zatem nie zaktualizował się obowiązek z art. 619 § 1 kpc), poprzez ustalenie wysokości samych spłat, kończąc na rozpoznaniu żądania rozliczenia nakładów. Sąd Rejonowy nie poczynił takich ustaleń faktycznych i takich ich rozważań – w kontekście determinowanych tymi faktami podstaw prawa

materialnego, że w konsekwencji tego nie można było udzielić pozytywnej odpowiedzi na pytanie o to, czy orzekł o przedmiocie postępowania, w zakresie samych spłat – z urzędu (art. 212 § 2 kc), a w zakresie nakładów na wniosek – przy czym stosownie do wyników ustaleń (w kierunkach i wariantach już wyżej nakreślonych przez Sąd Okręgowy). Tym samym Sąd Rejonowy nie wyjaśnił istoty sprawy w rozumieniu już przytoczonym.

Zwraca uwagę przede wszystkim ograniczona do więcej niż minimum aktywność Sądu Rejonowego, na etapie wyjaśniania podstawy faktycznej i w to w sytuacji, raz jeszcze podkreślić należy, w której miał obowiązek orzec z urzędu o spłatach, a więc i z urzędu poczynić stosowne, kompletne ustalenia faktyczne – w tym zakresie, tak by istniała możliwość odniesienia ich do właściwej normy prawa materialnego, a wobec zgłoszenia żądania rozliczenia nakładów – także z urzędu poczynić ustalenia, które pozwoliłyby zidentyfikować zasady rozliczenia owych nakładów (także wybrać odpowiednie podstawy prawa materialnego – z uwzględnieniem kierunków wyżej już nakreślonych przez Sąd Okręgowy), a następnie rozstrzygnąć o nich – stosownie do wyników postępowania dowodowego, z uprzednio należytych odczytaniem ciężaru dowodu w tym zakresie.

Sąd Rejonowy zaniechał jakichkolwiek czynności – pozwalających pozyskanie wiedzy o istotnych w sprawie faktach, bezpośrednio od zainteresowanych, tj. wnioskodawców i uczestniczki, począwszy od ich informacyjnego wysłuchania (w trybie art. 212 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, a kończąc na ich przesłuchaniu w trybie art. 299 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc. Jest to sytuacja niezrozumiała, w szczególności w kontekście nie tylko wynikającego z przebiegu postępowania sporu o fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, ale i tego, co ze stanowisk wnioskodawców, jak i uczestniczki – prezentowanych spontanicznie jedynie w pismach przygotowawczych zdawało się wynikać. Te twierdzenia miały wprawdzie postać szczątkową i lakoniczną, ale obowiązkiem Sądu Rejonowego – w ramach powinności wyjaśnienia podstawy faktycznej, było pozyskanie na tyle większej wiedzy o tych faktach, by mogło dojść do właściwie pojmowanego urzeczywistnienia stosownych norm prawa materialnego. Przede wszystkim zwraca uwagę to, co już wynikało z treści pisma uczestniczki z dnia 22.12.2015r. (k.105-106), gdzie wskazała na takie okoliczności, które obliżowały do wyjaśnienia tego, czy nie doszło do takiego ukształtowania stanu władania przedmiotową nieruchomością, który wskazywałby na istnienie stanu quoad usum, skoro twierdzi ona m.in. o tym, że od 2010 r. część (domu) zamieszkała przez rodzinę K. pozostaje niezamieszkała oraz uczestniczka nie ma do niej dostępu (k.105), a w związku z postępującym zużyciem budynku rozpoczęła remont – z dotychczasowego postępowania nie wiadomo jednak w jakiej części. Ponadto w piśmie z dnia 9.06.2016r. (k.175-177) uczestniczka wskazywała na fakt zdemontowania przez E. K. wcześniej założonych okien z PCV i zastąpienie ich starymi, drewnianymi, nieszczelnymi oknami, a z kontekstu całej wypowiedzi zdaje się wynikać, że chodziło o tę część domu, która była wcześniej zajmowana przez rodzinę K., tym bardziej, że K. S. wspomina także o wyłączeniu w dniu 27.04.2016r. „prądu” w części pozostającej w posiadaniu uczestników. Z kolei biegły sądowy ds. szacowania nieruchomości J. K., w części sprawozdawczej złożonej opinii stwierdza, że pomieszczenia niezamieszkałe w części parteru – o powierzchni 30,87 m² są w złym stanie technicznym, nie nadają się do zamieszkania, kwalifikując się do kapitalnego remontu. Abstrahując od tego, że to są tylko własne ustalenia biegłego, który w sposób niedopuszczalny (z punktu widzenia podstawowych zasad procesu cywilnego) zastąpił Sąd Rejonowy w rozpoznaniu sprawy w tym zakresie w zakresie (i nie zależnie od treści samego postanowienia dowodowego – k.236, w tezie którego w ogóle nie ma mowy o szacowaniu nakładów), to tych spostrzeżeń faktycznych biegłego (łącznie z tym na co wskazywała w w/w piśmie sama uczestniczka, a wnioskodawcy temu nie zaprzeczali) – w kategorii sygnałów co najmniej uprawdopodobniających tezę o istniejącym podziale quoad usum, nie można było pominąć. Tym bardziej, że te dwa pomieszczenia, o których pisze biegły (o łącznej pow. 30,87 m²) stanowią znaczną część całej powierzchni parteru. Ponadto trudno nie dostrzec i tego, o czym Sąd Rejonowy pisze w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia - „w jednej części budynku znajduje się niezamieszkałe pomieszczenie o łącznej powierzchni 30,87 m²”, w związku tym rodzi się pytanie – „pomieszczenie”, czy „pomieszczenia” i jak to wszystko ma się do odpowiedzi na pytanie, czy w takiej sytuacji, pozostała powierzchnia była i jest zajmowana tylko przez uczestniczkę względnie jej poprzedników prawnych (co także nie pozostaje bez znaczenia w kontekście tezy o podziale quoad usum i konsekwencji tego stanu dla dokonywanych pomiędzy wnioskodawcami, a uczestniczką rozliczeń na tle posiadania rzeczy wspólnej (p. w/w już postanowienie SN z dnia 17.01.2018r.) Dalej w uzasadnieniu Sąd Rejonowy pisze o rzeczy zupełnie niezrozumiałej, a mianowicie,

że skoro uczestniczka „jest w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości, która to nieruchomość w wyniku zniesienia współwłasności przypada jej w całości” (...), to Sąd nakazał wnioskodawcom wydanie na jej rzecz”. Jest to co najmniej wewnętrzna sprzeczność.

Reasumując tę część rozważań, to wszystko wymaga wyjaśnienia w ponownym postępowaniu przed Sądem Rejonowym, począwszy od pozyskania pełnych twierdzeń zainteresowanych o tych wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia aktach, poprzez ich weryfikację w postępowaniu dowodowym (po wyczerpaniu inicjatywy dowodowej zainteresowanych), przy czym ta – sprowadzająca się do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego winna odbyć się na właściwym etapie postępowania. W pierwszej kolejności Sąd pierwszej instancji winien zadbać o takie wyjaśnienie sprawy, które pozwoli udzielić odpowiedzi na pytanie o to, czy, a jeżeli tak to w jakim zakresie istnieją podstawy do ustalenia, że pomiędzy współwłaścicielami (tudzież jeszcze ich poprzednikami prawnymi) istniała umowa podziału nieruchomości do korzystania, kształtująca jednocześnie zasady rozliczania dokonywanych przez uczestniczkę na nieruchomości nakładów, czy też takich podstaw w całości, bądź w części brak. Oczywiście rzeczą jest i to, że to Sąd Rejonowy, a nie biegły ma poczynić ustalenia co do faktu dokonania konkretnych nakładów i ocenić ich charakter. W tym miejscu nie sposób pominąć dwóch kolejnych spostrzeżeń na tle zestawienia zaskarżonego postanowienia z jego uzasadnieniem i tym co wynikało z treści opinii biegłego J. K.. Ta ostanía wskazuje, że biegły ostatecznie oszacował całość nakładów na kwotę 62 550 zł i tą sumę Sąd Rejonowy uwzględnił pomniejszając zasądzone spłaty, na wskazuje uzasadnienie zaskarżonego postanowienia. Z jego treści wynika jednak i to, że Sąd Rejonowy w ujęciu rzeczowym, nie uwzględnił tych wszystkich nakładów, które łącznie wycenił biegły (specyfikacja – k. 319), ale jedynie kilka z nich, tj. te, które zidentyfikował, jako konieczne, stwierdzając, że w pozostałym zakresie miały charakter użyteczny (k.362). Z tego względu nie można stwierdzić, by ta w/w ich wartość uwzględniona przez Sąd Rejonowy, odpowiadała tym nakładom, które de facto, przez ten Sąd zostały w skazane w uzasadnieniu. Wracając do właściwego etapu, na którym Sąd Rejonowy winien przeprowadzić dowód z opinii biegłego (abstrahując w ogóle od konieczności jej aktualizacji w części dotyczącej oszacowania samej wartości zabudowanej nieruchomości – z uwagi na upływ czasu, o jakim mowa w art. 156 ust. 3 u.g.n.), winno to nastąpić wówczas, kiedy poziom wyjaśnienia podstawy faktycznej, umożliwi ostateczne zidentyfikowanie właściwych do rozliczenia nakładów podstaw prawa materialnego (p. już poczynione przez Sąd Okręgowy uwagi w kontekście przywołanego orzecznictwa SN), które z kolei wpłyną na ukształtowanie sposobu oszacowania owych nakładów, tak by (niczego aktualnie nie przesądzając) możliwa była identyfikacja ich wartości jednostkowej, w kategoriach klasycznych nakładów (w rozumieniu 207 kc), jak i stanu „bezpodstawnego wzbogacenia” – odpowiednio w całości, bądź w części. Ten wskazany wyżej właściwy poziom wyjaśnienia podstawy faktycznej, jeszcze przed przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego, będzie obligował Sąd Rejonowy do prawidłowego (w następstwie owego wyjaśnienia) zinterpretowania pisma procesowego uczestniczki z dnia 22.12.2015r., w którym zażądała zwrotu poniesionych konkretnych nakładów (k. 105-106). O ile okazałoby się, że zaistniał podział nieruchomości „quoad usum” i nakłady w całości, czy w części byłyby poczynione na tę część, którą faktycznie wyłącznie użytkowała uczestniczka, to ten stan wyznaczy wskazany już wyżej prawnomaterialny „reżim rozliczeń”, co oznaczałoby co do zasady zastosowanie konstrukcji „pomniejszenia spłat”, czego żąda w w/w piśmie także uczestniczka. O ile natomiast okazałoby się, że brak podstaw do przyjęcia stanu „quoad usum”, to rozliczenie nakładów w całości lub części winno odbyć się na podstawie art. 207 kc, co oznaczałoby konieczność potraktowania w/w pisma z dnia 22.12.2015r. – jako żądania pozwu, a to wszystko w związku z wyjaśnionym już wyżej trybem dochodzenia tego rodzaju roszczeń w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Wobec tego, na Przewodniczącym spocząłby obowiązek sięgnięcia po tryb opisany w art. 130 § 1 kpc z w. z w. za art. 13 § 2 kpc, tak by pismo to, spełniało wszystkie wymogi pozwu – w rozumieniu odpowiednio stosowanego art. 187 § 1 kpc. Następnie po przeprowadzeniu pełnego postępowania dowodowego, które w istocie obejmie także powtórzenie całości dowodów, jakie poprzedziły wydanie postanowienia w zaskarżonej części (w tym także i zeznań świadków, które po pierwsze mają posłużyć weryfikacji uprzednio przedstawionych przez uczestniczkę i wnioskodawców twierdzeń, a nie być jedynym pierwotnym źródłem wiedzy o nich, po drugie, mieć postać skonkretyzowaną, a nie jak słusznie zauważają apelujący – dość ogólnikową i lakoniczną), Sąd Rejonowy dokona oceny tych dowodów z poszanowaniem reguł opisanych w art. 233 § 1 kpc, wyprowadzi wnioski w postaci skonkretyzowanych, pełnych i weryfikowalnych ustaleń faktycznych, które odniesie do właściwie wybranych norm

prawa materialnego, a w przypadku konieczności sporządzenia pisemnego uzasadniania, dokona tego w sposób wyczerpujący w całości wymogi opisane w art. 328 § 2 kpc.

Wobec dotychczasowych rozważań Sądu Okręgowego, bezprzedmiotowa staje się również szeroka analiza podniesionych w apelacji zarzutów. Nie mniej jednak przynajmniej częściowo znajdują one usprawiedliwienie. Rzeczywiście jest tak, że uzasadnienie zaskarżonego postanowienia, nie spełnia wymogów z art. 328 § 2 kpc, chociażby w zakresie wskazania podstawy faktycznej odnośnie rozstrzygnięcia w przedmiocie samych nakładów. Chodzi o źródła ustaleń, poziom ich konkretyzacji, ale także i wskazaną już wewnętrzną sprzeczność pomiędzy tym, co zdawało się wynikać z opinii biegłego w zestawieniu w tym, co przyjął Sąd Rejonowy. Brak korelacji z jednej strony pomiędzy stwierdzeniem Sądu Rejonowego, że podstawą czynionych ustaleń Sądu były opinie dwóch biegłych (ds. szacowania nieruchomości), które przecież różniły się w swej treści i z jakichś przyczyn Sąd Rejonowy zdecydował na dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego – J. K., a z drugiej – z przyjętą ostatecznie podstawą ustalenia „wartości” w postaci tej drugiej opinii. Wreszcie nie można odmówić racji skarżącym odnośnie tego, co znalazło już wyraz w rozwinięciu zarzutów, zawartym w uzasadnieniu apelacji. Chodzi mianowicie o kwestię podstaw nieuwzględnienia przez biegłego przy szacowaniu wartości nieruchomości, w jej części niezabudowanej – powierzchni 186 m². Biegły nie uwzględniał tej powierzchni, początkowo stwierdzając, że jest to jakaś bliżej nieokreślona „służebność”. Pomimo konsekwentnie prezentowanych przez wnioskodawców zarzutów (także w tym zakresie), zagadnienie to, pozostało poza sferą zainteresowania Sądu Rejonowego, ale i samego biegłego, który nie odniósł się do niego, chociaż składał opinie uzupełniające. Jest to sytuacja co najmniej niezrozumiała, a w zasadzie wskazująca na pewną dowolność – najpierw biegłego na etapie opiniowania, a następnie Sądu rozpoznającego sprawę, skoro dotychczas zgromadzony w aktach materiał, czy to w postaci samych twierdzeń stron, czy to w postaci dowodów, nie potwierdza tezy o „służebności”. Ostatecznie ta kwestia winna znaleźć się w sferze zainteresowania Sądu pierwszej instancji ponownie rozpoznającego sprawę.

Chociaż mają rację skarżący, że Sąd Rejonowy naruszył przepis art. 210 § 3 kpc w zw. z art. 224 § 1 kpc, to w ocenie Sądu Okręgowego, to uchybienie to nie skutkowało pozbawieniem ich prawa do obrony, nie miało też innego wpływu na treść zaskarżonego postanowienia.

Ostania kwestia, to zagadnienie zakazu reformationis in peius, w kontekście zakresu zaskarżenia postanowienia w niniejszym postępowaniu. Przypomnieć należy, że w sprawach „działowych”, a więc także i tych, których przedmiotem pozostaje zniesienie współwłasności, każdorazowo zachodzi konieczność zbadania zakresu zaskarżenia orzeczenia i rozważenia, czy przedmiot zaskarżenia jest integralnie związany z inną częścią tego orzeczenia, gdyż tylko w razie takiego związania zakaz reformationis in peius nie obowiązuje (p. postanowienie SN z dnia 19.11.2014r., II CSK 208/14). W orzecznictwie utrwalony pozostaje również pogląd – mający odpowiednio także zastosowanie w sprawach o zniesienie współwłasności, że zaskarżenie przez uczestnika postępowania, któremu został przyznany przedmiot „działu”, orzeczenia sądu pierwszej instancji w części orzekającej o spłatach może uzasadniać uchylenie orzeczenia także w części orzekającej o przyznaniu własności. Tak będzie jednak tylko wtedy, gdy rozstrzygnięcie o spłacie będzie rzutować na zasadność rozstrzygnięcia o własności, np. gdy trafna obrona skarżącego przed wysokimi, ale prawidłowo ustalonymi spłatami, może uzasadniać bądź przyznanie mu tylko części przedmiotu działu, bądź przyznanie go tylko innym uczestnikom. Sytuacja taka nie występuje, jeżeli skarżącemu chodzi jedynie o pewną korektę orzeczenia o spłatach. (p. m.in. postanowienie SN z dnia 30.04.2015r., II CSK 430/14, Lex nr 1751285) Stanowi ona jednocześnie wyjątek od tego, co wynika z zasady integralności postanowienia „działowego”, skoro w konsekwencji przyznania prawa własności do przedmiotu postępowania, obowiązkiem sądu – z urzędu jest orzec także o spłatach na rzecz pozostałych współwłaścicieli. Ten ostatni przypadek zachodzi w niniejszej sprawie, bo nie ulega najmniejszej wątpliwości, że apelacja wnioskodawców zmierza jedynie do korekty wysokości zasądzonych dla nich spłat, która to wysokość pozostaje bez związku z przyznaniem uczestnicze prawa własności do przedmiotowej nieruchomości. Ponadto rozstrzygnięcie w zakresie przyznania prawa własności nieruchomości, nie było kwestionowane przez skarżących, a wobec tego pomimo pozostawiania go w stanie integralności z rozstrzygnięciem o spłatach – w realiach tej konkretnej sprawy, zakaz reformationis in peius wykluczał dopuszczalność uchylenia postanowienia, także w części, w której Sąd Rejonowy orzekł o przyznaniu własności.

Analogicznie należało ocenić dopuszczalność zmiany samego rozstrzygnięcia w pkt. I zaskarżonego postanowienia – tylko co do ustalonej wartości nieruchomości. Wykazuje ono wprawdzie cechy integralnego powiązania z orzeczeniem o przyznaniu prawa własności – jako sposobu zniesienia współwłasności, co w konsekwencji - co do zasady - miałoby otwierać drogę nie tylko do zmiany (uchylenia) postanowienia i w tym niezaskarżonym zakresie, jednak sytuacja taka nie występuje, bo skarżącym i w tym przypadku chodzi jedynie o pewną korektę orzeczenia w zakresie ustalającym wartość nieruchomości. Zatem w konsekwencji zaskarżenia, podlegało ono zmianie poprzez jego uchylenie, a więc bez przekazania sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania, bo jak już zostało wyjaśnione postanowienie Sądu Rejonowego w tym zakresie (tj. wprost co do określenia w nim wartości przedmiotu współwłasności) okazało się bezprzedmiotowe, wobec braku odpowiednio takiego obowiązku nałożonego co do zasady na sąd, jaki wynika z art. 619 kpc. Innymi słowy, o ile sąd w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości, która nie stanowi przynajmniej części gospodarstwa rolnego, ustala jej wartość, to czyni to jedynie przesłankowo na potrzeby ustalenia wysokości spłat, czy dopłat, o których w konsekwencji wyboru takiego, a nie innego sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości orzeka z urzędu, nie mając jednocześnie obowiązku orzekania o samej wartości tej nieruchomości (wprost w postanowieniu). W przeciwnym wypadku, to swego rodzaju wyodrębnienie potrzeby ustalania wartości, o czym mowa w art. 619 kpc, w stosunku do treści art. 618 kpc, byłoby bezprzedmiotowe, o ile w ten ostani przepis taki obowiązek na sąd także by nakładał.

Nie ulega natomiast żadnej wątpliwości, że skoro, Sąd Rejonowy nie orzekł wprawdzie oddzielnie o żądaniu zwrotu nakładów, ale to rozstrzygnięcie „zmięścił” w rozstrzygnięciu o spłatach uczestniczki na rzecz wnioskodawców, poprzez pomniejszenie tych ostatnich, przy czym żądanie uczestniczki zwrotu nakładów uwzględnił tylko częściowo, to oznacza to, że „rozstrzygnięcie” o nakładach w takiej „formule” jest integralnie związane z rozstrzygnięciem o spłatach, bo to pierwsze zdeterminowało to drugie, a wobec tego pomimo braku jego zaskarżenia wprost (w konsekwencji braku substratu), to rozstrzygnięcie o spłatach musiało podlegać uchyleniu z przekazaniem sprawy i w tej części do ponownego rozpoznania (w konsekwencji przyczyn już wyżej omówionych). Tym samym zakaz reformationis in peius (w części, w jakiej Sąd Rejonowy – przynajmniej w zakresie rzeczowym, ale nie kwotowym, pewnej części nakładów nie uwzględnił), w tym przypadku nie mógł zostać naruszony, skoro „rozstrzygnięcie” co do samych nakładów Sąd pierwszej instancji związał integralnie w rozstrzygnięciem o spłatach, traktując to pierwsze „przesłankowo” w stosunku do tego ostatniego.

Niewątpliwie integralną częścią postanowienia działowego jest orzeczenie o obowiązku wydania przedmiotu zniesienia współwłasności, o ile oczywiście pozostaje ona we władaniu tego współwłaściciela, który ostatecznie nie otrzymał go na własność. Źródłem tej integralności jest w takiej sytuacji powinność orzekania o takim obowiązku przez sąd z urzędu (art. 212 § 2 kpc). Tym bardziej, że jest to konsekwencja przyznania prawa własności określonego współwłaścicielowi, który nie włada przedmiotem własności lub jego częścią. Apelujący wprawdzie nie zaskarżył postanowienia w tej części, tj. co do jego pkt. III, ale objęcie go formułą integralności z jednej strony, a z drugiej – brak – co do samej zasady - zakazu reformationis in peius, obligowało Sąd Okręgowy także do uchylenia postanowienia i w tej części oraz przekazania sprawy w tym zakresie Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Tym bardziej, że takie rozwiązanie i tak nie jest orzeczeniem na niekorzyść skarżących. Po pierwsze dotychczas ani wprost, ani w sposób dorozumiany nie wyrazili aprobaty dla jego treści, po drugie jego uchylenie nie wpływa negatywnie na sferę ich praw i obowiązków, o treści, których miałoby rozstrzygać, po trzecie i samo uchylenie tego rozstrzygnięcia także nie skutkuje negatywnie co do możliwości orzekania o tym w przyszłości, po czwarte, z treści tego orzeczenia nie można wyprowadzić wniosku co sfery przedmiotowej nałożonego na wnioskodawców obowiązku wydania, skoro przywołana już wyżej treść uzasadnienia zaskarżonego postanowienia zawiera wewnętrzną sprzeczność, a przede wszystkim brak jednoznacznych elementarnych ustaleń Sądu Rejonowego co do faktycznego zakresu władania przedmiotową nieruchomością przez jej współwłaścicieli.

W konsekwencji dotychczas wyprowadzonych przez Sąd Okręgowy wniosków, oczywistym pozostaje i ten, że przedmiotem uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy w tej części do ponownego rozpoznania było także orzeczenie o „kosztach” (w pkt. IV). Przy czym, dodatkowo zauważyć trzeba, że treść postanowienia w tej części jest wadliwa, bo operuje pojęciem „kosztów procesu”, które w postępowaniu nieprocesowym nie występują

(w tym przypadku istnieją koszty postępowania – w rozumieniu art. 520 kpc), po drugie zasądzenie ich przez Sąd Rejonowy na rzecz Skarbu Państwa jednocześnie zdaje się sugerować, że być może intencją Sądu pierwszej instancji było rozstrzygnięcie o kosztach sądowych, ale wówczas także winno odbyć się to w innej formule (tj. poprzez nakazanie ich ściągnięcia). W każdym razie te wszystkie kwestie Sąd Rejonowy weźmie również pod uwagę, ponownie rozpoznając sprawę i rozstrzygając o całości kosztów postępowania oraz kosztów sądowych – stosownie do właściwych podstaw prawnych.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 kpc, orzekł jak w pkt. 1 sentencji, a na podstawie art. 386 § 4 kpc – jak w pkt. 2 sentencji.

SSO Małgorzata Klesyk SSO Teresa Kołbuc SSO Mariusz Broda