

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 4 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z wniosku K. P. i E. P. z udziałem J. S. o zniesienie współwłasności:

1. zniósł współwłasność nieruchomości szczegółowo opisanej w punkcie 1 postanowienia, będącej przedmiotem współwłasności: J. S. w 1/2 części, K. P. w 1/4 części i E. P. w 1/4 części poprzez jej podział na dwie odrębne nieruchomości w sposób wskazany w punkcie 1 postanowienia i przyznanie nieruchomości zabudowanej składającej się działek o nr (...) o wartości 2.366.754,00 zł na wyłączną własność J. S. a nieruchomości niezabudowanej składającej się działek o nr (...) o wartości 1.921.735,00 zł na współwłasność w udziałach po 1/2 (jednej drugiej) części K. P. i E. P.;
2. nakazał J. S. wydanie wnioskodawcom przyznanej im w punkcie 1. nieruchomości;
3. zasądził od J. S. na rzecz K. P. kwotę 111.254,75 zł tytułem wyrównania wartości udziału, płatną w sposób określony w punkcie 3 postanowienia;
4. zasądził od J. S. na rzecz E. P. kwotę 111.254,75 zł tytułem wyrównania wartości udziału, płatną w sposób określony w punkcie 4 postanowienia;
5. zasądził od J. S. na rzecz K. P. kwotę 1.204,88 zł tytułem rozliczenia pożytków z sadu z ustawowymi odsetkami od dnia 4 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty;
6. zasądził od J. S. na rzecz E. P. kwotę 1.204,88 zł tytułem rozliczenia pożytków z sadu z ustawowymi odsetkami od dnia 4 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty;
7. oddalił żądanie wnioskodawców rozliczenia pożytków z sadu, za okres od dnia 2 grudnia 1988 r., w pozostałym zakresie;
8. oddalił żądanie wnioskodawców zasądzenia odszkodowania za korzystanie przez uczestnika z nieruchomości ponad udział 1/2, za okres od dnia 2 grudnia 1988 r.;

oraz orzekł o kosztach postępowania (punkty 9 -12).

Apelację od powyższego orzeczenia złożył uczestnik postępowania J. S., zaskarżając je częściowo, tj. w zakresie punktów 3, 4, 5, 6 i 10. Rozstrzygnięciu skarżący zarzucił naruszenie:

- art. 618 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. oraz w zw. z art. 211 k.c. poprzez błędne uznanie, iż nie może on żądać rozliczenia w postępowaniu o zniesienie współwłasności nakładów na nieruchomość przy ulicy (...), poczynionych przed powstaniem współwłasności, tj. przed dniem 2 grudnia 1988 roku, a w konsekwencji oddalenie wniosków dowodowych o dokonanie wyceny tych nakładów, mimo iż roszczenie o rozliczenie nakładów jest niezależne od daty ich dokonania, umowa fidejucjarna dotycząca przedmiotowej nieruchomości nie regulowała rozliczenia ewentualnych nakładów stron, a skarżący poczynił te nakłady w grudniu 1975 roku, czyli po rozstaniu współników, gdy byli oni w konflikcie, zaś skarżący był posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze, zaś zobowiązanie skarżącego do zapłaty wnioskodawcom połowy wartości wszystkich poczynionych przez niego nakładów oznacza w oczywisty sposób bezpodstawne wzbogacenie wnioskodawców;

- art. 520 § 2 k.p.c. poprzez obciążenie uczestnika postępowania kosztami wynagrodzenia biegłego do spraw rolnictwa, w sytuacji gdy konieczność poniesienia tych kosztów powstała w związku z wyłącznym interesem wnioskodawców, którzy zgłosili niezasadne żądanie rozliczenia pożytków z sadu;

- art. 207 k.c. poprzez jego zastosowanie i rozliczenie pomiędzy stronami pożytków z sadu uzyskanych przez uczestnika postępowania w latach 1989 – 1991 bez uwzględnienia niespornego faktu, iż kwota poniesionych wyłącznie przez skarżącego wydatków na założenie ww. sadu przekraczała znacznie wartość pożytków z sadu.

Skarżący wniósł o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłej R. S. na okoliczność wartości budynku mieszkalnego i budynku magazynowo – warsztatowego, a także wartości gruntu zabudowanej części działki bez uwzględnienia zabudowanych na tej działce budynków.

W następstwie sformułowanych powyżej zarzutów, skarżący wniósł o zmianę postanowienia w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od niego na rzecz wnioskodawców stosownej spłaty tytułem wyrównania udziałów, której wysokość będzie znana po przeprowadzeniu dowodu z uzupełniającej opinii biegłej R. S.. Nadto skarżący wniósł o oddalenie żądania wnioskodawców rozliczenia pożytków z sadu w całości, zmianę rozstrzygnięcia w zakresie ponoszenia przez strony kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji oraz zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestnika postępowania zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, za postępowanie przed Sądem drugiej instancji.

Z przedmiotowym orzeczeniem nie zgodzili się również wnioskodawcy K. P. i E. P., zaskarżając je w zakresie punktów 7, 8, 9, 11 i 12. Rozstrzygnięciu zarzucili naruszenie:

- art. 316 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c., art. 231 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c., art. 618 § 1 i § 3 k.p.c. i art. 520 § 3 k.p.c. poprzez: nieuznanie za ustalony fakt, że J. S. od 1978 roku do chwili zamknięcia rozprawy był samoistnym posiadaczem w złej wierze nieruchomości objętej wnioskiem, sprzeczną z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego ocenę dowodów przeprowadzoną w oparciu o newszechstronne rozważenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w konsekwencji pominięcie w ustaleniach, że uczestnik postępowania J. S. nie uznawał roszczeń wnioskodawcy do nieruchomości i podejmował działania prawne w celu niedopuszczenia do zniesienia jej współwłasności, a nadto niewyjaśnienie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia przyczyn nieuwzględnienia wszystkich dowodów zebranych w sprawie i oceny stanowiska uczestnika w toku całego postępowania;

- błędną wykładnię art. 618 § 1 k.p.c. w zakresie pojęcia roszczenia związanego z posiadaniem rzeczy i art. 618 § 3 k.p.c. przez brak zastosowania tego przepisu;

- brak rozważenia charakteru wyroku Sądu Rejonowego w sprawie sygn. akt II C 1212/85 i przyjęcie błędnej wykładni umowy fidejucyjnej i obowiązków z takiej umowy wynikających;

- brak zastosowania art. 520 § 3 k.p.c. skoro interesy uczestnika postępowania były sprzeczne, wnioski uczestnika postępowania o rozliczenie spółki i o zwrot nakładów oddalone, a w dodatku uczestnik postępowania działał niesumienne i oczywiście niewłaściwie od daty wszczęcia postępowania od 11 sierpnia 1989 roku;

- błędną wykładnię art. 206 k.c. i art. 207 k.c. i uznanie, że skoro wnioskodawca J. P. nie egzekwował orzeczenia o zabezpieczeniu roszczenia przez dopuszczenie do posiadania przedmiotowej nieruchomości, to powstało „domniemanie”, że uczestnik J. S. nie czynił przeszkód do posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę, a ten zrezygnował z wykonania tego uprawnienia, podczas gdy rezygnacja z uprawnienia współwłaściciela do posiadania rzeczy wspólnej następuje tylko w drodze wyraźnego zrzeczenia, którego nie można domniemywać z samego faktu niewykonywania władztwa;

- niezastosowanie art. 222 § 1 k.p.c. w zw. z art. 206 k.c. i art. 225 k.c. w sytuacji, gdy wnioskodawcy nie zrezygnowali ze swojego uprawnienia do posiadania wspólnej nieruchomości, a uczestnik nie wyrażał zgody na wspólne posiadanie.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wnieśli o zmianę postanowienia w zaskarżonej części i zasądzenie od J. S. na rzecz K. P. kwoty 538.412,60 zł i na rzecz E. P. kwoty 538.412,60 zł z odsetkami ustawowymi oraz zasądzenie od J. S. na rzecz E. P. i K. P. kosztów zastępstwa procesowego za pierwszą instancję, a także kosztów postępowania za drugą instancję. W ramach wniosków ewentualnych skarżący wnieśli o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części

i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów postępowania.

W toku rozprawy apelacyjnej, strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska procesowe, z tym że pełnomocnik J. S. cofnął wniosek o powołanie biegłego i rozliczenie nakładów w tym postępowaniu.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Obie apelacje podlegały oddaleniu.

Wstępnie stwierdzić należy, że zarówno wnioskodawcy K. P. i E. P., jak i uczestnik postępowania J. S., skarżąc postanowienie Sądu Rejonowego nie zgadzali się m.in. z rozstrzygnięciem w zakresie wzajemnych rozliczeń związanych ze zniesieniem współwłasności przedmiotowej nieruchomości, przy czym J. S. kwestionował wysokość zasądzonych z tego tytułu dopłat pieniężnych (wyliczonych błędnie bo z uwzględnieniem nakładów poczynionych przez niego na tę nieruchomość przed nabyciem przez wnioskodawców jej współwłasności), zaś K. P. i E. P. nie zgadzali się z oddaleniem ich roszczenia o odszkodowanie za korzystanie przez J. S. z przedmiotowej nieruchomości ponad udział 1/2, za okres od dnia 2 grudnia 1988 r. (nabycia przez wnioskodawców współwłasności nieruchomości). Wszyscy natomiast kwestionowali rozliczenie pożytków z sadu. J. S. z tej przyczyny, że poniesione (wyłącznie) przez niego wydatki na założenie sadu przewyższyły uzyskane dochody, w związku z czym nie było podstaw do podziału tychże. Wnioskodawcy zaś domagali się zasądzenia kwoty pożytków za dalszy okres (ponad zasądzoną kwotę pożytków za lata 1989-1991), tj. od dnia 2 grudnia 1988 r.

Przechodząc do analizy poszczególnych zarzutów, Sąd Okręgowy, w pierwszej kolejności, rozpoznał zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 618 k.p.c., gdyż był on podniesiony przez obydwu apelujących, a nadto, jako zarzut procesowy wyznaczał zakres kognicji sądu w sprawach o zniesienie współwłasności.

Istotą art. 618 § 1 k.p.c. jest kompleksowe rozliczenie w postępowaniu o zniesienie współwłasności wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania i poniesionych nakładów na wspólną rzecz. W judykaturze Sądu Najwyższego utrwalono się jednolite stanowisko, że wymienione w tym przepisie roszczenia dotyczą tylko współwłaścicieli, a poza tym, że katalog tych roszczeń jest wyczerpujący, gdyż przepis ma charakter wyjątkowy, co wyklucza możliwość rozszerzającej jego wykładni (zob. uchwały z dnia 12 stycznia 1973 r., III CZP 56/73, OSNC 1974, nr 7 - 7, poz. 125, z dnia 2 kwietnia 1982 r., III CZP 10/82, OSNC 1982 r., nr 11 - 12, poz. 162, z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007 nr 3, poz. 38, czy z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 144/07, OSNC 2009 nr 2, poz. 22, wyrok z dnia 8 lutego 2012 r., V CSK 46/11, OSNC - ZD 2013 nr 3, poz. 48 oraz postanowienia z dnia 10 listopada 2019 r., I CSK 219/06 i z dnia 10 kwietnia 2014 r., IV CSK 474/13, niepubl.).

Skoro tak, to należało w niniejszym postępowaniu ustalić, czy zgłoszone przez strony roszczenia mają charakter roszczeń współwłaścicieli związanych z posiadaniem rzeczy i poniesieniem na wspólną rzecz nakładów.

W tym zakresie, trafne jest stanowisko Sądu Rejonowego, że roszczenie J. S. o rozliczenie, jako nakładu na nieruchomość wspólną, sześciu wzniesionych, a dwóch wyremontowanych przez niego budynków przed 2 grudnia 1988 r. do powyższej kategorii nie należy. Wynika to z utrwalonego w orzecznictwie zapatrywania, które podziela również Sąd Okręgowy, że roszczenie o zwrot wartości nakładów poniesionych przez jednego ze współwłaścicieli na rzecz wspólną przysługuje wyłącznie przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów (tak np. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 roku, III CZP 144/07, OSNC 2009/2/22, a także z dnia 10 maja 2006 roku, III CZP 11/06, OSNC 2007/3/38). Rozumując a contrario, roszczenie o zwrot nakładów nie przysługuje współwłaścicielowi, który w dacie dokonania nakładów, był jedynym właścicielem rzeczy, która dopiero w okresie następującym po zakończeniu dokonywania nakładów stała się rzeczą wspólną.

Powyższego nie zmienia okoliczność, że J. S. poniósł nakłady na przedmiotową nieruchomość w okresie, gdy był on związany z późniejszym współwłaścicielem węzłem obligacyjnym wynikającym z umowy powierniczego nabycia własności nieruchomości, czyli umowy fidejucyjnej.

Rozciągnięcie roszczeń wynikających ze stosunku prawnorzeczowego łączącego współwłaścicieli na wiążącą ich umowę fiducyjną wymagałoby zastosowania do nakładów poniesionych przez powiernika na nieruchomości per analogiam przepisów prawa materialnego (art. 207 k.c.), a tym samym przyjęcia, że pomiędzy powiernikiem a powierzającym wytwarza się stosunek szczególnie o charakterze quasi rzeczowym, co na gruncie obowiązujących przepisów jest niedopuszczalne, gdyż byłaby to wykładnia o charakterze prawotwórczym. Podkreślić przy tym należy, że w doktrynie uznaje się również, że stosunek powiernictwa na tle nabywanej rzeczy przez powiernika ma charakter obligacyjny, a nie rzeczowy, w związku z czym nie może być tu mowy o jakiejś formie współwłasności pomiędzy nim a powierzającym, a tym samym, że do czasu przeniesienia własności na powierzającego wyłącznym jej właścicielem pozostaje powiernik.

Roszczenia uczestnika postępowania dotyczące rozliczenia nakładów poniesionych na wspólną nieruchomość stron przed dniem 2 grudnia 1988 r., jako nie wynikające ze stosunku współwłasności i nie dotyczące rzeczy wspólnej, a wynikające ze stosunku zobowiązaniowego łączącego J. P. oraz J. S., nie mogły zatem być przedmiotem rozpoznania przez Sąd w oparciu o art. 618 k.p.c.

W związku z powyższym nie znajduje uzasadnienia podniesiony przez J. S. zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 618 k.p.c. w połączeniu z art. 217 k.p.c. oraz w zw. z art. 211 k.c. oraz podniesiony przez wnioskodawców zarzut naruszenia art. 618 § 1 k.p.c. w zakresie pojęcia roszczenia związanego z posiadaniem rzeczy.

Jak już wyżej wskazano, unormowanie zawarte w art. 618 k.p.c. czyni z postępowania o zniesienie współwłasności postępowanie o charakterze kompleksowym, którego celem jest rozstrzygnięcie o całokształcie stosunków prawnych pomiędzy współwłaścicielami do chwili zniesienia współwłasności. Stąd, w paragrafie trzecim rzeczonoego przepisu, ustawodawca ustanowił prekluzję wyłączającą dochodzenie roszczeń wskazanych w art. 618 § 1 k.p.c. po uprawomocnieniu się postanowienia o zniesieniu współwłasności. Zgłoszenie roszczeń, o jakich mowa w art. 618 k.p.c., dopuszczalne jest do daty zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej instancji. Zgłoszenie ich przed sądem drugiej instancji jest zaś skuteczne, gdy powstały albo stały się wymagalne w trakcie postępowania międzyinstancyjnego (tak też

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 3 czerwca 2011 r. III CSK 330/10, LEX nr 885041).

Wobec powyższego należało uznać, iż zarówno uczestnik postępowania jak i wnioskodawcy w czasie właściwym wystąpili ze swoimi roszczeniami, bowiem zgłosili je już na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego. Tak więc nie zachodzi w tym przypadku prekluzja opisana w art. 618 § 3 k.p.c., a Sąd Rejonowy nie naruszył tego przepisu przez jego niezastosowanie.

Drugim z głównych zarzutów procesowych był podniesiony przez wnioskodawców zarzut naruszenia art. 316 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c., art. 231 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c., sprowadzający się w istocie do zakwestionowania dokonanego przez Sąd Rejonowy ustalenia, że nie podejmowali oni działań mających na celu objęcie przedmiotowej nieruchomości we współposiadanie. Przeciwnie, zdaniem skarżących chcieli oni objąć nieruchomość w posiadanie, ale uniemożliwił im to J. S..

Zarzut powyższy należy uznać za chybiony. W myśl art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przy ocenie materiału dowodowego sądowi przysługuje zatem swoboda zastrzeżona treścią powołanego wyżej przepisu. W razie tylko pogwałcenia reguł logicznego rozumowania bądź sprzeniewierzenia się zasadom doświadczenia życiowego, może mieć miejsce skuteczne kwestionowanie tej swobody oceny dowodów. Tego rodzaju uchybień nie sposób się dopatrzeć w stanowisku Sądu I instancji, który poczynił ustalenia faktyczne na podstawie całokształtu zgromadzonych w toku postępowania dowodów, tj. przedłożonych dokumentów, zeznań świadków oraz zeznań stron, których wiarygodność, rzetelność i prawdziwość została przezeń oceniona w sposób prawidłowy.

Przede wszystkim, Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że J. P. zaprzestał użytkowania nieruchomości przy ul. (...) w 1978 r. Od tego czasu nieruchomość znajdowała się w posiadaniu uczestnika J. S.. Następnie, w dniu 2 grudnia 1988 r., J. P. stał się współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości, zaś w dniu 16 czerwca 1993 r. osobiście odebrał odpis opatrzonego klauzulą wykonalności wydanego na jego wniosek postanowienia z dnia 3 marca 1993 r. w przedmiocie zabezpieczenia roszczeń wnioskodawcy, w którym Sąd orzekł o dopuszczeniu J. P. do współposiadania nieruchomości przy ul. (...).

Mimo przeciwnych twierdzeń wnioskodawców, ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby J. P., czy też wnioskodawcy próbowali objąć przedmiotową nieruchomość we współposiadanie, a J. S. te próby uniemożliwiał. Nie świadczy o tym bynajmniej postawa J. S. w toku postępowania. Przeciwnie, już pismem z dnia 10 maja 1999 r. uczestnik postępowania wzywał wnioskodawców do współposiadania nieruchomości, a w szczególności jej niezabudowanej części. Twierdzeń wnioskodawców nie może zaś uzasadniać fakt wielości postępowań sądowych wszczętych przez J. S. (m.in. o zasiedzenie udziału J. P. w nieruchomości, o rozliczenie spółki, o uzgodnienie treści księgi wieczystej nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym). Trudno przyjąć, że miały one na celu niedopuszczenie przez J. S. do zakończenia postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości, czy też uniemożliwienie posiadania nieruchomości przez wnioskodawców, skoro mogli oni dochodzić swojego uprawnienia na podstawie postanowienia z dnia 3 marca 1993 r. Forsowanie stanowiska, że pozbawieniem wnioskodawców posiadania było wnoszenie przez J. S. ww. roszczeń cywilno-prawnych jest nieuzasadnione. W drodze ww. postępowań J. S. kwestionował bowiem prawo własności wnioskodawców do przedmiotowej nieruchomości, nie zaś posiadanie, które jest przecież kwestią faktu i dla którego nie ma znaczenia istnienie tytułu prawnego.

Zdaniem Sądu Okręgowego, oceniając postawę J. P. oraz wnioskodawców w toku postępowania, można zasadnie przyjąć, iż ich wolą był definitywny podział nieruchomości w naturze i dopiero w jego efekcie samodzielne posiadanie wydzielonej nieruchomości, na co zwrócił uwagę i szczegółowo wyjaśnił Sąd Rejonowy w uzasadnieniu (k.2126).

Gdyby było tak, jak twierdzą wnioskodawcy, tj. J. S. blokował ich (oraz J. P.) próby posiadania rzeczowej nieruchomości, to z doświadczenia życiowego i zasad logiki wynika, że wnioskodawcy podjęliby czynności zmierzające do egzekucji postanowienia z dnia 3 marca 1993 r. Natomiast, mimo posiadania tytułu wykonawczego w tym zakresie, J. P. ani wnioskodawcy nigdy nie próbowali zrealizować owego postanowienia, a przynajmniej okoliczność ta nie została wykazana, a nawet wnioskodawcy jej nie podnosili.

Żądanie przez współwłaściciela wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przez innych współwłaścicieli dotyczy tylko takiego stanu faktycznego, w którym taki współwłaściciel został pozbawiony lub bezprawnie niedopuszczony do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Innymi słowy, współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c.

Należy przy tym pamiętać, że zgodnie z art 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powyższe znajduje odzwierciedlenie w art. 232 k.p.c. który stanowi, że strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Oczywistym jest zatem, że ciężar wykazania, że J. S. nie dopuszczał wpraw J. P., a następnie wnioskodawców do posiadania przedmiotowej nieruchomości spoczywa na wnioskodawcach. To oni bowiem z faktu wyzucia ich z posiadania dochodzą roszczenia odszkodowawczego.

Wobec nieudowodnienia faktu, że J. S. uniemożliwiał J. P. oraz wnioskodawcom objęcie w posiadanie przedmiotowej nieruchomości, rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego o oddaleniu żądania wnioskodawców zasądzenia odszkodowania za korzystanie przez uczestnika z nieruchomości ponad udział 1/2, za okres od dnia 2 grudnia 1988 r. było prawidłowe i nie naruszało art. 206 k.c. i 207 k.c., a także podniesionych przez wnioskodawców dodatkowo art. 222 § 1 k.p.c. w zw. z art. 206 k.c. i art. 225 k.c.

W tym miejscu do rozważenia pozostała kwestia rozliczenia między stronami pożytków z sadu jabłkowego. Według J. S., to wyłącznie on poniósł koszty jego założenia, zaciągając w tym celu pożyczkę i samodzielnie ją spłacając. Sąd, przyznając wnioskodawcom części pożytków za lata 1989 -1991 bez uwzględnienia niespornego faktu, iż kwota poniesionych wyłącznie przez skarżącego wydatków na założenie ww. sadu przekraczała znacznie wartość osiągniętych pożytków, stanowi naruszenie przez Sąd Rejonowy art. 207 k.c.

Wskazać należy, że uzasadnienie powyższego zarzutu jest dla rozstrzygnięcia bez znaczenia. Dla porządku należy jednak zaznaczyć, że z niekwestionowanych przez skarżącego J. S. ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, wynika że po nabyciu rzeczonyj nieruchomości zajmowali się nią zarówno J. S., jak i J. P.. Dokonywali inwestycji na nieruchomości za swoje dochody z działalności gospodarczej. Założyli na nieruchomość sad jabłkowy na powierzchni około 4 ha, który przynosił pożytki w latach 1979-1991 r. Z ustaleń tych nie wynika, że to J. P. za własne środki założył tenże sad.

Co się zaś tyczy istoty zarzutu, to należy mieć na uwadze omówione wyżej stanowisko, zgodnie z którym nie można żądać rozliczenia nakładów za okres przed nabyciem przez wnioskodawców współwłasności przedmiotowej nieruchomości. W związku z tym, rozliczeniu nie podlegają ani wydatki na założenie sadu ani dochody osiągane z niego do tej daty. W toku postępowania ustalono, że sad przynosił pożytki do roku 1991. Sąd Rejonowy prawidłowo zasądził tytułem rozliczenia pożytków z sadu (za lata 1989 r., 1990 r. oraz 1991 r.), kwotę po 1.204,88 zł na rzecz każdego z wnioskodawców z ustawowymi odsetkami od dnia 4 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty. Nie znajduje więc uzasadnienia zarzut J. S. naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 207 k.c. oraz żądanie wnioskodawców rozliczenia pożytków z sadu za dalszy okres.

Wszystko powyższe zostało przez Sąd Rejonowy prawidłowo i skrupulatnie wyjaśnione w pisemnych motywach zaskarżonego rozstrzygnięcia, co czyni bezzasadnym zarzut wnioskodawców naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. W szczególności Sąd Rejonowy szczegółowo wyjaśnił, z jakich powodów i w oparciu o jakie dowody wyprowadził wnioski, które stały się podstawą rozstrzygnięcia. Pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia przedłożone przez Sąd Rejonowy spełniają zatem należycie funkcję przypisaną przez ustawę temu dokumentowi sprawozdawczemu, umożliwiając odtworzenie rozumowania sądu orzekającego, które znalazło wyraz w sentencji zapadłego orzeczenia.

Ostatecznie za niezasadny należało również uznać zarzut apelujących dotyczący pierwszoinstancyjnego rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Sąd Rejonowy prawidłowo bowiem przyjął w tym zakresie zasadę z art. 520 §1 k.p.c. W szczególności należycie rozdzielono koszty opinii biegłego do spraw rolnictwa, skoro żądanie wnioskodawców rozliczenia pożytków z sadu było częściowo zasadne. Nadto, wynikiem postępowania zainteresowani byli w takim samym stopniu wszyscy uczestnicy, jako współwłaściciele. Trudno również na gruncie niniejszej sprawy mówić o niesumiennym czy oczywiście niewłaściwym postępowaniu któregośkolwiek z uczestników, jako że każdy z uczestników zgłaszanymi wnioskami dowodowymi, czy formalnymi zmierzał po prostu do obrony swojego stanowiska w sprawie.

Mając wszystko powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Okręgowy oddalił obie apelacje.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 520 §1 k.p.c. jako generalną regułę postępowania nieprocesowego. Nie było bowiem okoliczności do przyjęcia zasad szczególnych rozdziału kosztów z dalszych paragrafów powołanego artykułu skoro postępowanie niniejsze w równym stopniu dotyczyło sytuacji prawnej wnioskodawców i uczestnika postępowania.