

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 3 września 2015 r., wydanym w sprawie z wniosku S. W. z udziałem M. W. o zniesienie współwłasności, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zniósł współwłasność nieruchomości o wartości 565.000,00 zł i powierzchni 1,9396 ha, położonej w miejscowości P., składającej się z działek Nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta Nr (...), w ten sposób, że na wyłączną własność wnioskodawcy przypadła działka Nr (...) o wartości 154.000,00 zł i powierzchni 0,5789 ha, a na wyłączną własność uczestnika postępowania – działka Nr (...) o wartości 411.000,00 zł i powierzchni 1,3607 ha, ustalił, że M. W. dokonał nakładów na przedmiotową nieruchomość o wartości 183.000,00 zł, zasądził od niego na rzecz wnioskodawcy kwotę 37.000,00 zł płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności, nie obciążył wnioskodawcy i uczestnika postępowania obowiązkiem zwrotu kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa i oddalił ich wnioski o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

Sąd I instancji ustalił, że nieruchomość w miejscowości P., gm. B., jest współwłasnością M. W. i S. W. w równych udziałach, składa się z dwóch działek – Nr 217/1 o pow. 1,3607 ha i Nr 271/2 o pow. 0,5789 ha, a w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest dla niej księga wieczysta Nr (...). M. W. i jego żona V. zostali obdarowani tą nieruchomością przez rodziców uczestnika w dniu 3 marca 1992 r., a w lipcu 1992 r. rozpoczęli tam budowę domu. Na ten cel uczestnik otrzymał pożyczkę od ojca, a przy budowie pomagała rodzina i znajomi obojga małżonków, jednak sami małżonkowie nigdy tam nie zamieszkali. Wyrokiem z dnia 4 marca 1996 r. związek małżeński M. i V. W. (1) został rozwiązany, a w dniu 23 kwietnia 1996 r. była żona uczestnika przeniosła na S. W. udział w wysokości 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości. Na dzień ustania wspólności budynek mieszkalny był w stanie surowym otwartym, nie było w nim okien, a na zimę zabezpieczano go prowizorycznym dachem; wykonane były roboty ziemne, fundamenty, ściany nadziemne i ścianki działowe w ok. 60 % oraz stropy. M. W. kontynuował prace budowlane z dochodów własnych i drugiej żony oraz ze środków pochodzących od rodziców i teściów. W dniu 2 lutego 1999 r. M. W. zgłosił we właściwym urzędzie zawiadomienie o zamiarze przystąpienia do użytkowania budynku. Wykonano dach, zamontowano rynny, kominy, ocieplenie, podłączono centralne ogrzewanie i przyłącze wodociągowe, wykonano instalację elektryczną, tynki wewnętrzne i zewnętrzne, schody, wylewki i podłogi, wstawiono drzwi i okna, wykończono łazienkę, kuchnię, dwa pokoje i korytarz, jednak inwestycja nie została w pełni ukończona i obecnie użytkowany jest nadal wyłącznie parter. Na działce obok domu utwardzono drogę dojazdową do garażu, wykonano krawężniki i ogrodzenie wraz z bramą. Wartość nakładów poczynionych przez uczestnika po rozwodzie z pierwszą żoną wynosi 183.000,00 zł.

Na przedmiotową nieruchomość składa się działka Nr (...) z siedliskiem zabudowanym domem mieszkalnym i gruntami rolnymi niskich klas gleby oraz niezabudowana działka Nr (...) stanowiąca grunty rolne. Na nieruchomości nie jest prowadzona zorganizowana działalność rolnicza i wobec braku odpowiednich budynków, urządzeń i inwentarza nie można uznać, że prowadzone jest tam gospodarstwo rolne. Składające się na nieruchomość grunty rolne niskiej klasy nie dają możliwości prowadzenia opłacalnej produkcji rolnej, chyba że zostałyby tam zainwestowane znaczne środki finansowe przy wysokim ryzyku inwestycyjnym, a w konsekwencji uznać trzeba, że podział tej nieruchomości nie jest sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Zaproponowany przez wnioskodawcę podział działki Nr (...) na działki Nr (...) o pow. 1.2591 ha i Nr 217/3 o pow. 0,1016 ha w sposób przedstawiony na mapie sporządzonej przez geodetę S. O. i zaewidencjonowanej pod Nr 511-607/09 jest niezgodny z planem zagospodarowania przestrzennego, ponieważ stosownie do tego planu minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku podziału powinna wynosić 1.200 m<sup>2</sup>, a minimalna szerokość działki to 20 m, tymczasem działka Nr (...) ma mniejszą powierzchnię i krótsze boki. Zaproponowany podział nie pozostaje natomiast w sprzeczności z przepisami prawa budowlanego, ponieważ granice nowych działek nie przebiegają bliżej niż 4 m od granicy budynku, zaś obie działki mają zapewniony odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Działka Nr (...) może spełniać funkcję samodzielnej działki budowlanej i jest na niej urządzony wjazd. W przypadku realizacji zaprojektowanego podziału

istniejący słup energetyczny przy wjeździe utrudniałby wjazd na działkę Nr (...), ale nie uniemożliwiałby go, natomiast dla (...) Nr (...)/3 utrudnieniem byłoby istnienie dwóch dróg dojazdowych biegnących obok siebie. Konieczne byłoby usunięcie kilku drzew i starej drewnianej szopy, przesunięcie bramy wjazdowej i ogrodzenia oraz zniwelowanie początku wjazdu na działkę Nr (...), zmieniłby się też nieznacznie kąt wjazdu na działkę Nr (...). Wartość niezbędnych prac – wraz z wyrównaniem pasa trawnika, demontażem krawężnika i przeniesieniem wiaty stalowej – wyniosłaby 5.000,00 zł. Właściciel działki zabudowanej mógłby mieć w niektórych sytuacjach problem z dojazdem do garażu na tyłach budynku, jednak ponieważ obecnie garaż ten nie jest przystosowany do parkowania większych samochodów, w aktualnym stanie faktycznym nie byłoby konieczności ustanawiania służebności obciążającej działkę Nr (...). Podział działki Nr (...) na dwie działki będące własnością różnych osób nie jest możliwy w inny sposób, natomiast można by wydzielić trzecią działkę, która pozostawałaby we współwłasności M. W. i S. W., służąc celom wjazdu na ich działki. Można też granicę między działkami Nr (...) przeprowadzić z tyłu budynku, równoległe do drogi publicznej i na działce przyległej do drogi ustanowić służebność przechodu i przejazdu. Dla terenu, na jakim znajduje się działka Nr (...) nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest on pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Wartość całej nieruchomości wynosi 565.000,00 zł, wartość działki Nr (...) – 411.000,00 zł, a działki Nr (...) – 154.000,00 zł; w przypadku podziału działki Nr (...) na działki Nr (...) wartość pierwszej z nich wyniosłaby 121.000,00 zł, a drugiej – 383.000,00 zł.

M. W. nie ukończył szkoły rolniczej ani kursu rolniczego, ale ma praktyczne umiejętności z tej dziedziny, ponieważ pracował w gospodarstwie rolnym ojca i przez pewien czas uprawiał razem z żoną ziemię na przedmiotowej nieruchomości, prowadząc produkcję rolną na własne potrzeby, jednak zaprzestał jej ok. 2007/2008 r. ze względu na problemy zdrowotne i nieopłacalność tej produkcji. Obecnie znajduje się tam łąka koszona przez uczestnika na siano. M. W. zamieszkuje wraz z żoną i trojgiem dziećmi w budynku na przedmiotowej nieruchomości, hoduje inwentarz na potrzeby swojej rodziny i uprawia warzywnik przydomowy; jego żona także nie ma kwalifikacji do prowadzenia gospodarstwa rolnego i pracuje poza rolnictwem. Uczestnik postępowania w 2008 r. był hospitalizowany z powodu marskości wątroby z żółtaczką, a obecnie pozostaje pod opieką poradni hepatologicznej. Ma zadłużenie alimentacyjne wobec S. W. w kwocie ok. 11.300,00 zł i w związku tym toczyło się wobec niego postępowanie egzekucyjne, w toku którego zajęto przedmiotową nieruchomość. M. W. i jego żona utrzymują się z prac dorywczych, zarabiając w sumie ok. 3.000,00 – 3.500,00 zł miesięcznie, ponadto uzyskują roczny dochód w kwocie 10.000,00 zł z hodowli psów. Średnie miesięczne wydatki ich gospodarstwa domowego wynoszą 1.500,00 zł. Uczestnik nie ma oszczędności, ale może pożyczyć od ojca i brata pieniądze na ewentualną spłatę w ramach zniesienia współwłasności. Wnioskodawca urodził się (...), jest (...) Politechniki (...) na kierunku budownictwo, nie ma możliwości dokonania ewentualnej spłaty na rzecz współwłaściciela, ani uzyskania w tym celu pomocy finansowej rodziny, nie ma również sprecyzowanych planów co do nieruchomości objętej wnioskiem.

Sąd meriti wskazał, że stan prawny nieruchomości ustalił w oparciu o treść księgi wieczystej, natomiast dowód z opinii biegłego ds. szacunku nieruchomości posłużył ustaleniom co do wartości nieruchomości oraz poszczególnych działek, które się na nią składają. Wyjaśnił, że z kolei przy ustalaniu wartości nakładów poczynionych na nieruchomość przez M. W. odnotował różne stanowiska uczestników co do stanu zaawansowania budowy budynku mieszkalnego na chwilę ustania wspólności majątkowej z V. W. (1), wobec czego zobowiązał biegłego do wyceny wartości tych nakładów w dwóch wariantach. Ostatecznie Sąd dał wiarę twierdzeniom uczestnika – a w konsekwencji przyjął, że wartość nakładów dokonanych przez niego po rozwodzie wynosi 183.000,00 zł – ponieważ znalazły one potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym, szczególnie w zeznaniach świadków, zapisach dziennika budowy, a ponadto istnienie i zakres tych nakładów potwierdził biegły. Z kolei wnioskodawca nie miał żadnej wiedzy na ten temat, ponieważ w chwili rozvodu rodziców był jeszcze dzieckiem i nie zamieszkiwał nigdy w tym budynku; również przesłuchiwana w charakterze świadka była żona uczestnika nie dysponowała żadnymi informacjami na ten temat. Dalej Sąd zaznaczył, że współwłaściciele mogą umówić się, także w sposób dorozumiany, że poczynione na rzecz wspólną nakłady będą rozliczane w inny sposób niż przewiduje to art. 207 k.c. bądź też nie będą rozliczane w ogóle. Jeśli doszło do podziału quoad usum i w rezultacie każdy ze współwłaścicieli samodzielnie użytkuje odrębną część nieruchomości, to również samodzielnie ponosi na nią wydatki i nie może od pozostałych współwłaścicieli

żądać zwrotu wartości dokonanych nakładów w zakresie odpowiadającym ich udziałowi w całości nieruchomości, skoro nie korzystają oni z tej części rzeczy, na którą nakładów dokonano. Dopiero przy znoszeniu współwłasności rzeczy okoliczności te powinny zostać uwzględnione, ponieważ dokonane nakłady zwiększają wartość całej rzeczy, a jeśli od tej wartości uzależniona jest wysokość ewentualnie należnych im spłat, to inni współwłaściciele nie mogą być bezpodstawnie wzbogaćeni kosztem osoby, która tych nakładów dokonała. Zdaniem Sądu, reguły ponoszenia nakładów przewidziane w art. 209 k.c. znajdują zastosowanie jedynie wówczas, gdy zostały dokonane zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną i gdy wszyscy współwłaściciele współposiadają rzecz i współkorzystają z niej, ale tylko jeden z nich poczynił na nią nakłady. W rozpoznawanej sprawie bezsporne było, że uczestnik postępowania poniósł nakłady na nieruchomość i wyłącznie z niej korzystał, w przeciwieństwie do wnioskodawcy, który nigdy nie wyrażał potrzeby takiego korzystania – a zatem rozliczenia w związku ze zniesieniem współwłasności, w szczególności ustalanie wysokości spłat, musi nastąpić z uwzględnieniem tych faktów, ponieważ w przeciwnym razie S. W. zostałaby bezpodstawnie wzbogacony kosztem swojego ojca. Sąd zauważył, że M. W. nie zgłosił roszczeń o zwrot nakładów, ale wnosił o uwzględnienie faktu ich dokonania przy rozliczeniach, co prowadzi, zdaniem Sądu, do konkluzji, że nie można tu mówić o przedawnieniu tych roszczeń mimo zarzutu podniesionego przez wnioskodawcę.

Sąd Rejonowy wskazał dalej, iż dla uznania pewnego zespołu składników majątkowych za gospodarstwo rolne wystarczająca jest ewentualność, że będą one mogły stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, jeśli ich właściciel zdecydowałby się wykorzystać je do działalności wytwórczej. Choć prowadzenie działalności rolniczej na przedmiotowej nieruchomości trzeba uznać za ekonomicznie nieopłacalne, to jednak potencjalnie jest to możliwe, a zatem nieruchomość tę można zaklasyfikować jako gospodarstwo rolne, zwłaszcza że uczestnik w przeszłości wykorzystywał ją dla produkcji rolnej, jak również ma podobne plany co do niej na przyszłość. Zgodnie z art. 213 k.c., preferowanym przez ustawodawcę sposobem zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego jest jego podział fizyczny, chyba że byłoby to sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej – jednak w sprawie niniejszej ta przesłanka negatywna nie zachodzi. O ile zatem podział nieruchomości jest co do zasady dopuszczalny, to w ocenie Sądu nie było możliwe dokonanie go zgodnie z żądaniem wnioskodawcy, a więc poprzez wydzielenie z działki Nr (...) działki Nr (...) i przyznanie mu jej wraz z działką Nr (...), zaś uczestnikowi pozostałej części działki Nr (...), czyli działki Nr (...). Sąd I instancji podniósł, że tego rodzaju podział ograniczyłby możliwości M. W. w zakresie możliwości dokonywania inwestycji w nieruchomość rolną, jak również dostępu do garażu na tyłach budynku w wypadku, gdyby zamierzał on w przyszłości poruszać się większym pojazdem. Podział taki ponadto generowałby po stronie wnioskodawcy konieczność dokonania kosztownych prac adaptacyjnych, co byłoby kłopotliwe w jego sytuacji finansowej. Sąd zważył także, że w takiej sytuacji droga dojazdowa na działce Nr (...) przebiegałaby pod oknami budynku, w którym zamieszkuje uczestnik, co stanowiłoby istotny dyskomfort dla niego i jego rodziny. Problem ten mógłby zostać rozwiązany poprzez ustanowienie służebności lub pozostawienie niewielkiej wydzielonej działki we współwłasności M. W. i S. W., jednak sami zainteresowani wykluczyli takie rozwiązania z uwagi na dzielący ich od dawna konflikt. Dodatkowo wnioskodawca nie ma sprecyzowanych planów co do nieruchomości, jak również nie posiada funduszy, które w takiej sytuacji konieczne byłyby dla dokonania spłaty łączącej się z tym sposobem podziału. Ostatecznie Sąd meriti doszedł do wniosku, że w okolicznościach sprawy niniejszej uzasadnione i racjonalne jest, by działkę Nr (...) przyznać na własność uczestnika postępowania, a działkę Nr (...) na własność wnioskodawcy, ponieważ M. W. związany jest emocjonalnie i osobiście ze stanowiącym efekt jego pracy budynkiem na działce Nr (...), a ponadto zamierza prowadzić tam działalność rolniczą.

W myśl art. 212 § 1 i 2 k.c. w przypadku, gdy zniesienie współwłasności następuje poprzez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, wartość poszczególnych udziałów jest wyrównywana poprzez przyznanie dopłat pieniężnych. Sąd obliczył, że w sprawie niniejszej dopłata należna wnioskodawcy od uczestnika postępowania równa jest połowie wartości nieruchomości pomniejszonej o wartość poczynionych przez M. W. nakładów oraz o wartość działki przyznanej S. W. i wynosi 37.000,00 zł. Zdaniem Sądu, przemawia to również za zastosowanym sposobem zniesienia współwłasności, ponieważ uczestnik może liczyć na pomoc finansową swojej rodziny, natomiast wnioskodawca nie miałby możliwości uzyskania funduszy na uiszczenie spłaty. Termin uiszczenia tej należności został odroczony o 3 miesiące – z ustawowymi odsetkami w przypadku niewywiązania się z nałożonego obowiązku – ponieważ będzie to czas wystarczający na zgromadzenie zasądzonej kwoty i jednocześnie nie obowiązek ten nie stanie się zanadto

dotkliwy dla wnioskodawcy. Sąd uznał również, że brak jest podstaw do zastosowania w rozpoznawanej sprawie art. 520 § 2 i 3 k.p.c. i uwzględnienia wniosku obu uczestników o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania od drugiego z nich, a także nie obciążył ich obowiązkiem uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa kosztów sądowych wyłożonych w toku postępowania.

W swojej apelacji wnioskodawczyni zaskarżyła przedmiotowe orzeczenie w punkcie 1 b), 2, 3 i 5, domagając się jego zmiany i zniesienia współwłasności poprzez przyznanie uczestnikowi postępowania zabudowanej działki Nr (...) o pow. 1016 m<sup>2</sup> i wartości 383.000,00 zł powstałej z podziału działki Nr (...), zaś wnioskodawcy pozostałej części działki Nr (...), a więc działki Nr (...) o pow. 1,2591 ha i wartości 121.000,00 zł, oraz działki Nr (...) o wartości 154.000,00 zł, jak również zasądzenie od M. W. na rzecz skarżącego tytułem wyrównania udziałów we współwłasności kwoty 54.000,00 zł w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności, ewentualnie – w przypadku nieuwzględnienia apelacji dotyczącej sposobu podziału – uchylenia punktu 2 orzeczenia i zasądzenia od M. W. na rzecz skarżącego tytułem wyrównania udziałów we współwłasności kwoty 128.500,00 zł w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności, albo też uchylenia zaskarżonego rozstrzygnięcia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji – a w każdym przypadku zasądzenia od uczestnika postępowania na jego rzecz zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

- w zakresie punktu 1 b) naruszenie art. 211 k.c. w związku z art. 212 i 213 k.c. oraz w związku z art. 214 k.c. poprzez:

przyjęcie, że przyznanie wnioskodawcy własności działki Nr (...) jest nieuzasadnione, ponieważ spowodowałoby ograniczenie uczestnika w możliwościach inwestowania na działce Nr (...), podczas gdy z opinii biegłego rolnika wynika nieprzydatność tych gruntów do prowadzenia gospodarstwa rolnego, a nadto nieuzasadnione przyjęcie, że uczestnik uprawia warzywniak i hoduje także inne zwierzęta oprócz psów;

przyjęcie, że przyznanie wnioskodawcy własności działki Nr (...) jest nieuzasadnione, ponieważ spowodowałoby dla uczestnika utrudnienie w dostępie do garażu na tyłach budynku, jak również sprzeciwiałaby się temu sytuacja finansowa i możliwości zarobkowe skarżącego w sytuacji, gdy z opinii biegłych wynika, że podział zaproponowany przez wnioskodawcę nie jest sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, jak również nie pociągałby za sobą istotnej jej zmiany lub znacznego zmniejszenia wartości;

pominięcie w przyjętym sposobie podziału jego ekonomicznych skutków, które w przyszłości dają uczestnikowi możliwość wydzielenia z działki Nr (...) dwóch działek w sposób odpowiadający propozycji wnioskodawcy, co doprowadzi do podwyższenia wartości przyznanej mu części nieruchomości do kwoty 504.000,00 zł;

- w zakresie punktu 2 i 3:

naruszenie art. 207 k.c. w związku z art. 405 k.c. poprzez niezasadne zastosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu w sprawie, w której sąd przyjął, że korzystanie z nieruchomości „(...) objęte było quo ad usum (...)”;

błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na uznaniu, że uczestnik dokonał nakładów na nieruchomość, podczas gdy M. W. nie udowodnił daty, w której nakłady zostały dokonane, a z innych przeprowadzonych dowodów, w szczególności z opinii biegłego ds. szacunku nieruchomości i zeznań świadka V. W., wynika, że zakres tych nakładów i moment ich powstania jest wątpliwy;

naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na niewskazaniu w treści uzasadnienia postanowienia, z jakich przyczyn Sąd spośród dwóch wariantów oszacowania wartości nakładów zawartych w opinii biegłego ds. szacunku nieruchomości wybrał właśnie szacunek oparty na stanowisku uczestnika oraz na pominięciu w rozważaniach uzupełniającej opinii tego biegłego, w której wyjaśnił on wycenę nakładów na kwotę 79.000,00 zł i odniósł się do niewiarygodnych zapisów w dzienniku budowy;

naruszenie art. 206 k.c. (zapewne wskutek oczywistej omyłki, jako że zarzut związany jest z twierdzeniem o istnieniu roszczenia opartego na art. 207 k.c.) w związku z art. 117 i 118 k.c. polegające na przyjęciu, że zgłoszenie przez uczestnika nakładów do rozliczenia nie stanowi wystąpienia z roszczeniem majątkowym w rozumieniu art. 117 k.c. i przez to nie podlega przedawnieniu na zasadach określonych w art. 118 k.c., podczas gdy żądanie to ma charakter obligacyjny i powinno być zostać zakwalifikowane jako wystąpienie z roszczeniem o zwrot nakładów, które uległo przedawnieniu przed złożeniem pisma wszczynającego postępowanie;

naruszenie art. 212 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 6 k.c. polegające na przyjęciu przy ustalaniu wysokości dopłaty, że suma należna skarżącemu powinna zostać pomniejszona o kwotę 91.500,00 zł równą połowie wartości nakładów poczynionych przez uczestnika w sytuacji, gdy poniesienie tych nakładów i ich wysokość nie zostały udowodnione;

naruszenie art. 207 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że nakłady poczynione przez uczestnika na przedmiotową nieruchomość powinny być brane pod uwagę od dnia ustania wspólności majątkowej z V. W. (1), podczas gdy roszczenie o zwrot nakładów mogłoby ewentualnie przysługiwać uczestnikowi względem skarżącego dopiero od dnia nabycia przez tego ostatniego udziału we współwłasności.

Z kolei uczestnik postępowania zaskarżył przedmiotowe postanowienie w zakresie pkt. 3 oraz wniósł o uchylenie orzeczenia w tym zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a także o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz skarżącego zwrotu kosztów postępowania przed Sądami I i II instancji. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucił naruszenie:

- art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia i oceny zebranego materiału dowodowego i błędne ustalenia dokonane w oparciu o ten materiał, zwłaszcza błędne ustalenie wartości działki Nr (...);
- art. 232 k.p.c. poprzez odmowę przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego w związku z istotnymi sprzecznościami w wydanej opinii biegłego powołanego przez Sąd, wskazanymi przez pełnomocnika skarżącego na jednej z rozpraw;
- art. 212 k.c. poprzez błędne ustalenie wartości udziału i kwoty wyrównania jego wartości poprzez ustalenie dopłaty na kwotę 37.000,00 zł.

Na rozprawie przed Sądem Okręgowym w Łodzi w dniu 25 lutego 2016 r. wnioskodawca wniósł o oddalenie apelacji uczestnika postępowania, a uczestnik postępowania – o oddalenie apelacji wnioskodawcy.

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

Żadna ze złożonych apelacji nie może zostać uznana za zasadną.

Wnioskodawca kwestionował zastosowany przez Sąd I instancji sposób zniesienia współwłasności, nie zgadzając się z argumentacją, która skłoniła Sąd do takiego rozstrzygnięcia, i zarzucając brak zakotwiczenia jej w zgromadzonym materiale dowodowym. Trzeba jednak zauważyć że postulowany przez skarżącego podział działki Nr (...) jest niezgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego – co umknęło uwadze Sądu meriti – należy go uznać za sprzeczny z prawem w rozumieniu art. 211 k.c. Powszechnie podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie, że typowym przykładem wystąpienia tej przesłanki przemawiającej za odstąpieniem od podziału fizycznego rzeczy jest właśnie kolizja z normą wynikającą z art. 93 ust. 1 zd. I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.), zwanej dalej u.g.n. (tak np. A. Cisek [w:] „Kodeks cywilny. Komentarz” pod red. E. Gniewka, Warszawa 2006, teza 3 do art. 211, s. 348 lub T. Filipiak [w:] „Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe” pod red. A. Kidyby, LEX 2012., teza 2 do art. 211, tak również np. w postanowieniu SN z dnia 16 listopada 2011 r., V CSK 478/10, niepubl.). Analizując tę kwestię, w pierwszej kolejności należy rozważyć, czy w rozpoznawanej sprawie w istocie możliwość dokonania podziału fizycznego w ramach sądowego zniesienia współwłasności jest uzależniona od treści miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, a po udzieleniu ewentualnej pozytywnej odpowiedzi na to pytanie – czy plan opracowany dla terenu, który miałby być objęty podziałem, sprzeciwia się uwzględnieniu propozycji wnioskodawcy.

Stosownie do art. 92 ust. 1 u.g.n. a contrario, jeśli dla danego obszaru opracowany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, to przepisy rozdziału 1 działu III tej ustawy stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w tym planie na cele rolne i leśne tylko w przypadku, gdy dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych lub wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, zaś do nieruchomości przeznaczonych w planie na inne cele – w każdym wypadku. W rozpoznawanej sprawie chodzi o możliwość wydzielenia z przedmiotowej nieruchomości – zgodnie z propozycją wnioskodawcy – zabudowanej działki Nr (...) o pow. 0,1016 ha z działki Nr (...), a teren ten – jak wynika z opinii biegłego geodety – przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub/i zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego; oznacza to, że art. 93 i n. u.g.n. stosuje się, niezależnie od tego, czy taką kwalifikację terenu uznać można za przeznaczenie na cele rolne w rozumieniu art. 92 ust. 1 tej ustawy, czy też nie. Z art. 93 ust. 1 zd. I u.g.n. wynika, że podział nieruchomości jest możliwy, jeśli pozostaje w zgodzie z ustaleniami planu miejscowego, a w myśl art. 93 ust. 2a u.g.n. podział nieruchomości położonej na obszarach przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny ponadto w przypadku, gdy działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. Bez wątpienia, żadna z przesłanek przewidzianych w art. 93 ust. 2a u.g.n. nie zachodzi w przypadku wydzielanej działki Nr (...), a zatem Sąd przy podejmowaniu decyzji o podziale fizycznym winien brać pod uwagę postanowienia planu miejscowego, chyba że zachodzi któryś z przypadków wymienionych w art. 95 u.g.n., w których ustawodawca zezwala na dokonanie podziału niezależnie od tych postanowień.

Sąd odwoławczy oczywiście odnotowuje forsowane w ostatnich latach w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowisko, że w sprawach działowych (o zniesienie współwłasności, dział spadku czy podział majątku wspólnego) mamy do czynienia z sytuacją wypełniającą hipotezę art. 95 pkt. 4 u.g.n. (tak w postanowieniu SN z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 10/12, niepubl., w postanowieniu SN z dnia 26 września 2013 r., II CSK 37/13, niepubl. i w postanowieniu SN z dnia 21 stycznia 2015 r., IV CSK 177/14, (...) Nr 5 z 2015 r., s. 15), jednak poglądu tego nie podziela. Powołany przepis umożliwia dokonanie podziału nieuwzględniającego ustaleń planu miejscowego, jeśli jest on dokonywany w celu realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów u.g.n. lub z odrębnych ustaw; dla Sądu Najwyższego nie ulega wątpliwości, że żądanie zniesienia współwłasności jest właśnie realizacją roszczenia współwłaściciela o przyznanie mu - zgodnie z art. 211 k.c. - prawa do części nieruchomości, które – jak dotąd – przysługuje mu do całej nieruchomości, ale tylko w określonym udziale. Sąd II instancji rozpoznający sprawę niniejszą jest jednak zdania, że stanowisko to jest wynikiem niewystarczająco pogłębionej analizy problemu, i żywi tym samym uzasadnione wątpliwości, czy będące bez wątpienia roszczeniem prawo do żądania zniesienia współwłasności, którego efektem może być uzyskanie wyłącznego prawa własności do części nieruchomości, może rzeczywiście zostać uznane za roszczenie do części nieruchomości w rozumieniu powołanego przepisu. Przypomnieć należy w tym miejscu, że roszczenie – według najprostszej, ale i najpowszechniej przyjętej definicji – polega na tym, że uprawniony może od konkretnej osoby żądać konkretnego zachowania się. Z kontekstu art. 95 pkt. 4 u.g.n., który dotyczy wszakże możliwości wydzielenia z nieruchomości jej konkretnej, fizycznie wyodrębnionej, części, wynika jasno, że dotyczy ono takich roszczeń, które za swój przedmiot mają część nieruchomości wyodrębnioną określonymi granicami i możliwą do wskazania na gruncie – chodzi tu więc o sytuację, w której uprawniony rości sobie prawo do skonkretyzowanej w ten sposób części nieruchomości, twierdząc, że uprawnieniu temu odpowiada obowiązek konkretnego zachowania po stronie innej osoby, i że może je w oparciu o przepisy prawa zrealizować na drodze postępowania cywilnego bądź administracyjnego. Typowym przykładem tego rodzaju roszczenia, mieszczącego się w hipotezie wskazanego unormowania, jest np. wynikające z art. 136 ust. 3 u.g.n. prawo żądania zwrotu części wywłaszczonej nieruchomości przez jej byłego właściciela, jeżeli grunt ten stał się zbędny na cel określony w decyzji wywłaszczeniowej. Należy sobie postawić pytanie, czy tego rodzaju roszczenie przysługuje – jak twierdzi Sąd Najwyższy – także współwłaścicielowi rzeczy, a więc czy służy mu skuteczne prawo domagania się od innej osoby, w tym wypadku innego współwłaściciela,

aby w ramach zniesienia współwłasności zrealizowała ona jego żądanie odnoszące się do przeniesienia na niego praw do konkretnej fizycznej części rzeczy wspólnej – takiej, którą można by wydzielić w ramach podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów u.g.n.

Zdaniem Sądu II instancji, odpowiedź na to pytanie musi być negatywna. Nie można zaprzeczyć, że współwłaściciel ma względem innych współwłaścicieli roszczenie o zniesienie współwłasności rzeczy wspólnej, a w jego ramach – o zniesienie tej współwłasności na drodze fizycznego podziału rzeczy (jeśli tylko nie zachodzą negatywne przesłanki z art. 211 k.c.), zaś korelatem tego uprawnienia jest obowiązek innych współwłaścicieli polegający na zadośćuczynieniu roszczeniu poprzez zastosowanie się do tych żądań, jako że nie mogą się im skutecznie przeciwstawić w granicach obowiązującego prawa. W odróżnieniu jednak od takiego roszczenia o zniesienie współwłasności rzeczy przez jej podział fizyczny rozumianego in abstracto – czyli co do zasady zmierzającego do przekształcenia przedmiotu współwłasności w kilka samoistnych, odrębnych rzeczy wydzielonych z rzeczy „macierzystej” i przyznania ich na wyłączną własność dotychczasowym współwłaścicielom – nie wydaje się, by współwłaścicielowi przysługiwało roszczenie tego rodzaju in concreto, a więc prawo do żądania otrzymania na własność w ramach podziału konkretnej części rzeczy wspólnej, którego odpowiednikiem po stronie innych współwłaścicieli byłby obowiązek podjęcia działań zmierzających do zadośćuczynienia temu żądaniu – tak jak dzieje się to na gruncie choćby przytoczonego wyżej art. 136 ust. 3 u.g.n. Sposób zniesienia współwłasności, rozumiany jako wydzielenie z rzeczy wspólnej takich a nie innych części i przyznania ich na własność określonym współwłaścicielom, nie jest wyrazem realizacji roszczeń jednego z nich i powinności spoczywających w związku z tym na pozostałych, ale wynikiem albo umowy uwzględniającej interesy wszystkich uprawnionych i będącej wyrazem kompromisu pomiędzy ich stanowiskami, albo też orzeczenia sądowego, w którym Sąd podejmuje odpowiednią autonomiczną decyzję po dokonaniu analizy stanowisk wszystkich osób uprawnionych, jednak niekoniecznie stosując się do któregośkolwiek z nich, ponieważ okoliczności danej sprawy mogą przemawiać za dokonaniem podziału w odmienny sposób niż proponuje to którykolwiek ze współwłaścicieli. Trudno w takiej sytuacji mówić o istnieniu po stronie współwłaściciela roszczenia, którego przedmiotem jest nabycie praw do konkretnie wydzielonej części nieruchomości, dla wydzielenia której niezbędne jest dokonanie podziału tej rzeczy w rozumieniu art. 93 i n. u.g.n., ani też o badaniu zasadności takiego roszczenia w toku sądowego postępowania działowego bądź o realizowaniu przez innych współwłaścicieli na drodze zawarcia umowy znoszącej współwłasność obowiązków, jakich wykonania żąda od nich uprawniony. Choć w istocie w ramach realizacji roszczenia o zniesienie współwłasności rzeczy przez jej podział fizyczny współwłaściciel może zgłosić wniosek o przyznanie mu w wyniku tego podziału konkretnej części rzeczy, to jednak żądanie takie nie ma – z wyżej powołanych przyczyn – charakteru roszczenia, któremu odpowiadają obowiązki innych osób, ale jest wyrazem stanowiska współwłaściciela w zakresie sposobu zniesienia współwłasności in concreto. Rezultatem tej konstatacji jest niemożność przyjęcia, że w sprawach działowych zachodzi przewidziany w art. 95 pkt. 4 u.g.n. wyjątek od zasady uwzględniania przy dokonywaniu podziału nieruchomości ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w rezultacie stwierdzić trzeba, że dokonanie takiego podziału w sposób sprzeczny z planem co do zasady byłoby niezgodne z art. 93 ust. 1 u.g.n., a więc zachodziłaby w tym wypadku negatywna przesłanka z art. 211 k.c. Dodatkowo zauważyć w tym miejscu można, że tego rodzaju rozumienie użytego w art. 95 ust. 4 u.g.n. pojęcia „roszczenia do części nieruchomości”, jakie postuluje Sąd Najwyższy w przytoczonych wyżej orzeczeniach, powodowałoby możliwość obejścia z niezwykłą łatwością ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przepisów nakazujących przestrzeganie tych ustaleń przy podziałach nieruchomości, które to unormowania znajdują zastosowanie najczęściej wtedy, gdy właściciel nieruchomości chce wydzielić z niej pewną część w celu jej zbycia osobie trzeciej. Choć zadaniem planu jest nadanie określonych ram takim podziałom i uzależnienie ich od konkretnych kryteriów, to przyszli kontrahenci mogliby bez większych kłopotów uniknąć konieczności przestrzegania zawartych w planie ustaleń, zawierając umowę dotyczącą zbycia udziału we współwłasności, a następnie nabywca w ramach realizacji „roszczenia do części nieruchomości” mógłby po prostu zawrzeć ze zbywcą umowę o zniesienie współwłasności bez konieczności stosowania się do ustaleń planu; nie wydaje się, aby osiągnięcie takiego właśnie efektu leżało w intencjach ustawodawcy.

Konieczne jest wobec tego przeanalizowanie w dalszej kolejności, czy propozycja przedstawiona przez S. W. pozostaje w sprzeczności z ustaleniami planu, czy też jest z nim zgodna. Należy zauważyć, że w sprawie niniejszej biegły geodeta w swojej opinii pisemnej z dnia 18 sierpnia 2010 r. dobitnie wywiódł, że takiej zgodności nie ma, ponieważ

powierzchnia potencjalnej działki Nr (...) będzie mniejsza niż 1.200 m<sup>2</sup>, a więc nie będzie przekraczać minimalnej powierzchni przewidzianej w planie dla nowo wydzielanych działek budowlanych, jak również jej szerokość będzie mniejsza niż wymagana dla nowo wydzielanych działek budowlanych. W świetle jednoznacznych wniosków tej opinii jako zaskakująca jawi się późniejsza wypowiedź tego samego biegłego na rozprawie w dniu 24 lutego 2011 r., który podczas przedstawiania ustnej opinii uzupełniającej stwierdził, że „(...) w rozpoznawanej sprawie nie ma to jednak znaczenia, ponieważ mniejsza z działek jest już zabudowana budynkiem mieszkalnym, natomiast druga z wydzielonych działek, która jest niezabudowana, spełnia warunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...)”, co wydaje się stać w ewidentnej sprzeczności z konkluzjami niedawno wydanej opinii. Zestawienie tych dwóch wypowiedzi prowadzi do wniosku, że biegły potraktował pojęcie „działki budowlanej”, użyte, jak wynika z jego pisemnej opinii, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jako równoznaczne z pojęciem „działki nadającej się i przeznaczonej pod zabudowę, ale jeszcze niezabudowanej”; przy przyjęciu tej poprawki staje się zrozumiałe, dlaczego uznał, iż wydzielenie działki o powierzchni mniejszej od 1.200 m<sup>2</sup> nie jest sprzeczne z ustaleniami planu, akcentując jednocześnie fakt, że jest ona wszakże już zabudowana. Wydaje się jednak, że zastosowana przez biegłego interpretacja kluczowego dla nas sformułowania użytego w planie zagospodarowania jest błędna. Nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że autor planu przy określaniu wymogów podziału nieruchomości nadawał używanym tam pojęciom inne znaczenie niż czyni to sam ustawodawca w ustawie, która kwestię tych podziałów normuje. Art. 4 ust. 3a u.g.n. definiuje wprost działkę budowlaną jako zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce, a zatem nie ma żadnych podstaw do nadawania temu pojęciu odmiennego znaczenia i wykluczania z jego zakresu – jak to uczynił biegły – tych działek, na których już wcześniej posadowiono budynek mieszkalny. Powoduje to konieczność przyjęcia, że wymogi planu wskazane przez biegłego w opinii pisemnej dotyczą również potencjalnie wydzielanej działki Nr (...) w granicach proponowanych przez wnioskodawcę i wykluczają możliwość jej wydzielenia; w konsekwencji tego sposób podziału, którego domagał się S. W., należy ocenić jako sprzeczny z przepisami ustawy wymagającymi zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co wyklucza w świetle art. 211 k.c. możliwość zniesienia współwłasności przez podział fizyczny przedmiotowej nieruchomości na tych właśnie zasadach.

Nie jest do końca jasne, jakie stanowisko w powyższej kwestii zajął Sąd Rejonowy, ponieważ ostatecznie nie wyrażono go *expressis verbis* w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Choć przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy Sąd ten powtórzył w ślad za biegłym, że proponowany przez wnioskodawcę podział fizyczny rzeczy jest niezgodny z aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, to jednak z dalszych wywodów wynika, że tej akurat okoliczności nie przypisano takiej wagi na gruncie art. 211 k.c., by jej zaistnienie wykluczało możliwość dokonania takiego podziału. Sąd nie odniósł się w ogóle przy uzasadnianiu swojej decyzji do przesłanki zgodności postulowanego podziału z przepisami ustawy, natomiast odmowę uwzględnienia wniosku S. W. usprawiedliwił względami celowościowymi, których istnienie kontestuje teraz wnioskodawca w swojej apelacji. Wobec stwierdzenia, że – niezależnie od ewentualnej trafności podnoszonych zarzutów w tym zakresie – do proponowanego podziału i tak by dojść nie mogło z uwagi na sprzeczność z przepisami ustawy, zbędne wydaje się roztrząsanie trafności argumentacji skarżącego przytoczonej na poparcie jego stanowiska w tej akurat części. Wydaje się, że skarżącego można też uspokoić, jeśli chodzi o ponoszone przez niego wątpliwości, czy uczestnik, który otrzymał w wyniku zniesienia współwłasności działkę Nr (...), przypadkiem nie wzbogaci się niesłusznie, ponieważ będzie mógł w przyszłości podzielić ją w sposób zgodny z projektem wnioskodawcy na dwie mniejsze działki warte w sumie więcej niż działka, z której podziału powstały. Sąd bierze przy orzekaniu pod uwagę stan rzeczy z daty zamknięcia rozprawy, a zgodnie z nim taki podział na chwilę obecną wykluczają ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; brak jest też uzasadnionych podstaw do stawiania hipotezy, że w przyszłości nastąpi zmiana planu, która taki podział umożliwi.

Dalsza część zarzutów apelacyjnych wnioskodawcy zmierza natomiast do zakwestionowania rozstrzygnięcia Sądu I instancji uwzględniającego fakt poczynienia przez uczestnika nakładów na nieruchomość w określonej wysokości, co miało bezpośredni wpływ na ustalenie należnej dopłaty w celu wyrównania udziałów. Podstawą stanowiska zajętego przez Sąd *meriti* było rozumowanie prezentowane konsekwentnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w myśl którego podział rzeczy *quoad usum* między jej współwłaścicielami – dokonany nawet *per facta concludentia* – uzasadnia



domniemanie, iż strony, dokonując takich uzgodnień, umawiają się również w sposób dorozumiany, że ciężary i wydatki dotyczące rzeczy ponosi tylko ten współwłaściciel, który z niej korzysta z wyłączeniem innych (tak np. w wyroku SN z dnia 16 września 2015 r., III CSK 446/14, niepubl.); oczywiście umowa o podziale rzeczy quoad usum może też przewidywać, że z rzeczy wspólnej będzie korzystał tylko jeden ze współwłaścicieli. Konsekwencją tego rodzaju uzgodnień jest konieczność przyjęcia, że współwłaściciel wyłącznie korzystający z rzeczy nie może żądać zwrotu wartości nakładów dokonanych na nią, proporcjonalnych do udziału pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, skoro nie korzystają oni z rzeczy, na którą te nakłady zostały poniesione. Jeśli poczynione nakłady były tego rodzaju, że zwiększyły wartość rzeczy, to fakt ten musi zostać uwzględniony w postępowaniu o zniesienie współwłasności, bowiem pozostali współwłaściciele, którzy nakładów zwiększających wartość rzeczy nie dokonali, nie mogą być przy zniesieniu współwłasności bezpodstawnie wzbogaceni kosztem ponoszącego nakłady, jeżeli wartość nieruchomości ustalona została z uwzględnieniem tych nakładów i tak też określono wysokość dopłat wyrównujących udziały. Dalej Sąd Najwyższy doszedł do konkluzji, że w związku z powyższym rozumowaniem stwierdzić trzeba, iż zasady ponoszenia nakładów określone w art. 207 k.c. mają zastosowanie tylko wtedy, gdy wydatki te zostały dokonane zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, a więc wtedy, gdy wszyscy współwłaściciele posiadają wspólnie rzecz i jeden z nich poniósł na nią nakłady, z których korzystali wszyscy. Rozumowanie idące tym tropem zostało zaprezentowane chociażby w uzasadnieniu postanowienia SN z dnia 19 października 2012 r., V CSK 526/11. niepubl. i zbliżone do niego wywody zawarte są w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia.

Zauważyć należy, że w rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia z okolicznościami, które nie do końca przystają do dychotomii leżącej u podstaw opisanego wyżej stanowiska. Trzeba zauważyć, że istnieje duże prawdopodobieństwo, iż przeważająca część nakładów na nieruchomość, o których rozliczenie wniesiono, została dokonana jeszcze w latach 90-tych, skoro M. W. zgłosił zamiar użytkowania budynku w roku 1999, jak również że pozostała ich część była poczyniona w następnych kilku latach. Bezsporne jest, że z przedmiotowej nieruchomości korzystał wówczas wyłącznie uczestnik, a jego syn był w tym czasie osobą małoletnią. Wydaje się, że ta ostatnia okoliczność wyklucza możliwość przyjęcia, że między współwłaścicielami doszło do zawarcia umowy o podziale rzeczy do korzystania – choćby nawet per facta concludentia – poprzez ustalenie, że wyłącznie korzystającym z niej będzie M. W., jako że wnioskodawca nie miał w tym czasie zdolności do czynności prawnych i tym samym samodzielnie żadnych umów zawrzeć nie mógł, natomiast jego matka jako przedstawicielka ustawowa nie była upoważniona do wyrażenia w imieniu syna woli w tej kwestii, także w sposób dorozumiany, ze względu na treść art. 98 § 2 pkt. 2 k.r.o. Z dużym więc prawdopodobieństwem możemy przyjąć, że mamy tu do czynienia z sytuacją nieco odmienną od powyżej zanalizowanych, a więc taką, w której ani nie zachodzi współkorzystanie z rzeczy przez wszystkich współwłaścicieli, ani też nie umówili się oni między sobą co do sposobu korzystania – otwarta więc pozostaje kwestia, czy w tych okolicznościach osobie dokonującej nakładów służy wobec współwłaściciela roszczenie z art. 207 k.c., czy też roszczenie takie nie powstaje, a fakt dokonania nakładów musi zostać uwzględniony przy znoszeniu współwłasności dla uniknięcia bezpodstawnego wzbogacenia współwłaściciela, który nakładów nie poczynił.

Sąd I instancji ostatecznie stanął na drugim z opisanych stanowisk – choć wydaje się, że nietrafnie przyjął istnienie między stronami w czasie dokonywania nakładów umowy o podziale rzeczy do korzystania zawartej w sposób dorozumiany – podczas gdy z zarzutów podniesionych w apelacji wynika, że wnioskodawca opowiada się za pierwszym z tych poglądów. Problem nie jest łatwy do rozstrzygnięcia, ale na aprobatę zasługuje jednak raczej koncepcja przedstawiona przez S. W.. Art. 207 k.c. ustanawia pewną zasadę rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami, przyznając temu z nich, który poczynił nakłady na rzecz, roszczenie o zwrot odpowiedniej ich części przez pozostałych współwłaścicieli. Trafnie podniósł Sąd Najwyższy, że nie jest to reguła bez wyjątków, ponieważ sami współwłaściciele mogą poczynić odmienne postanowienia w tej materii, a ich wolę w tym przedmiocie można domniemywać nawet z faktu niekwestionowanego przez żadnego z nich zakresu władania rzeczą poczytywanego w tym stanie rzeczy za zawarcie umowy o podziale rzeczy quoad usum w sposób dorozumiany. Wtedy jednak, gdy zawarcie takiej umowy jest wykluczone, nie sposób przyjąć także, iż wolą współwłaścicieli było odstąpienie od reguł ustawowych z art. 207 k.c., a w rezultacie rację przyznać trzeba stanowisku skarżącego, iż w chwili poczynienia nakładów na nieruchomość, uczestnik postępowania, zgodnie z powołanym przepisem, uzyskał roszczenie wobec niego o zwrot odpowiedniej części poczynionych nakładów, jako że współwłaściciele nie umówili się w tej kwestii inaczej. Trafny jest zatem co do

zasady podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 207 k.c. poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, że M. W. nie przysługiwało wynikające w tego przepisu roszczenie i uznanie, iż rozliczenia poczynionych nakładów Sąd dokonuje niejako z urzędu przy okazji znoszenia współwłasności, choć dyskusyjne jest powiązanie tego zarzutu z naruszeniem art. 405 k.c., zaś jako zupełnie chybione potraktować należy kwestionowanie wyprowadzania wniosków rozumowania Sądu meriti z przesłanki podziału nieruchomości quoad usum, jeśli – jak wywiedziono wyżej – w rozumowaniu Sądu wątpliwa jest właśnie przesłanka, a nie wniosek.

Jeśli więc roszczenie uczestnika postępowania powstało w rzeczywistości na gruncie art. 207 k.c., to bez wątplenia jest ono roszczeniem majątkowym, które stosownie do art. 117 § 1 i 2 k.c. ulega przedawnieniu w wynikającym z art. 118 k.c. terminie 10-letnim (tak np. w uzasadnieniu uchwały SN z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSNC Nr 3 z 2007 r., poz. 38, w postanowieniu SN z dnia 22 października 2010 r., III CSK 331/09, niepubl. lub w wyroku SA w Warszawie z dnia 8 lipca 2011 r., I ACa 181/11, niepubl.), co oznacza, że wnioskodawca – jako ten, przeciwko komu to roszczenie przysługuje – ma co do zasady prawo uchylić się od jego zaspokojenia. Trafny jest więc zarzut skarżącego, iż Sąd Rejonowy – wskutek błędnego przyjęcia, że uczestnik nie dochodził roszczenia majątkowego o zwrot nakładów – bezpodstawnie odmówił oceny kwestii jego przedawnienia w związku z zarzutem podnoszonym przez wnioskodawcę. Naprawiając to uchybienie, stwierdzić należy, że zadaniem osoby powołującej zarzut przedawnienia jest przede wszystkim wykazanie okoliczności świadczących o tym, iż dochodzone roszczenie rzeczywiście jest przedawnione. Mając na uwadze, że powstanie wymagalności roszczenia zależało od wezwania współwłaściciela do zapłaty odpowiedniej kwoty pieniężnej, uznać trzeba, iż początek biegu terminu jego przedawnienia rozpoczyna się w momencie, kiedy uprawniony uzyskał możliwość wystosowania takiego wezwania (art. 120 § 1 zd. II k.c.), a więc już w momencie poczynienia nakładów. Odnotować też należy, że M. W. zgłosił roszczenia o zwrot poczynionych nakładów w odpowiedzi na wniosek złożonej w sierpniu 2009 r., a w piśmie złożonym w dniu 24 kwietnia 2014 r. sprecyzował żądanie z tego tytułu co do wysokości, określając ją na kwotę 208.165,00 zł – co powoduje konieczność przyjęcia, że najpóźniej w tej ostatniej dacie bieg przedawnienia uległ przerwaniu zgodnie z art. 123 § 1 pkt. 1 k.c. Wnioskodawca winien był zatem udowodnić, że uczestnik poczynił nakłady objęte dochodzonym roszczeniem dawniej niż 10 lat przed tą ostatnią datą, bo tylko wówczas można byłoby je uznać za przedawnione – jednak ograniczył się on jedynie do przedstawienia w piśmie procesowym z dnia 19 maja 2014 r. wnioskania, iż skoro M. W. z drugą żoną wprowadzili się do budynku w 1998 r., to przedmiotowe nakłady musiały być już wówczas z pewnością poczynione, a zatem postulował ustalenie przedmiotowego faktu w drodze domniemania faktycznego przewidzianego w art. 231 k.p.c. Wskazać należy, że rozumowanie takie dalekie jest od precyzji wymaganej przy dokonywaniu ustaleń faktycznych w trybie tego przepisu. Choć oczywiście nie można wykluczyć, że jakaś część przedmiotowych nakładów rzeczywiście poczyniona została przed wprowadzeniem się uczestnika do budynku, jednak stwierdzenie takie nie pozwala wyprowadzić jednoznacznego wniosku, że konstatacja taka dotyczy wszystkich nakładów dokonanych przez M. W., zważywszy iż znaczna ich część – związana z pracami wykończeniowymi – mogła przecież zostać poczyniona już wówczas, kiedy uczestnik w budynku zamieszkiwał, a nawet w czasie trwania niniejszego postępowania. W aktach sprawy znajdują się rachunki złożone przez M. W. (k. 126 – 176) i pochodzą one zarówno z lat 1996-97, jak i np. z roku 2004, a choć uprawdopodobnia to tezę, że przynajmniej jakaś część nakładów została poczyniona we wskazanych tam datach, to jednak wnioskodawca nie powołał wniosków dowodowych pozwalających na ustalenie, które konkretnie z oszacowanych przez biegłego nakładów można powiązać z tymi dokumentami. W konsekwencji – choć możliwe jest przyjęcie, że bieg terminu przedawnienia pewnej części roszczeń z tytułu zwrotu nakładów rozpoczął się w związku na tyle dawno, że upłynął już przed dniem, w którym uczestnik podjął działania mogące doprowadzić do jego przerwania – to jednak skarżący, który z tych faktów wywodzi skutki prawne w postaci uzyskania możliwości powołania się na zarzut przedawnienia, nie przedstawił dowodów pozwalających na jednoznaczne ustalenie, które z tych nakładów zostały poczynione na co najmniej 10 lat przed chwilą przerwania biegu przedawnienia, co w konsekwencji uniemożliwia ewentualne ustalenie, w jakim konkretnie zakresie przedmiotowe roszczenie uległo przedawnieniu. Dodać należy, że Sąd I instancji z własnej inicjatywy nie poczynił w oparciu o zebrany materiał dowodowy jakichkolwiek ustaleń faktycznych co do tego, czy określone nakłady objęte zakresem dochodzonych roszczeń zostały poczynione dawniej niż na 10 lat przed przerwaniem biegu przedawnienia czy też może po tej granicznej dacie, a skarżący, mimo że jest

to fakt istotny dla rozstrzygnięcia sprawy w kontekście podnoszonego przez niego zarzutu, nie powołał się w swojej apelacji na naruszenie przez Sąd przepisów normujących postępowanie dowodowe w zakresie tego zaniechania.

Zdaniem jednak Sądu odwoławczego, nawet gdyby skarżący wykazał okoliczności faktyczne świadczące o tym, że roszczenie uczestnika uległo przedawnieniu w jakimkolwiek zakresie, to zrealizowanie przez niego przewidzianego przepisami Kodeksu cywilnego uprawnienia do podniesienia zarzutu przedawnienia nie zasługiwałoby na ochronę prawną. Istnienie instytucji przedawnienia i stanowiącego jej zasadniczy element uprawnienia dłużnika do powoływania się na upływ przedawnienia uzasadniane jest koniecznością legalizacji długotrwałego stanu faktycznego, choćby nie odpowiadał on prawu, a także możliwością powstania po stronie dłużnika trudności w zakresie udowodnienia wygaśnięcia wierzytelności, jak również wskazuje się, iż długotrwała bezczynność uprawnionego wskazuje na brak po jego stronie zainteresowania uzyskaniem zaspokojenia. Ustawodawca uznaje zatem, że ze względu na powyższe argumenty wierzyciel, który przez wiele lat nie podejmuje bez uzasadnionych przyczyn żadnych działań zmierzających do realizacji swojego roszczenia, po upływie określonego w ustawie czasu nie zasługuje już na udzielenie mu ochrony prawnej, jeśli tylko wnioski w tym przedmiocie zgłosi dłużnik. Bezsporne jest jednak, że tego rodzaju zarzut zobowiązanego może w pewnych sytuacjach być sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i celami instytucji przedawnienia. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy trudno uznać, że uczestnik nie realizował dotąd swojego roszczenia jedynie ze względu na brak zainteresowania możliwością uzyskania zaspokojenia. Zważyć przecież trzeba, że dochodzenie tych wierzytelności musiałyby się w praktyce wiązać z wysunięciem pod adresem małoletniego syna, nieposiadającego żadnego majątku ani dochodów poza udziałem w przedmiotowej nieruchomości, żądań zapłaty znacznych kwot pieniężnych, których wnioskodawca zapewne nie miałby szans w żaden sposób zaspokoić; nie można więc w tych okolicznościach czynić M. W. uzasadnionych zarzutów, że się od takich działań – wątpliwych w świetle zasad współżycia społecznego – powstrzymał aż do czasu znoszenia współwłasności, przy czym z drugiej strony upływ czasu od chwili poczynienia nakładów nie utrudnił S. W. ewentualnego wykazywania, że dochodzonemu roszczeniu już zadośćuczynił, ponieważ bezsporne było, iż do takiego zadośćuczynienia nie doszło. Jako że w tej sytuacji przyznać trzeba, że wieloletnie zaniechanie przez uczestnika dochodzenia przedmiotowych roszczeń było usprawiedliwione okolicznościami sprawy i jego decyzję w tej kwestii należy ocenić pozytywnie z punktu widzenia słuszności postępowania wobec wnioskodawcy, który był nie tylko jego dłużnikiem, ale i małoletnim synem wierzyciela, przy czym konieczność zaspokojenia długu znacząco by skomplikowała jego sytuację majątkową i życiową, podnoszenie w chwili obecnej przez wnioskodawcę zarzutu spowodowanego powyższym upływem terminu przedawnienia należałoby uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i niezasługujące na ochronę prawną ze względu na treść art. 5 k.c.

Skarżący w swojej apelacji zarzuca, co prawda, brak ustaleń Sądu meriti co do daty poczynienia nakładów, ale treść zarzutu nie pozostawia wątpliwości, że chodzi tu nie o ustalenie, czy zostały dokonane one w chwili pozwalającej na przyjęcie przedawnienia roszczeń spowodowanych ich dokonaniem, ale o to, czy stało się to w dacie pozwalającej kierować te roszczenia przeciwko S. W. jako współwłaścicielowi. Przyznać trzeba rację autorowi apelacji, że zgodnie z obligacyjnym charakterem tych roszczeń przysługują one współwłaścicielowi dokonującemu nakładów przeciwko osobie, która była współwłaścicielem w chwili ich dokonania (tak np. w uchwale SN z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSNC Nr 3 z 2007 r., poz. 38), co oznacza, iż w okolicznościach rozpoznawanej sprawy zasadne mogły być jedynie roszczenia dotyczące nakładów poczynionych po dniu 23 kwietnia 1996 r., kiedy to udział we współwłasności został przeniesiony na wnioskodawcę. Zgodzić się trzeba ze skarżącym, że nie dostrzegł tego w należyty sposób Sąd Rejonowy, który zamiast tej okoliczności badał, jakie nakłady zostały poczynione po rozwodzie M. W. i V. W. (1) i po spowodowanym w ten sposób ustaniu ich małżeńskiej wspólności majątkowej. Biorąc jednak pod uwagę, że do ustania tej wspólności doszło najwcześniej w momencie uprawomocnienia się wyroku rozwodowego, co nie mogło nastąpić wcześniej niż 3 tygodnie po jego wydaniu, a więc w dniu 25 marca 1996 r., Sąd odwoławczy jest zdania, iż powyższe dwie daty były na tyle zbliżone czasowo, że uchybienie Sądu pozostawało w zasadzie bez wpływu na treść ostatecznego rozstrzygnięcia. Jasne jest, że – biorąc pod uwagę upływ prawie dwudziestu lat od interesujących nas wydarzeń – Sąd mógł poczynić ustalenia co do tego, czy określone nakłady zostały dokonane przed czy po pewnej cezurze czasowej, jedynie z pewnym przybliżeniem. Zważywszy, iż żadne dowody przeprowadzone w toku postępowania nie dają podstawy do przyjęcia, że którekolwiek z nakładów, z którymi uczestnik wiąże swoje roszczenia, poczynione

zostały akurat pomiędzy 25 marca a 23 kwietnia 1996 r., z powodzeniem można przyjąć, że prowadzenie postępowania dowodowego zmierzającego do wykazania, jakie nakłady były dokonane po drugiej z tych dat (zamiast po pierwszej), nie doprowadziłoby do odmiennych wyników.

Sąd II instancji nie podziela twierdzeń skarżącego, że zgromadzony materiał dowodowy prowadzi do wniosku, iż zakres nakładów uczestnika i moment ich powstania – w kontekście możliwości skierowania roszczeń o ich zwrot w odpowiedniej części przeciwko wnioskodawcy – jest wątpliwy. Nie można zgodzić się także z tezą, że Sąd meriti nie wyjaśnił przyczyn wyboru jednego z dwóch wariantów wyceny przedstawionych przez biegłego ds. szacunku nieruchomości. Zwrócić bowiem trzeba uwagę na to, że przedmiotowe okoliczności były sporne między stronami w toku postępowania i Sąd w celu ich ustalenia starał się określić stan budynku w chwili ustania wspólności majątkowej M. W. i V. W. (1) (co – jak powiedziano wyżej – trzeba uznać za wystarczające na potrzeby dokonania tych ustaleń jako należycie zbliżonych do kluczowego momentu przeniesienia udziału we współwłasności na S. W.), aby następnie przyjąć, że nakłady dokonane później mogą być podstawą formułowania roszczeń przeciwko wnioskodawcy. Wersja uczestnika poparta była przede wszystkim zeznaniami świadków T. W. i A. W., którzy potwierdzili, że dom był wówczas w stanie surowym, że wykańczano dopiero strop nad parterem i że nie było tam jeszcze zamontowanych okien; w ocenie Sądu odwoławczego brak podstaw do odmowy tym dowodom wiarygodności i mocy dowodowej. Z drugiej strony Sąd trafnie zauważył, że S. W. nie tylko nie powołał dowodów dla poparcia swoich twierdzeń, ale przyznał nawet, że sam nie ma w tym zakresie wiedzy pochodzącej z własnych obserwacji. Jego wyjaśnienia, z których wynika, iż słyszał od matki, że dom był wówczas w stanie surowym zamkniętym, mają niewielką moc dowodową, ponieważ wynika z nich jedynie, że uzyskał takie informacje od matki, co niekoniecznie oznacza, że były one zgodne z prawdą. Odnotować też trzeba, że V. W. (1) była przecież przesłuchiwana w charakterze świadka i nie zdecydowała się na przekazanie Sądowi jakichkolwiek informacji o stanie budynku w 1996 r., choć zapewne nie było przeszkód, aby S. W. bądź jego pełnomocnik zadawali jej pytania co do tej istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności. Wobec powyższego słuszność należy przyznać Sądowi Rejonowemu, który zdecydował się przy ustalaniu tego faktu uznać za udowodnione twierdzenia uczestnika postępowania dotyczące stanu budynku w marcu-kwietniu 1996 r., czego oczywistą konsekwencją było uznanie, że wszelkie zmiany dokonane od tamtej pory stanowiły nakłady mogące skutkować powstaniem roszczeń wobec współwłaściciela o ich częściowy zwrot. Z tych właśnie przyczyn dla określenia wysokości tych roszczeń Sąd posłużył się wariantem oszacowania opartym na założeniu takiego właśnie, zgodnego z wersją M. W., stanu rzeczy, natomiast jako nieprzydatny odrzucił wariant mający za podstawę nieznaną wystarczającego oparcia w materiale dowodowym wersję wnioskodawcy.

W rezultacie powyższych rozważań stwierdzić trzeba, że – wbrew zarzutowi apelacyjnemu – okoliczności istotne dla przyjęcia istnienia roszczenia uczestnika zostały należycie udowodnione i w efekcie nie doszło do naruszenia art. 212 k.c., zaś Sąd I instancji zajął ostatecznie właściwe stanowisko co do zasady i wysokości roszczeń z tytułu zwrotu nakładów i prawidłowo określił wysokość należnej skarżącemu dopłaty, kompensując z nią należności M. W. z tytułu zwrotu nakładów. Apelacja S. W. nie mogła doprowadzić do zmiany bądź uchylenia zaskarżonego orzeczenia, choć – jak wywiedziono wyżej – z niektórymi zawartymi w niej zarzutami można było się zgodzić. W rezultacie złożony środek zaskarżenia musi zostać oddalony na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Dla porządku zauważyć trzeba, że choć autor apelacji zaskarżył orzeczenie Sądu Rejonowego także w zakresie jego punktu 5 dotyczącego oddalenia wniosku o zwrot kosztów postępowania, to jednak nie podniósł żadnych zarzutów względem tego rozstrzygnięcia, nie odniósł się do tego zagadnienia w uzasadnieniu apelacji, ani też nie sformułował żadnych wniosków z tym związanych – wobec czego nie sposób było uwzględnić jego bliżej nieznanego punktu widzenia dotyczącego tej kwestii.

Przechodząc natomiast do rozważenia zasadności zarzutów i wniosków uczestnika postępowania odnoszących się do potencjalnie nieprawidłowych ustaleń faktycznych Sądu meriti w zakresie określenia wartości działki Nr (...), stwierdzić trzeba – odnosząc się do lakonicznych wywodów skarżącego – że tezy zawarte w uzasadnieniu apelacji są jedynie gołosłowną i niczym nieopartą polemiką z prawidłowymi ustaleniami faktycznymi opartymi o właściwą i zgodną z dyrektywami art. 233 § 1 k.p.c. ocenę dowodów. Skarżący twierdzi – nie uprawdopodobniając nawet swoich słów w jakimkolwiek zakresie – że grunty w sąsiedztwie tej nieruchomości osiągają wyższe ceny niż przyjął to biegły

w swojej opinii, a w ślad za nim Sąd, zwłaszcza ze względu na przeznaczenie terenu i atrakcyjność położenia w pobliżu budowanej autostrady. Tymczasem w swoich opiniach – zarówno pierwotnie sporządzonej, jak i uzupełniającej – biegły wyczerpująco odniósł się do zgłaszanych w tych kwestiach wątpliwości uczestnika, co pozwala uznać te dowody za przydatne do poczynienia na ich podstawie ustaleń faktycznych; M. W. nie zawarł w swojej apelacji jakichkolwiek argumentów pozwalających uznać ich ocenę przeprowadzoną przez Sąd I instancji za nieprawidłową. Nie jest też trafny zarzut nieuzasadnionej odmowy dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego ds. szacunku nieruchomości ze względu na istotne sprzeczności w opiniach biegłego B. W., ponieważ w ocenie Sądu odwoławczego takie sprzeczności tam nie występowały – a i skarżący nie wskazał, w czym konkretnie ich upatruje – jak również zarówno w protokołach rozpraw, jak i w pismach uczestnika, próżno by szukać wniosku dowodowego, na którego złożenie skarżący obecnie się powołuje; jedynie w protokole rozprawy z dnia 14 maja 2015 r. jego pełnomocnik powołał się na fakt dysponowania prywatną wyceną nieruchomości dokonaną na zlecenie uczestnika, co pozostaje bez znaczenia dla ewentualnej możliwości uwzględnienia wniosków apelacyjnych. Wobec prawidłowości ustaleń faktycznych Sądu meriti odnoszących się do kwestii wartości nieruchomości nie można podzielić także wyrażonego w apelacji poglądu o naruszeniu art. 212 k.c. poprzez błędne ustalenie wartości udziału we współwłasności i wartości dopłaty należnej wnioskodawcy w celu wyrównania udziałów. Również i ta apelacja musi więc ulec oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., nie znajdując jakichkolwiek przyczyn dla nakazania któremukolwiek z uczestników zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez drugiego uczestnika w sytuacji, gdy obie apelacje okazały się bezzasadne; brak było również podstaw do obciążenia S. W. lub M. W. obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa kosztów sądowych, które w toku postępowania apelacyjnego wyłożone zostały za zwolnionego od obowiązku ich ponoszenia drugiego z uczestników postępowania.