

Sygn. akt II Ca 555/18

POSTANOWIENIE

Dnia 14 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Magdalena Bajor – Nadolska
Sędziowie:	SSO Mariusz Broda (spr.)
Protokolant:	SSO Bartosz Pniewski starszy sekretarz sądowy Ewa Banaszek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 grudnia 2018 r. sprawy

z wniosku H. C. (1)

z udziałem R. C. (1)

o podział majątku wspólnego

na skutek apelacji wnioskodawcy H. C. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 26 września 2017 r. sygn. akt I Ns 277/09

postanawia:

- zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie V (piątym) w ten sposób, że kwotę 30 382 (trzydzieści tysięcy trzysta osiemdziesiąt dwa) złotych zastąpić kwotą 200 694 (dwieście tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt cztery) złotych;
- oddalić apelację w pozostałej części;
- nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach od H. C. (1) i R. C. (1) po 1334,63 (jeden tysiąc trzysta trzydzieści cztery 63/100) złotych tytułem kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym;
- przyznać adwokatowi E. P. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kielcach wynagrodzenie za udzieloną z urzędu R. C. (1) pomoc prawną w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 2214 (dwa tysiące dwieście czternaście) złotych.
- orzec, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IICa 555/18

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Kielcach postanowieniem z dnia 26.09.2017r.:

- w pkt. I oddalił wniosek R. C. (1) o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym;

- w pkt. II dokonał podziału majątku wspólnego H. C. (1) i R. C. (1), obejmującego zabudowaną nieruchomość położoną w K. o powierzchni 919 m kw. stanowiącą działki o nr ew. (...) i nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Kielcach nr KILL/ (...), w ten sposób, że ustanowił odrębną własność następujących lokali, tj.:

1) lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 141m kw., położonego na parterze budynku składającego się z pomieszczeń oznaczonych symbolami (...) przedstawionego na załączniku graficznym- kolorem zielonym w opinii z czerwca 2012 r- rzucie parteru sporządzonym przez biegłego M. M. (1) wraz z pomieszczeniami przynależnymi oznaczonymi symbolami (...) (...), (...) o łącznej powierzchni 1333,2 m kw., położonymi w piwnicy przedstawionymi na załączniku graficznym i rzucie piwnic kolorem zielonym opinii uzupełniającej z maja 2014 roku sporządzonym przez biegłego M. M. (1), które to w/w załączniki graficzne z opinią podstawową i uzupełniającą stanowią integralną część niniejszego orzeczenia wraz ze związanym z tym prawem - udziałem w częściach wspólnych w wysokości (...), w gruncie i częściach budynku nie stanowiących wyłącznej własności właścicieli poszczególnych lokali,

2) lokalu mieszkalnego numer (...) o powierzchni 162,4 m kw. położonego na parterze i na piętrze budynku składającego się z pomieszczeń na parterze: wiatrołapu, łazienki, kuchni, pokoju, przedpokoju oznaczonych symbolami (...) oraz pomieszczeń na piętrze - przedpokoju, 3 pokoi, łazienki oznaczonych symbolami (...), przedstawionego na załączniku graficznym kolorem pomarańczowym w/w opinii wykonanej w czerwcu 2012 - rzucie parteru oraz rzucie piętra sporządzonym przez biegłego M. M. (1) wraz z pomieszczeniami przynależnymi oznaczonymi symbolami: (...) o powierzchni 77,3 m kw., położonych w piwnicy przedstawionych na załączniku graficznym - rzucie piwnic kolorem pomarańczowym opinii uzupełniającej z maja 2014 roku sporządzonym przez biegłego M. M. (1), które to w/w załączniki graficzne z opinią podstawową i uzupełniającą stanowią integralną część niniejszego orzeczenia wraz ze związanym z tym udziałem w częściach wspólnych w wysokości (...), w gruncie i częściach budynku nie stanowiących wyłącznej własności właścicieli poszczególnych lokali,

3) lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 58m2 położony na parterze budynku składającego się z : wiatrołapu, 3 pokoi z aneksem kuchennym, ubikacji, pomieszczenia piecyka gazowego, pomieszczenia sanitariatu, wnęki kuchennej, łazienki oznaczonych symbolami (...), przedstawionego na załączniku graficznym- kolorem niebieskim do opinii z czerwca 2012 r- rzucie parteru sporządzonym przez biegłego M. M. (1), który to w/w załącznik graficzny z opinią podstawową i uzupełniającą stanowią integralną część niniejszego orzeczenia wraz ze związanym z tym udziałem w częściach wspólnych w wysokości (...) w gruncie i częściach budynku nie stanowiących wyłącznej własności właścicieli poszczególnych lokali,

4) lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 54,3 m kw. położonego na piętrze budynku składającego się z : przedpokoju, łazienki, ubikacji, kuchni, pokoju oznaczonych symbolami (...) przedstawionego na załączniku graficznym- kolorem różowym do opinii z czerwca 2012r – rzucie piętra sporządzonym przez biegłego M. M. (1) który to w/w załącznik graficzny z opinią podstawową i uzupełniającą stanowią integralną część niniejszego orzeczenia wraz ze związanym z tym udziałem w częściach wspólnych w wysokości (...), tj. w gruncie i częściach budynku nie stanowiących wyłącznej własności właścicieli poszczególnych lokali,

5) lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 19 m kw. położonego na piętrze budynku składającego się z: wnęki kuchennej, pokoju, łazienki oznaczonych symbolami (...) przedstawionego na załączniku graficznym kolorem granatowym do opinii z czerwca 2012 r – rzucie piętra sporządzonym przez biegłego M. M. (1), który to w/w załącznik graficzny z opinią podstawową i uzupełniającą stanowią integralną część niniejszego orzeczenia wraz ze związanym z tym udziałem w częściach wspólnych w wysokości (...), które stanowią grunt i części budynku nie stanowiące wyłącznej własności właścicieli poszczególnych lokali.

6) lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 45,1 m kw. położonego na piętrze budynku składającego się z: 2 pokoi, łazienki, przedpokoju, kuchni, oznaczonych symbolami (...) przedstawiony na załączniku graficznym - kolorem brązowym do opinii z czerwca 2012 - rzucie piętra sporządzonym przez biegłego M. M. (1), który to w/w załącznik graficzny z opinią podstawową i uzupełniającą stanowią integralną część niniejszego orzeczenia wraz ze związanym z udziałem w częściach wspólnych w wysokości (...), które stanowią grunt i części budynku nie będące wyłączną własnością właścicieli poszczególnych lokali;

- w pkt. III przyznał na wyłączną własność R. C. (1) synowi W. i M. następujące lokale:

- 1) wyżej opisany lokal użytkowy nr (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałami w częściach wspólnych,
- 2) wyżej opisany lokal mieszkalny nr (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałami w częściach wspólnych,
- 3) wyżej opisany lokal mieszkalny nr (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałami w częściach wspólnych,
- 4) wyżej opisany lokal mieszkalny nr (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałami w częściach wspólnych,
- 5) wyżej opisany lokal mieszkalny nr (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałami w częściach wspólnych;

- w pkt. IV - przyznał na wyłączną własność H. C. (1) córce J. i A. wyżej opisany lokal mieszkalny numer (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałami w częściach wspólnych;

- w pkt. V zasądził od uczestnika R. C. (1) na rzecz wnioskodawczyni H. C. (1) kwotę 30.382 zł – tytułem dopłaty, płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w terminie płatności,

- w pkt. VI. zasądził od wnioskodawczyni H. C. (1) na rzecz uczestnika R. C. (1) kwotę 554zł tytułem zwrotu połowy wydatków,

- w pkt. VII oddalił żądanie wnioskodawczyni H. C. (1) w stosunku do uczestnika R. C. (1) z tytułu rozliczenia pożytków z wyżej opisanej nieruchomości,

- w pkt. VIII oddalił żądanie uczestnika R. C. (1) w stosunku do wnioskodawczyni H. C. (1) z tytułu rozliczenia nakładów na wyżej opisaną nieruchomość.

- w pkt. IX orzekł, że uczestnicy we własnym zakresie ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie,

- w pkt. X odstąpił od obciążania wnioskodawczyni i uczestnika nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Podstawy faktyczne i prawne tej treści rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy przedstawił w pisemnym uzasadnieniu – k. 1162-1172.

Postanowienie w części obejmującej pkt. III, V, VI, VII, zaskarżyła wnioskodawczyni. W wywiezionej apelacji (k.1176-1179) zarzuciła:

1) naruszenie art. 233 par. 1 kpc poprzez dowolną, sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego tj. przyjęcie, iż:

a) doszło do podziału nieruchomości i quod usum, podczas gdy wnioskodawczyni nie zaakceptowała takiego podziału, R. C. (1) pozbawił bowiem H. C. (1) posiadania tej części nieruchomości, w której były lokale użytkowe, uważał ją za swoją – co odzwierciedlały wpisy w księgach wieczystych oraz wbrew jej woli pozbawił ją pożytków z tej części nieruchomości;

b) uczestnik dokonał rozbudowy budynku po rozwiązaniu małżeństwa, podczas gdy dokonał tego przed ustaniem małżeństwa tj. przed 16.02.1993 r.

2) naruszenie prawa procesowego art. 623 k.p.c. w zw. art. 567 § 2 kpc w zw. art. 688 k.p.c. w powiązaniu z art. 382 kpc, art. 316 § 1 k.p.c, art. 391 § 1 kpc i art. 13 § 2 k.p.c. przez dokonanie podziału fizycznego nieruchomości poprzez przyznanie stronom odrębnej własności lokali istniejących w dacie orzekania, a przyjęcie do rozliczeń wartości nieruchomości (jako całości) według jej stanu na dzień orzekania rozwodu tj. w kwocie 1.099.324 zł, podczas gdy wartość nieruchomości – liczona jako suma wartości wyodrębnionych lokali wynosi 1.736.143 zł. i ta wartość powinna być przyjęta do rozliczenia stron;

3) naruszenie prawa materialnego art. 212 § 1 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, dokonanie podziału majątku i zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez podział fizyczny polegający na ustanowieniu odrębnej własności lokali tj. wyodrębnienie i przyznanie na własność stron postępowania lokali istniejących w dacie orzekania, a do rozliczeń przyjęcie wartości nieruchomości daty rozwodu, podczas gdy przyznając odrębną własność lokali stronom postępowania (dla ustalenia wartości udziałów stron postępowania) sąd powinien brać pod uwagę wartość tych lokali wraz z udziałem w gruncie pod budynkiem w dacie zniesienia współwłasności;

4) naruszenie prawa materialnego art. 211 k.c w związku z art. 11 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez ich niezastosowanie tj. zniesienie współwłasności i dokonanie podziału fizycznego nieruchomości przez przyznanie odrębnej własności tej własności nowoutworzonych lokali, zaspokojenie interesów wyłącznie uczestnika R. C. (1) poprzez przyznanie mu lokali o wartości 2/3 wszystkich lokali, w tym wszystkich lokali użytkowych, a zatem z rażącym pokrzywdzeniem H. C. (1), której przyznano tylko jeden lokal mieszkalny, nawet bez wystarczającej liczby pomieszczeń przynależnych tj. piwnic P07 i P-03, które są jej niezbędne do prawidłowego korzystania z lokalu nr (...). |

5) naruszenie art. 207 kc poprzez jego niezastosowanie i nie zasądzenie na rzecz H. C. (1) pożytków uzyskiwanych przez R. C. (1) z lokali użytkowych (w wysokości ustalonej w opinii biegłej A. S. (1) z dnia 24.04.2014 r. za kres od 2 marca 1999 r. do 24 kwietnia 2014 r.) tj. kwoty 369.965 zł.

Wobec powyższego skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez:

1) przyznanie na rzecz H. C. (1) piwnic nr P-07 i P-03 jako przynależnych do lokalu nr (...) oraz lokalu nr (...) o wartości 654 288 zł (oprócz lokalu nr (...)) i zasądzenie od H. C. (1) na rzecz R. C. (1) tytułem dopłaty kwoty 305 505, 50 zł

ewentualnie

2) zasądzenie na rzecz H. C. (1) od R. C. (1) dopłaty w kwocie 338 782,50 zł (w przypadku przyznania wyłącznie lokalu nr (...)),

3) zasądzenie na rzecz H. C. (1) od R. C. (1) dopłaty w kwocie 369 965 zł tytułem rozliczenia pożytków,

4) zasądzenie na rzecz H. C. (1) od R. C. (1) kosztów postępowania przed sądem II instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja, o ile zmierzała do częściowej zmiany zaskarżonego postanowienia okazała się w tym zakresie zasadna.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił skład majątku wspólnego wnioskodawczyni i uczestnika podlegający podziałowi w niniejszym postępowaniu. Stanowiła go zabudowana budynkiem mieszkalno – usługowym nieruchomością szczegółowo opisana w przytoczonym już pkt. II zaskarżonego postanowienia. Ta okoliczność nie była kwestionowana także na etapie postępowania apelacyjnego. Tym samym Sąd pierwszej instancji w sposób właściwie wypełnił obowiązek wynikający w tym zakresie z treści art. 567 par. 3 kpc w zw. z art. 684 kpc.

Sąd Rejonowy nie prawidłowo ustalił wartość przedmiotu podziału. Ma rację skarżąca, jeżeli zarzuca Sądowi pierwszej instancji wadliwość takiego ustalenia, o ile nastąpiło to przy założeniu uwzględnienia stanu nieruchomości w dacie ustania wspólności majątkowej małżeńskiej (tj. 1.02.1993r., czyli w dacie prawomocności wyroku rozwiązującego małżeństwo stron przez rozwód), a nie jej stanu, w dacie orzekania o podziale majątku wspólnego. Przy czym, od razu wyjaśnić należy, że nie chodzi tu o stan sześciu prawnie wyodrębnionych lokali, jak ujmuje to apelująca, odwołując się do efektów oszacowania wartości każdego z nich z osobna, a o wartość całej zabudowanej w ten sposób nieruchomości, na którą oczywiście składają się wartości cząstkowe poszczególnych projektowanych do ustanowienia odrębnej własności lokali. Trudno postrzegać ten konieczny do uwzględnienia przy ustalaniu wartości „stan” majątku w kategoriach kilku lokali już stanowiących odrębne własności, skoro do ich ustanowienia dochodzi dopiero na skutek wydania orzeczenia o podziale majątku. Nie mniej jednak podkreślenia wymaga to, że dla oszacowania wartości nieruchomości według stanu aktualnego w dacie orzekania bez praktycznego znaczenia pozostawało to rozróżnienie - na odrębną własność lokali i lokale, które dopiero na skutek postanowienia działowego taki status prawny uzyskają. Tej treści wniosek znajduje dostateczne potwierdzenie w treści opinii biegłej, która szacując wartość całej nieruchomości w istocie zsumowała wartości szacunkowe poszczególnych jej lokali, które zostały zaprojektowane do ustanowienia odrębnej ich własności.

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę i na to, że Sąd Rejonowy w postępowaniu poprzedzającym wydanie zaskarżonego postanowienia, prowadził postępowanie dowodowe zmierzające do ustalenia wartości przedmiotu podziału, niejako dwutorowo. Pierwszy wariant zakładał stan nieruchomości z daty ustania wspólności majątkowej, a drugi – z daty orzekania, przy czym ostatecznie wykorzystany został efekt tego pierwszego założenia i w tym zakresie Sąd poczynił jedynie ustalenia. Natomiast rezultat tego drugiego nie znalazł zastosowania przez Sąd pierwszej instancji (nie zostały poczynione ustalenia), ale nie mógł być także wykorzystany w postępowaniu apelacyjnym. Po pierwsze opinia biegłej była w tym zakresie nieprzydatna, bo nie korelowała z ostatecznym wariantem projektu ustanowienia odrębnych własności lokali, a innymi słowy biegła dokonała oszacowania przyjmując za podstawę projekt biegłego M. w wariantach nr I i II, w sytuacji, kiedy należało to uczynić z uwzględnieniem wariantu nr III, czyli tego, który ostatecznie był podstawą wydania zaskarżonego postanowienia. Po drugie i niezależnie od tego, opinia w dacie rozpoznawania sprawy w postępowaniu apelacyjnym straciła swoją aktualność.

Wracając do kwestii zasadności zarzutu apelacji dotyczącego wadliwie uwzględnionego stanu szacowanej nieruchomości, Sąd Okręgowy wyjaśnia, że w sprawie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej pomiędzy małżonkami skład majątku wspólnego ustala się według chwili ustania wspólności majątkowej, a jego wartość według stanu tego majątku oraz cen z chwili dokonywania podziału. Tej treści pogląd znajduje potwierdzenie w aktualnym orzecznictwie, które co istotne nie ma charakteru „nowości”, skoro odwołuje się do dorobku judykatury z ostatnich niespełna czterdziestu lat (p. uchwała SN z dnia 23.02.2018r., III CZP 103/17, Lex nr 2445100 i przywołane w jej uzasadnieniu orzeczenia łącznie z uchwałą całej Izby Cywilnej SN z dnia 15.12.1969 r., III CZP 12/69), natomiast w sposób jednoznaczny rozwiewa wątpliwości, co do rozumienia kryterium szacowania wartości przedmiotu działu w postaci jego „stanu”. Sąd Najwyższy wyjaśniając to zagadnienie, w szczególności zauważa, że: po pierwsze, dotychczas nie budziło ono poważnych wątpliwości, skoro przyjmowano zarówno w orzecznictwie sądów powszechnych, jak i Sądu Najwyższego, że sprawach działowych sąd ustala skład dzielonego majątku według chwili ustania wspólności (powstania wspólności udziałowej), a jego wartość według stanu i cen z chwili dokonywania podziału; po drugie, przyczyną ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych było to, że w judykaturze, jak i piśmiennictwie posługiwano się sformulowaniem, iż dzielony majątek ustala się według stanu w chwili powstania współwłasności, przy czym stan oznaczał w tych wypowiedziach skład, zawartość majątku, a nie, jak to czasem rozumiano – stan techniczny (kondycję), czy stan prawny składników majątkowych; po trzecie, wobec tego, że nie ma przepisu określającego chwilę miarodajną dla ustalenia stanu (cech, jakości, stopnia zużycia) majątku wspólnego i jego składników, to za chwilę tę należy uznać czas dokonywania działu, a więc czas orzekania, a ściślej - chwilę zamykania rozprawy; po czwarte, oczywiście, każdorazowo punktem wyjścia jest skład majątku wspólnego w chwili powstania odrębności majątkowej, a więc powstania współwłasności w częściach ułamkowych, a ściślej przeistoczenia się wspólności łącznej we wspólność udziałową (art. 46 kr i o w zw. z art. 1035 i nast. kc); po piąte, w związku z tym, wszelkie zmiany majątkowe, do których doszło między chwilą ustania wspólności, a chwilą działu – samoistne, przypadkowe oraz celowe, jak np. naturalne

i fizyczne zużycie składników majątkowych, a nawet ich utrata, wzrost wartości na skutek dokonanych nakładów, obciążenia rzeczowe, sytuacja rynkowa, itp. podlegają rozliczeniu, a następnie wyrównaniu w postaci spłat lub dopłat.

Nie ulega zatem żadnej wątpliwości to, że dla oszacowania wartości, stanowiącej w niniejszym postępowaniu przedmiot podziału nieruchomości, istotny pozostawał jej aktualny w dacie orzekania stan, a więc także stanowiący efekt dotychczasowych nakładów stan zabudowy, jak i jej stan techniczny. W związku z tym Sąd Okręgowy przeprowadził w postępowaniu apelacyjnym dowód z uzupełniającej opinii biegłej A. S. i na tej podstawie ustalił, że wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot podziału, według stanu aktualnego, wynosi 1 779 686 zł. Opinii tej (k. 1245-1269; 1288) Sąd Okręgowy dał wiarę, albowiem zasłużyła na taką ocenę z punktu widzenia wszystkich obiektywnych kryteriów weryfikowania tego rodzaju dowodu na potrzeby postępowania cywilnego, tj. zupełności (biegła odpowiada na wszystkie istotne zagadnienia), rzetelności (biegła uwzględnia własną wiedzę i doświadczenie zawodowe oraz dostępne informacje z rynku obrotu nieruchomościami), logiczności (wyprowadzone przez biegłą wnioski pozostają prawidłowe z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania), opinia jest w pełni zrozumiała. Wniosków odnośnie jej oceny nie zmienia także treść pisma uczestnika z dnia 10.09.2018r., które zawiera jedynie subiektywne uwagi i spostrzeżenia co do opinii, nie poparte żadnymi obiektywnymi argumentami. Po pierwsze, kwestia zakwalifikowania lokalu nr (...), jako mieszkalnego, a nie użytkowego, jak tego oczekiwali uczestnik, to nie efekt opinii biegłej A. S., a rezultat przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego M. M., której (wraz z poczynionymi na tej podstawie ustaleniami Sądu Rejonowego) uczestnik w żaden sposób na etapie postępowania apelacyjnego nie zwalczał. Biegła A. S. jedynie oszacowała lokal zaprojektowany w opinii M. M., a tym samym nie kwalifikowała go z punktu widzenia jego przeznaczenia. Po drugie, twierdzenia uczestnika, że lokal nr (...) wróci do pierwotnego użytkowania – polegającego na działalności cukierniczej, którą zamierza wznowić, nie ma żadnego znaczenia dla podstaw wyceny jego wartości, skoro biegła uwzględniła jego aktualny stan i przeznaczenie, także wynikające z opinii biegłego M. M., czego z resztą uczestnik nie neguje. Abstrahując od tego, deklaracje uczestnika co do wznowienia działalności cukierniczej, są składane praktycznie od początku trwania postępowania, tj. od ok. 9 lat i do tej pory prawdopodobieństwo ich realizacji nie znalazło nawet żadnego obiektywnego uprawdopodobnienia. W związku z tym analogiczne wnioski nasuwają się także w kontekście uwag uczestnika odnośnie wyceny lokalu nr (...). Jeśli idzie o zarzut zawyżenia wyceny lokalu nr (...), to wyjaśnienia biegłej także w ramach ustnej opinii uzupełniającej, czynią go zupełnie niezasadnym. Uwagi odnośnie lokalu nr (...), tj. wskazanie na konieczność jego „wykluczenia” z wariantu nr 1 opinii, wskazują jedynie na niezrozumienie kryteriów oszacowania wartości całej nieruchomości według aktualnego jej stanu, co zostało już wyżej w sposób wyczerpujący wyjaśnione.

Zastosowana przez Sąd Rejonowy formuła fizycznego podziału nieruchomości stanowiącej wspólność udziałową, co do zasady, była akceptowana przez zainteresowanych praktycznie od początku postępowania pierwszoinstancyjnego. Stanowiska te zachowały aktualność także na etapie postępowania apelacyjnego. Sąd Okręgowy w całości podziela to rozwiązanie wraz argumentacją przytoczoną w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Nie tyle spór, co rozbieżności pomiędzy zainteresowanymi dotyczyły tego, komu ma przypaść na skutek podziału lokal użytkowy oznaczony nr 1. Już w tym miejscu nie można tracić z pola widzenia tego, że stanowisko wnioskodawcy, jeżeli przeanalizować go od samego początku postępowania przed Sądem Rejonowym, nie było jednolite i konsekwentne. Także na etapie postępowania apelacyjnego, wnioski skarżącej w samej w apelacji jak i stanowisko podczas uzupełniającego przesłuchania w charakterze strony, były sformułowane alternatywnie, w pierwszej kolejności ze wskazaniem na wariant porzucenia na przyznaniu skarżącej tylko lokalu nr (...) (jedynie z rozszerzeniem o dwa pomieszczenia, które miałyby mieć charakter przynależnych do niego). Z kolei uczestnik konsekwentnie od samego początku postępowania przed Sądem Rejonowym, aż do zamknięcia rozprawy w postępowaniu apelacyjnym domagał się przyznania mu także lokalu nr (...) (użytkowego).

Sąd pierwszej instancji przyznał prawo własności do tego lokalu nr (...) uczestnikowi, podobnie jak do pozostałych lokali, za wyjątkiem lokalu mieszkalnego nr (...). Przyjęte przez Sąd Rejonowy kryteria brzmiały dość przekonująco i należało je podzielić, z jednym wyjątkiem, a wywołującym efekt „spłaszczenia” dopłaty, bo w efekcie prawidłowego ustalenia wartości majątku wspólnego w postępowaniu apelacyjnym, nie był on osiągalny już w takim wymiarze jak nastąpiło w zaskarżonym postanowieniu (o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia).

Sąd Okręgowy stwierdza, że Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy zrealizował *in concreto*, wynikający - co do zasady - z treści art. 211 kc, art. 212 § 1 zd. 1 i § 2 kc preferowany sposób zniesienia współwłasności nieruchomości. Było to najbardziej optymalne rozwiązanie, skoro uwzględniało: niespornie ukształtowany od dwudziestu paru laty stan faktycznego władania poszczególnymi częściami zabudowanej nieruchomości (poszczególnymi lokalami), stan odzwierciedlający aktywność tak wnioskodawczynie, jak i uczestnika w zakresie objęcia poszczególnych części budynku we władanie, stan zagospodarowania i wykorzystywania przez nich poszczególnych części nieruchomości, stan zaspokojenia potrzeb każdego z nich (w przypadku wnioskodawczynie – zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a w przypadku uczestnika – potrzeb w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej, chociażby ta ostanina miała ostatecznie ograniczać się do komercyjnego wynajmu poszczególnych lokali, tak jak z różnym stopniem nasilenia miało to miejsce w przeszłości, czy też odbywa się nadal – w szczególności wynajem lokalu nr (...) na działalność handlową). To wszystko w sposób oczywisty potwierdza tezę o zrealizowaniu przez Sąd Rejonowy, co podziela i Sąd Okręgowy, dążenia do ukształtowania sytuacji prawnej i ekonomicznej współwłaścicieli w sposób zbliżony do stanu sprzed podziału oraz właściwego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych każdego z zainteresowanych, a więc postulatów znajdujących pełne potwierdzenie w orzecznictwie (p. m.in. postanowienie SN z dnia 18.07.2000r., IV CKN 1202/00, nie publ.; postanowienie z dnia 15.03.2013r., V CSK 128/12, nie publ.). Oczywiście na sądzie dokonującym zniesienia współwłasności nieruchomości spoczywa obowiązek uczynienia tego przy uwzględnieniu woli stron, jeżeli po rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy, jest to możliwe. Już sama rozbieżność stanowisk, nie tyle co do sposobu zniesienia współwłasności, a już odnośnie sposobu samego podziału fizycznego, czyni niemożliwym uwzględnienie woli wszystkich zainteresowanych jednocześnie. Mając świadomość tego wszystkiego, pamiętać należy o tym, że decyzja w tym zakresie należy ostatecznie do swobodnej oceny sądu, o ile zainteresowani, pozostając w sporze zdecydowali skorzystać z formuły jego rozstrzygnięcia na drodze sądowej (p. m.in. postanowienie SN z dnia 17.09.2014r., I CSK 717/13, Lex nr 1532948).

Zatem już z punktu widzenia dotychczasowych spostrzeżeń oraz argumentacji, teza skarżącej o nieprawidłowym sposobie dokonania podziału fizycznego nieruchomości, nie jest trafna. Oznacza to, że podniesione w apelacji zarzuty w tym zakresie nie znajdują żadnego usprawiedliwienia, tak w zakresie nie przyznania wnioskodawczynie (wraz z prawem własności lok. nr 2) pomieszczeń przynależnych w postaci piwnic – oznaczonych symbolem PO3 i PO7, jak i alternatywnie lok. nr 1.

Pomieszczenia piwniczne – PO3 i PO7, mają charakter przynależny do lokalu nr (...) – według wariantu nr III ostatecznie opracowanego biegłego M. M. (5) (opinia i szkic – k. 589-595,596) i przyjętego przez Sąd Rejonowy za najbardziej optymalny, tj. godzący interesy, potrzeby i oczekiwania, każdego ze współwłaścicieli. W przypadku uczestnika postępowania był to efekt uwzględnienia informacji (z resztą nie kwestionowanych przez wnioskodawczynię) oraz uwag odnośnie funkcji przeznaczenia samego lokalu nr (...) (działalność wytwórcza w branży cukierniczo – piekarniczej). Tak od samego początku był on pomyślany i zrealizowany przez uczestnika. Zatem z obiektywnego punktu widzenia trudno było odmówić mu racji, że tylko w tym kształcie, a więc także z tymi dwoma pomieszczeniami może stanowić pewną gospodarczą całość, która w przyszłości może być wykorzystywana do prowadzenia tego rodzaju działalności wytwórczej, bądź stanowić bazę przestrzenną dla urządzenia zakładu spełniającego współczesne standardy w tym zakresie i to bez względu na to, czy zamierzenie uda zrealizować się samemu uczestnikowi, czy też lokal będzie przedmiotem najmu. Nie można zapominać i o tym, że tylko tak pojmowana całość gospodarcza w ramach lokalu nr (...), a więc wraz z pomieszczeniami PO3 i PO7, stanowiła pewną wartość ekonomiczną, którą odzwierciedliła opinia biegłej, a która niewątpliwie korzystnie wpłynęła na wysokość należnej wnioskodawczynie dopłaty. Dotychczasowe wnioski nie ulegają zmianie, jeżeli spojrzeć na to zagadnienie także perspektywy potrzeb oraz interesów wnioskodawczynie. Przypomnieć w związku z tym należy, że w wyniku podziału otrzymała, położony od strony południowej i zachodniej, dwupoziomowy, największy spośród wszystkich wydzielonych - lokal mieszkalny (162,4 m kw.), łącznie z pomieszczeniami przynależnymi o powierzchni 77,3 m kw. Racjonalnie rzecz postrzegając, oczywistym pozostaje wniosek, że wszystkie dotychczas eksponowane i manifestowane przez wnioskodawczynię oraz obiektywnie możliwe potrzeby mieszkaniowe, co istotne – także w sferze gospodarczej, zostaną w ten sposób zaspokojone. Teza o „brakującej” powierzchni pomieszczeń gospodarczych nie znajduje w takiej sytuacji żadnego usprawiedliwienia. Takie przekonanie wzmacnia już sam obraz dogodnego,

skomunikowanego rozkładu tych pomieszczeń, widoczny na „rzucie poziomym” piwnic, obejmującym także te, stanowiące pomieszczenia przynależne do lokalu nr (...) – oznaczone kolorem pomarańczowym (k. 596), a także ustna opinia uzupełniająca biegłego M. M. (k.729). Oba te dokumenty jednoznacznie potwierdzają to, że pomieszczenia spełniają wszystkie funkcje, a więc w szczególności kotłowni, składu opału, miejsca na podlicznik poboru wody (co z resztą w sposób ostatecznie nie kwestionowany wyjaśniła także i sam uczestnik zeznając uzupełniająco w charakterze strony na ostatnim terminie rozprawy apelacyjnej). Biegły wprost stwierdził, że niezależnie od istnienia głównego licznika poboru wody w pomieszczeniu PO3, istnieje możliwość zamontowania podlicznika poboru wody w pomieszczeniu PO4. Uwaga wnioskodawczyni, że przyznanie jej pomieszczenia PO3 tylko dlatego, że tam jest główny licznik poboru wody, nie stanowi żadnego racjonalnego argumentu za takim rozwiązaniem. W dalszym ciągu strony będą „skazane” na współpracę w zakresie odczytu poboru wody do swoich lokali, bo dalej będzie istniał licznik główny i podliczniki, tym bardziej, że jak stwierdził uczestnik (a wnioskodawczyni temu nie przeczyła) obecnie za licznikiem głównym już są założone dwa podliczniki, po to, by z jednego odczytu dokonywała wnioskodawczyni, a z drugiego – uczestnik. Jest to oczywiście efekt braku wzajemnego zaufania. Poza tym uczestnik słuchany na ostatniej rozprawie apelacyjnej przypomniał i to, że na początku lat 90-ych ubiegłego wieku, z uwagi na konflikt z wnioskodawczynią przeniósł licznik z pomieszczenia PO4 (zajmowanego przez wnioskodawczynię) do PO3 zajmowanego przez siebie. Reasumując, z tych wszystkich względów poszukiwanie przez wnioskodawczynię innego rozwiązania w zakresie pomieszczeń PO3 i PO7 nie ma żadnego racjonalnego uzasadnienia, tak z punktu widzenia potrzeb lokalu nr (...), jak i tym bardziej gospodarczego zorganizowania lokalu nr (...). Akceptacja propozycji wnioskodawczyni w tym zakresie, praktycznie oznaczałaby więcej niż znaczne zredukowanie tego rodzaju powierzchni przynależnej do lokalu nr (...) (wystarczy spojrzeć na w/w „rzut poziomy” i powierzchnię piwnic).

Nie ma racji skarżąca, o ile uzasadniając kolejny zarzut naruszenia prawa materialnego, eksponuje dysproporcje pomiędzy wielkością udziałów obojga współwłaścicieli, a tym co i o jakiej wartości zostało im przyznane w wyniku podziału. Oczywiście rozwiązaniem idealnym jest po pierwsze podział fizyczny, a po drugie taki, który jeżeli nie odpowiadałby, to prawie równoważyłby wielkość udziałów i wartość tego, co każdy ze współwłaścicieli miałby otrzymać w wyniku podziału. W realiach faktycznych niniejszej sprawy było to oczywiście możliwe, ale wymagało zgody zainteresowanych. Stąd skierowane do wnioskodawczyni pytanie, o to, czy zaaprobowałaby przyznanie jej także (oprócz lokalu nr (...)), także lokalu nr (...), co niewątpliwie „spłaszcząłoby” do minimum wysokość należnej jej od uczestnika dopłaty (biorąc oczywiście pod uwagę wartość lokalu nr (...) ustaloną na podstawie złożonej w postępowaniu apelacyjnym opinii biegłej A. S.). Ta propozycja nie spotkała się z akceptacją wnioskodawczyni, co eliminowało dopuszczalność przyznania jej prawa własności do lokalu nr (...). Jedynie dla porównania Sąd Okręgowy wskazuje, że gdyby zrealizować wariant zaproponowany przez wnioskodawczynię (przyznanie jej lokalu nie tylko nr 1, ale i 2), to dopłata wnioskodawczyni na rzecz uczestnika musiałaby wynieść 426 924 zł, co nie byłoby jedynie prostą konsekwencją uwzględnienia tylko i wyłącznie wartości tego, co kto dostał w naturze – w odniesieniu do wartości udziałów w majątku wspólnym, bo stanowiłoby także efekt zastosowania reguł „rozliczeń” w przypadku istnienia podziału „quoad usum” oraz poczynionych przez uczestnika nakładów, podlegających wobec tego rozliczeniu według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia). Zatem i z tej perspektywy, proponowane przez wnioskodawczynię rozwiązanie (oparte także na przyznaniu jej lokalu nr (...)) nie wytrzymuje krytyki, skoro prowadziłoby do więcej, niż skrajnego rozdźwięku pomiędzy wartością udziałów, a wartością tego, co współwłaściciele otrzymaliby w wyniku podziału fizycznego. Trudno nie dostrzegać i tego, że wnioskodawczyni nie wykazała jakichkolwiek realnych zdolności płatniczych dających minimum gwarancji spełnienia świadczenia w postaci dopłaty w takiej wysokości. Nie miała nawet pełnej orientacji o jej ewentualnych rozmiarach. Słuchana w charakterze strony na ostatniej rozprawie apelacyjnej, wprawdzie próbowała posiłkować się możliwością wsparcia finansowego przez swoich synów, ale jak sama przyznała, pomimo, że miała im tą sytuację przedstawić, to nie uzyskała nawet żadnej deklaracji takiej pomocy finansowej. Zupełnie nieprzekonująco brzmiał i ten argument wnioskodawczyni, który jej zdaniem miał przemawiać za przyznaniem jej lokalu nr (...), a który sprowadzał się do hałasu, jaki wytwarzają urządzenia chłodnicze (klimatyzatory) pozostające na jego wyposażeniu.

Wobec tego, w ocenie Sądu Okręgowego, jedynym racjonalnym rozwiązaniem, uwzględniającym wszystkie przywołane już i szczegółowo przeanalizowane kryteria, pozostało przyznanie lokalu nr (...) (oprócz lokalu nr (...))

uczestnikowi. Było to rozwiązanie najkorzystniejsze, także z punktu widzenia relacji wartości udziałów w majątku wspólnym do wartości tego wszystkiego, co łącznie każdy ze współwłaścicieli fizycznie w wyniku podziału majątku uzyskał, a w konsekwencji tego i wysokości należnej wnioskodawczyni od uczestnika dopłaty – 200 694 zł (o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia). Nadto z nie kwestionowanego uzupełniającego przesłuchania uczestnika na rozprawie apelacyjnej, jednak wynikało, że posiada on większe możliwości w zakresie spełnienia świadczenia dopłaty niż wnioskodawczyni. Po pierwsze, niezależnie od świadczenia emerytalnego, uzyskuje stały miesięczny dochód – netto w kwocie ok. 1500 zł, z tytułu wynajmu dwóch lokali w tym i tego nr 1. Po drugie, miał nieco większą niż uczestniczka świadomość skali wysokości ewentualnej dopłaty, skoro stwierdził, że realnie mógłby uzyskać bez żadnych przeszkód kredyt w Banku Spółdzielczym w kwocie do 100 000 zł. Po trzecie, w ogóle wskazał na możliwość uzyskania takiego kredytu. Po czwarte, wystarczająco długi czas trwania postępowania w powiązaniu z konsekwentnie prezentowanym stanowiskiem – co do sposobu fizycznego podziału nieruchomości, także już po wydaniu zaskarżonego postanowienia, obligują do stwierdzenia, że uczestnik winien był podjąć działania zmierzające do przygotowania się do spełnienia obowiązku dopłaty na rzecz wnioskodawczyni.

W tym miejscu podkreślić należy, że co prawda taki sposób podziału – zastosowany przez Sąd pierwszej instancji, wprowadzie maksymalnie „spłaszczył” (tj. istotnie redukował) dopłatę dla wnioskodawczyni do minimum, a to wobec porównywalnej zdaniem Sądu Rejonowego wartości uzyskanych przez każdego z zainteresowanych lokali, to ta teza straciła na aktualności w wyniku rozpoznania sprawy w postępowaniu apelacyjnym. Jak zostało już wyjaśnione, efekt w zakresie owej wartości, Sąd Rejonowy uzyskał, po pierwsze w wyniku tego obarczonego wadliwym założeniem oszacowania wartości nieruchomości (według stanu na datę ustania wspólności, a nie obecnego). Po wtóre, Sąd Rejonowy potraktował różnicę pomiędzy stanem aktualnym nieruchomości, a jej stanem z daty ustania wspólności (do którego bardzo ogólnie i nie wiadomo w oparciu o jakie obiektywne podstawy, odwołała się biegła w opinii złożonej przed Sądem Rejonowym), w kategoriach nakładów poczynionych na nią przez uczestnika. Przy czym doszedł do przekonania, że skoro uczestnik poczynił nakład na lokale, które otrzymał w wyniku podziału majątku, a doszło do podziału nieruchomości do korzystania – quoad usum, to uczestnik nie mógł żądać zwrotu nakładów poczynionych na tą część nieruchomości, którą w wyniku tego podziału do korzystania władał. Sąd Rejonowy powołał się przy tym na uchwałę SN z dnia 8.01.1980r. sygn. akt III CZP 80/79, co potwierdzało trafny kierunek rozumowania, ale nie wyczerpywało istoty tego zagadnienia. Chociaż Sąd Rejonowy prawidłowo stwierdził, że podział quoad usum, najogólniej rzecz ujmując, eliminuje dopuszczalność żądania zwrotu nakładów na podstawie art. 207 kc, to pominął, że w to miejsce pozostaje droga rozliczenia takich wydatków o takim charakterze na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, co w przypadku przyznania części nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli, który władając nią w ramach quoad usum, wyłącznie poczynił na nią nakłady, polega na obniżeniu należnej od niego na rzecz drugiego współwłaściciela dopłaty – odpowiednio, tj. proporcjonalnie do wysokości udziału przysługującego temu ostatniemu, oczywiście to wszystko w sytuacji, kiedy ta dopłata w ogóle jest mu należna – wobec tego, że wartość przyznanej w wyniku podziału części nieruchomości jest wyższa niż wartość udziału we wspólności udziałowej (p. m.in. postanowienie SN a 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). Tego wszystkiego Sąd Rejonowy zaniechał, tj. nawet nie rozważył – już co do samej zasady, pomniejszenia należnej od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni dopłaty, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia. Na ten kierunek rozumowania zdaje się trafnie zwracać uwagę skarżąca.

Odnosząc się do zagadnienia podziału fizycznego nieruchomości do korzystania, zauważyć należy, że skarżąca nie tyle zwalcza w apelacji jego istotę i znaczenie, zarówno dla rozstrzygnięcia w przedmiocie zgłoszonych przez uczestnika do rozliczenia nakładów, jak i pomniejszenia należnych dopłat o wartość bezpodstawnego wzbogacenia, co kwestionuje prawidłowość wyprowadzonych przez Sąd pierwszej instancji wniosków, co do istnienia umowy quoad usum. Wobec tego, Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności stwierdza, że Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia co do podstawy faktycznej, z której wyprowadził wniosek, o dokonany jeszcze w toku postępowania w sprawie o rozwód i istniejącym przynajmniej od roku 1990 dorozumianym podziale przedmiotowej nieruchomości do korzystania pomiędzy wnioskodawczynią, a uczestnika, tak, że ta pierwsza korzystała wyłącznie z tzw. części mieszkalnej budynku, która odpowiada aktualnie wyodrębnionemu lokalowi nr (...) (południowo zachodnia część budynku), a ten drugi korzystał z pozostałej części obiektu. Sąd Okręgowy w całości te ustalenia oraz ich prawnomaterialną ocenę przyjmuje

za własną, wraz z argumentacją zawartą w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. To oznacza, że nie znajduje usprawiedliwienia zarzut apelacji nakierowany na zwalczenie prawidłowości ustaleń w tym zakresie. Sprowadza się on praktycznie do jednego zagadnienia, mianowicie oparty jest na tezie, że nie można mówić o istnieniu podziału quoad usum, bo wnioskodawczyni nigdy nie zaakceptowała takiego podziału, gdyż R. C. (1) pozbawił ją posiadania tej części nieruchomości, w której były lokale użytkowe – co odzwierciedlały wpisy wieczysto księgowe oraz wbrew jej woli pozbawił ją pożytków z tej części nieruchomości. Innymi słowy skarżąca upatruje wadliwość ustaleń Sądu Rejonowego co do stanu podziału faktycznego nieruchomości do korzystania nie tyle w braku samego podziału, bo ten był niesporny, a w braku zaakceptowania takiego stanu przez siebie. Ani zarzut apelacji, ani jego rozwinięcie w jej uzasadnieniu nie wznoszą wadliwości ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu dorozumianego podziału, o jakim mowa, w szczególności jego akceptacji konkludentnie eksponowanej w szeregu zachowań obojga małżonków, a następnie byłych małżonków i co wymaga mocnego podkreślenia na przestrzeni około 19 lat, biorąc pod uwagę tylko okres od roku 1990 do zainicjowania postępowania o podział majątku wspólnego w roku 2009. Skarżąca w żaden sposób nie wykazała, by Sąd Rejonowy w tym zakresie wadliwie ocenił materiał dowodowy, będący źródłem tych ustaleń. Wbrew stanowisku skarżącej, lektura uzasadnienia zaskarżonego postanowienia w zestawieniu z analizą postępowania dowodowego prowadzi do wniosku, że ocena materiału dowodowego przez Sąd Rejonowy ma w tym zakresie charakter wszechstronny, tj. przede wszystkim uwzględnia wszystkie dowody, żadnego nie pomijając, pozostaje logiczna, zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, a co za tym idzie swobodna, a nie dowolna. Odnosząc się wprost do rozwinięcia zgłoszonego zarzutu zawartego w uzasadnieniu apelacji przede wszystkim zauważyć należy, że Sąd Rejonowy wziął pod uwagę relacje, w jakich tamtym czasie, tj. zarówno przed wszczęciem postępowania rozwodowego, w jego trakcie, jak i po orzeczeniu rozwodu pozostawali wnioskodawczyni i uczestnik. Poza sporem przecież pozostawało to, co wynikało przede wszystkim z akt sprawy o sygn. akt sprawy R III C 833/90, zakończonej rozwiązaniem małżeństwa przez rozwód z winy obojga stron, w szczególności, że nie tylko rozkład pożycia postępował sukcesywnie co najmniej od połowy lat 80-ych ubiegłego wieku, ale co najistotniejsze, jak wynika chociażby z uzasadnienia wyroku w sprawie rozwodowej, proces ten przebiegał w atmosferze wzajemnego uporu, zawziętości, nienawiści i nie jest tak, że wnioskodawczyni była tylko i wyłącznie niewłaściwie traktowana przez ówczesnego męża, ale jak stwierdza wprost Sąd Rejonowy w przywołanym uzasadnieniu w sprawie R III C 833/90 i zachowanie wnioskodawczyni „polegało na niezmiernie agresywnym zachowaniu się w stosunku do powoda”, chociażby w postaci niszczenia wspólnego majątku przez dewastowanie pomieszczeń biurowych zakładu cukierniczego, pobiciu wraz z synem męża przy użyciu gumowego węża, zapalaniu w dniu Wszystkich Świętych zniczy przed drzwiami jego cukierni (k. 184 akt w/w sprawy). W tym miejscu przykładowo przywołać należy i to, co wynika chociażby z zeznań świadka A. C. (1) w sprawie o rozwód, który, z jednej strony opowiadał o relacjach ojca z uczennicami w zakładzie, a z drugiej o tym, jak raz z matką pobili ojca (k.78), Z kolei w uzasadnieniu postanowienia o umorzeniu postępowania przygotowawczego – wszczętego na skutek zawiadomienia H. C. (1) o rzekomym znęcaniu się męża nad nią i synami Prokuratur przywołuje zeznania świadka A. C. (1) (syna stron), który zeznał, że między rodzicami dochodzi do konfliktów na tle majątkowym i że matka niejednokrotnie jest winna ich powstawaniu, że ojciec wyprowadził się do odrębnych pomieszczeń nad Zakładem i wyniósł wówczas z mieszkania część rzeczy, by wyposażyć nowe miejsce zamieszkania, że pamięta awanturę, która miała miejsce 1.11.1989r., kiedy ojciec wrócił do domu i zobaczył, że matka z bratem A. zamurowali drzwi wejściowe pomiędzy zakładem, a domem (odpis postanowienia z dnia 31.01.1990r. – 1 Ds.3491/89 – k.74-75 akt sprawy Sądu Rejonowego w Kielcach o sygn. I C 1280/89). Jak wynika z innego postanowienia Prokuratury – z dnia 19.07.1990r. powyższe postanowienie zostało wprawdzie uchylone przez Prokuraturę Wojewódzką, ale kolejnym postanowieniem z dnia 19.07.1990r. Prokurator ponownie umorzył to postępowanie (k. 84). To wszystko z całą pewnością nie tylko nie potwierdza tezy, ale wręcz jej przeczy, że H. C. (1) nie akceptowała ukształtowanego na skutek rozkładu pożycia małżeńskiego i okoliczności mu towarzyszących, podziału zabudowanej nieruchomości do korzystania, a miał on istnieć tylko dlatego, że wymusił go swoim nagannym zachowaniem sam uczestnik. Z całą pewnością jej zachowanie polegające na wyłącznym władaniu tzw. mieszkalną częścią budynku i powstrzymanie się od władania drugą jego częścią – obejmującą tzw. Zakład cukierniczy, absolutnie nie było wynikiem zmuszania jej do takiego zachowania przez męża przemocą fizyczną, psychiczną, czy też po prostu zwykłym strachem. Te przywołane przez Sąd Okręgowy już wyżej okoliczności i to podkreślić należy, tytułem przykładowego zilustrowania relacji małżonków C. i przyczyn tego stanu rzeczy, co do których prawdziwości nie można mieć wątpliwości, skoro zostały ustalone przez Sąd, czy Prokuraturę na potrzeby innych postępowań i de facto nie

zostały skutecznie zakwestionowane, w trybie nadzoru instancyjnego, potwierdzają jedynie tezę, że osią konfliktu między małżonkami były sprawy majątkowe (o czym z resztą mówi jeden z synów stron, w sprawie o rozwód), a H. C. (1) wręcz dążyła do tego, by zając samodzielnie część mieszkalną budynku, przy jednoczesnym powstrzymaniu się od korzystania z tej drugiej części obejmującej Zakład, tym bardziej, że na skutek własnej „aktywności” zdołała doprowadzić do przeprowadzenia się męża do pomieszczeń na piętrze nad Zakładem. Skoro skarżąca w uzasadnieniu zarzutu dość ogólnikowo stwierdza, że Sąd Rejonowy, dochodząc do konkluzji o istnieniu podziału quoad usum nie uwzględnił tego, co wynikało z zeznań świadków – synów stron, z zeznań wnioskodawczynie, z akt innych postępowań, to warto i ten wątek rozwinąć. Świadek A. C. (1) (syn stron) – w sprawie o ochronę naruszonego posiadania rzeczy ruchomych (nie dotyczyła ona posiadania nieruchomości), na rozprawie w dniu 5.03.1990r. powiedział tylko tyle, że to on razem z matką wybudował mur pomiędzy domem, zakładem, że dwa lata temu zakładał inne zamki, „bo ojciec wchodził i matkę bił” (k. 83 akt IC 1280/89). Z tego przekazu nie można wyprowadzać wniosku, jak próbuje czynić to skarżąca, że zamurowanie otworu drzwiowego stanowiącego przejście pomiędzy domem, a Zakładem, było konsekwencją tego, jak uczestnik traktował wnioskodawczynie, gdyż nawet sam świadek tego tak nie tłumaczy, tj. „nie łączy” tak przedstawianych okoliczności, a w jego wypowiedzi brzmi to jak stwierdzenie dwóch różnych od siebie okoliczności (zamurowanie drzwi i mająca mieć miejsce dwa lata wcześniej wymiana zamków). Z kolei w kontekście już wcześniej przywołanych przez Sąd Okręgowy okoliczności ilustrujących skrajnie naganne zachowanie wnioskodawczynie względem uczestnika, dwukrotnie umarzanych przez Prokuraturę postępowań o rzekome znęcanie się R. C. (1) nad rodziną, nie broni się teza co do tego, że przyczyną zamurowania przez H. C. (1) drzwi stanowiących przejście z domu do zakładu była obawa o bezpieczeństwo swoje i synów. W ocenie Sądu Okręgowego to zamurowanie drzwi stanowiło bardzo wymowne (dosłowne, a jednocześnie symboliczne) potwierdzenie podziału nieruchomości do korzystania, utrwalone przez kolejne 19 lat. Wbrew kierunkowi wyznaczonemu przez zarzut apelacji, z akt przywołanej już sprawy o sygn. IC 1280/89 nie wynika, by wnioskodawczynie, a powódka w tamtej sprawie mówiła coś, co świadczyłoby o tym, że ten podział do używania, miałby się nie ukształtować, by go negowała, kontestowała, itd. W uzasadnieniu wyroku z dnia 30.08.1990r., zapadłego w tamtej sprawie Sąd Rejonowy ustalając los rzeczy ruchomych będących przedmiotem żądania pozwu, stwierdza m.in. „...pozostały one w pomieszczeniu powódki” (k. 151v.), co zdaje się jedynie potwierdzać już ukształtowany stan władania lokalami przez oboje małżonków. Jeżeli dodatkowo wziąć pod uwagę i to, że Sąd Rejonowy oddalił powództwo – raz jeszcze podkreślić w sprawie o ochronę posiadania nieruchomości, a nie zabudowanej nieruchomości, a wyrok się uprawomocnił, to teza stawiana przez skarżącą, że zainicjowanie tej sprawy miało świadczyć i o tym, że wnioskodawczynie nie godziła się na taki podział nieruchomości do korzystania, nie tylko nie znajduje potwierdzenia w przebiegu tego postępowania (biorąc pod uwagę zarówno jego przedmiot, twierdzenia samej pozwanej, jak i finał tego postępowania), ale wręcz stanowi dodatkowe oparcie dla tezy przeciwnej, że akceptowała taki stan. Nie można inaczej zinterpretować jej postawy, skoro, po pierwsze zainicjowała postępowanie sądowe przeciwko mężowi (a więc nie jest tak, że była zrezygnowana, nieporadna, czy wręcz niezaradna, bądź zastraszona), po drugie podjęła działania zmierzające do odzyskania posiadania stosunkowo „drobnych rzeczy”, a w ogóle nie inicjowała żadnych kroków w kierunku dopuszczenia do współposiadania tej drugiej części nieruchomości, zajmowanej w tamtym czasie już przez R. C.. Obiektywnie rzecz oceniając, wydaje się w związku tym, że wnioskodawczynie nie czyniła tego tylko dlatego, że zaakceptowała stan faktycznego władania – podziału nieruchomości do korzystania już ukształtowany. Pamiętać należy o tym, że po zamurowaniu „przejścia” posiadała samodzielnie już całą część mieszkalną, to jej odpowiadało, taki stan utrwalił się w czasie przez te kilkanaście lat, aż do złożenia wniosku o podział majątku. Nadto już w samym uzasadnieniu wniosku o podział majątku jest stwierdzenie, że wnioskodawczynie po wyprowadzeniu się uczestnika zajmuje wyłącznie pomieszczenia domu mieszkalnego, w taki też sposób uzasadnia żądanie przyznania nieruchomości dla siebie. Dotychczasowych spostrzeżeń oraz wniosków nie zmieniają zeznania A. C. (1) oraz R. C. (3) w niniejszym postępowaniu. Stwierdzenie pierwszego z nich, że ojciec po rozwodzie zabronił wchodzenia do Zakładu jemu oraz matce, może oznaczać tylko tyle, że w ten sposób był realizowany ukształtowany ponad trzy lata wcześniej (jeżeli wziąć pod uwagę datę uprawomocnienia się wyroku w sprawie o rozwód) podział nieruchomości do korzystania. Trudno tu wprost odwoływać się do swego rodzaju „zasady wzajemności”, ale najogólniej rzecz ujmując, tak można odczytywać oczekiwanie ze strony uczestnika, skierowane do wnioskodawczynie, w sytuacji kiedy to ona swoim zachowaniem doprowadziła do wyprowadzenia się męża z domu. Ten stan został oczywiście przez uczestnika zaakceptowany, skoro zamieszkał w pomieszczeniach nad Zakładem, ale wydaje się zupełnie zrozumiałym, jego oczekiwanie, że będzie także korzystał wyłącznie z tej drugiej części budynku,

co z kolei wnioskodawczyni zaakceptowała skoro przez prawie dwadzieścia lat nie manifestowała żadnych zachowań, które można byłoby interpretować jako dążenie do dopuszczenia do współposiadania tej drugiej części budynku, ale jednocześnie, by sama deklarowała dopuszczenie do współposiadania uczestnika do części budynku, który zajęła na wyłączność w roku 1990. Z kolei z zeznań drugiego syna wnioskodawczyni i uczestnika – R. C. (3) (k.137) nie wynika nic, co miałyby przekreślać tezę o istniejącym podziale nieruchomości pomiędzy rodzicami do korzystania. Tego wniosku nie zmieniają także twierdzenia wnioskodawczyni już w toku niniejszego postępowania, co oczywiście obliczone jedynie na uzyskanie z góry założonego rezultatu w kontekście zgłoszonego względem uczestnika żądania rozliczenia pożytków tej części nieruchomości, z której korzystał prowadząc działalność gospodarczą, czy wynajmując pomieszczenia.

Reasumując tę kolejną część rozważań, ujawnione okoliczności faktyczne w pełni uzasadniają tezę, o istnieniu pomiędzy wnioskodawczynią oraz uczestnikiem zwartej w sposób dorozumiany umowy o podziale całej nieruchomości do korzystania. Stan ten ukształtował się z całą pewnością od roku 1990. Wszystkie przywołane zachowania zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnika zinterpretowane z uwzględnieniem zasad opisanych w treści art. 65 § 2 kc, tej treści konkluzję jedynie potwierdzają. Rzeczywiście można mówić o istnieniu zgodnego zamiaru stron tej umowy i jej celu, by każda z nich samodzielnie, w sposób wyłączny ze skutkiem dla siebie korzystała przez cały ten czas w wydzielonych do korzystania części zabudowanej nieruchomości, która stanowiła przedmiot podziału w niniejszym postępowaniu. Nie było tu żadnego elementu przymusu ze strony uczestnika względem wnioskodawczyni, manifestowania z jej strony dezaprobaty zaistniałej sytuacji, tym bardziej, że to przede wszystkim „aktywność” samej wnioskodawczyni doprowadziła do ukształtowania podziału nieruchomości do korzystania. Z tej perspektywy nie jest przypadkiem i to, że Sąd Apelacyjny w Krakowie w sprawie o sygn. akt I ACa 1455/16, oddalając apelację R. C. (1) przeciwko A. C. (1) i R. C. (3) o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości objętej wnioskiem w niniejszej sprawie podkreślił, co trafnie wyeksponował także i Sąd pierwszej instancji, że H. C. (1) i R. C. (1) wiele lat temu dokonali podziału *quoad usum*, a zatem H. C. (1) nie potrzebowała zgody R. C. (1) na użyczenie pozwanym zajmowanych w ramach podziału części nieruchomości. To z tej przyczyny Sąd Apelacyjny w tamtej sprawie uznał, że H. C. (1) była uprawniona do swobodnego i wyłącznego korzystania z części mieszkalnej oraz garażu. Analogicznie uznał zatem Sąd pierwszej instancji, że i R. C. (1) był uprawniony do swobodnego i wyłącznego korzystania z pozostałej części nieruchomości, bo istniał dorozumiany podział i brak dowodów na to by wnioskodawczyni się temu sprzeciwiała.

Efekt dokonanej przez Sąd Rejonowy jak i Sąd Okręgowy, interpretacji zachowań wnioskodawczyni i uczestnika, w postaci istnienia umowy o podziale nieruchomości do korzystania, jak i znaczenie tego zdarzenia dla rozstrzygnięcia o podziale majątku wspólnego i dochodzonych łącznie z nim pozostałych roszczeń, znajdują dodatkowe potwierdzenie i rozwinięcie w utrwalonym w już orzecznictwie.

Przede wszystkim przypomnieć należy, że wola osoby zawierającej umowę o podziale nieruchomości *quoad usum* może być wyrażona przez każde zachowanie ujawniające dostatecznie wolę tej osoby (art. 60 kc). Dorozumianym oświadczeniem woli i przystaniem na podział jest także milczenie i zachowanie bierne, godzenie się na faktyczny sposób korzystania z nieruchomości, istnienie takiego podziału można więc przyjąć wówczas, gdy żaden ze współwłaścicieli nie sprzeciwia się określonemu sposobowi korzystania z rzeczy wspólnej, przy czym sposób ten musi być utrwalony. (p. postanowienie SN z dnia 17.03.20017r. III CSK 137/16, Lex nr 2278294; postanowienie z dnia 10.11.2016r., IV CSK 46/16, Lex nr 2169498). Odnosząc to do przywołanych już realiów faktycznych niniejszej sprawy, pełne potwierdzenie znajduje teza, że zachowanie obojga tj. wnioskodawczyni oraz uczestnika miało wszystkie – bez żadnego wyjątku - wyżej wymienione cechy ujawniające dostatecznie wolę zawarcia umowy o podział *quoad usum*.

W umowie o podziale nieruchomości *quoad usum*, poza określeniem zasad korzystania z nieruchomości wspólnej, które mogą polegać na przekazaniu korzystania z określonych części nieruchomości tylko niektórym współwłaścicielom, z wyłączeniem pozostałych (a więc tak, jak nastąpiło to w niniejszym postępowaniu), powinny też być - chociaż nie jest to element niezbędny – wskazane zasady ponoszenia kosztów zarządu tymi częściami i innych wydatków. W razie braku postanowień w tym przedmiocie, wyrażonych wprost w umowie, należy sięgnąć do reguł wykładni oświadczeń woli oraz umowy określonych wprost w art. 65 § 1 i 2 kc oraz ogólnej zasady wskazanej w art. 56 kc, zgodnie z którą czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, ale również i te, które

wynikają z ustawy, z zasad współzycia społecznego z ustalonych zwyczajów. Skoro nie legą wątpliwości, że mowa o podziale nieruchomości do korzystania może być zawarta także w sposób dorozumiany – poprzez utrwalony w czasie między współwłaścicielami sposób korzystania z części nieruchomości, to brak wyrażenia w niej wprost zasad podziału korzyści i dochodów oraz wydatków i ciężarów, może oznaczać, że strony analogicznie w sposób dorozumiany umówiły się także co do tego, że ciężary i wydatki dotyczące zajętej części rzeczy ponosi tylko ten, kto z niej korzysta z wyłączeniem innych. Takie rozumienie skutków tego rodzaju umowy wynika z art. 56 kc, bo umowa wywołuje skutki nie tylko w niej wyrażone oraz określone w ustawie, lecz także skutki wynikające z zasad współzycia społecznego i ustalonych zwyczajów. Podobne wnioski można wyprowadzić dokonując wykładni umowy zgodnie z zasadami opisanymi w art. 65 § 2 kc, a więc badając cel umowy oraz tłumacząc jej sens, tak jak wymagają ego zasady współzycia społecznego i ustalone zwyczaje. Wobec tego skutkiem umowy o podziale nieruchomości quoad usum jest podział pożytków i przychodów oraz wydatków i ciężarów w taki sposób, że pożytki i przychody pobierają tylko ci współwłaściciele, którzy jako jedyni korzystają z określonej części nieruchomości i oni też wyłącznie ponoszą wydatki i ciężary związane z tą częścią rzeczy wspólnej. Na tym właśnie polega istota umowy o podział quoad usum w zakresie nie tylko zmiany zasad współposiadania rzeczy wspólnej, ale także zmiany wynikających z art. 206 kc i art. 207 kc, reguł pobierania z niej pożytków i ponoszenia na nią wydatków. (p. Wyrok SN z dnia 16.09.2015r., III CSK 446/14, Lex nr 1816593; uchwała SN z dnia 8.01.1980r., III CZP 80/79, OSNC 1980/9/15; postanowienie SN z dnia 19.10.2012r. V CSK 526/11, niepubl.).

Odnosząc powyższe do ustalonego stanu faktycznego, nie ulega żadnej wątpliwości, że w sposób dorozumiany wnioskodawczyni jako i uczestnik swoim zachowaniem interpretowanym w zgodnie z kryteriami wynikającymi z przywołanego już art. 60 kc oraz art. 65 § 2 kc, w ramach zawartej umowy o podziale nieruchomości quoad usum zmienili także wynikające z art. 206 kc i art. 207 kc, reguły pobierania z niej pożytków, czerpania korzyści i ponoszenia na nią wydatków, w taki sposób, że każdy ponosi wydatki i ciężary na swoją część do korzystania i każdy czerpie z niej korzyści i pożytki dla siebie. Ukształtowanie i utrwalenie w czasie, także poprzez blisko dwudziestoletnie milczenie, bierne zachowanie godzenie się na takie faktyczne rozwiązanie, nie budzi w tym przypadku żadnych wątpliwości co do ostatecznej prawnomaterialnej interpretacji. Skąd inąd trudno inaczej odczytywać zachowanie samej wnioskodawczyni, która akceptując podział quoad usum, zgodziła się także na korzystanie przez uczestnika z wydzielonej mu części budynku, a tym samym i czerpania przez niego pożytków lokali, którymi wyłącznie władała. Analogiczna konstrukcja miała miejsce w przypadku tej części budynku, którą zajmowała wnioskodawczyni i która dowolnie korzystała z niej, tak że mogła wyrazić zgodę na władanie nią także przez synów, o czym była mowa w przywołanym już postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym w Krakowie.

W orzecznictwie podkreśla się również i to, że skoro podział quoad usum uchyla ustawowy model zarządu nieruchomością i związany z nim sposób rozliczeń wydatków i nakładów, to w przypadku gdy nakład poczyniony był nie w ramach zarządu rzeczą wspólną, lecz jako nakład jednego współwłaściciela dokonany tylko na tę część rzeczy wspólnej, z której korzystał on samodzielnie z wyłączeniem innych współuprawnionych, to do rozliczenia takiego nakładu nie ma zastosowania art. 207 kc. Natomiast różnice, jakie w związku z dokonanymi przez poszczególnych współwłaścicieli nakładami mogą powstać w wartości całej rzeczy powinny być uwzględnione w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Rozliczenie takich nakładów następuje na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, stosowanych w sprawie o zniesienie współwłasności (podziale majątku, dziale spadku), gdyż poniesione przez jednego współwłaściciela nakłady na wydzieloną mu do korzystania część nieruchomości, nie mogą wzbogacać innego współwłaściciela, który tych nakładów nie poniósł, zarówno w sytuacji, kiedy w wyniku „działu” część nieruchomości, na którą poczynione zostały nakłady zostanie przyznana temu współwłaścicielowi, który je poniósł, ale z obowiązkiem spłaty lub dopłaty na rzecz pozostałych współwłaścicieli, jak i zostanie przyznana innemu współwłaścicielowi, który tych nakładów nie poniósł. Chodzi o to, że z racji charakteru stosunku współwłasności nieruchomości zabudowanej, wszelkie nakłady, czy to w postaci budynku, czy też jego części, stają się częścią składową nieruchomości. Wobec tego ten współwłaściciel, który korzystając z nieruchomości w ramach umowy quoad usum poniósł nakłady na nieruchomość, staje się ich współwłaścicielem jedynie w udziale odpowiadającym jego udziałowi w nieruchomości. Dlatego przysługuje mu roszczenie, które w sprawie o zniesienie współwłasności może przybrać postać niepieniężną, gdy współwłaściciel domaga się przyznania wyodrębnionej prawnie części

nieruchomości (lokalowej) obejmującej te nakłady, względnie postać pieniężną, gdy rzecz lub jej wyodrębniona część wraz z tymi nakładami przypadnie innemu współwłaścicielowi. Przyjmuje się, że rozliczenie dopłat, o ile nastąpiłoby bez uwzględnienia zwiększenia wartości rzeczy na skutek działania tylko niektórych współwłaścicieli prowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia pozostałych, którzy otrzymują udziały przez nich nie wytworzone. Zatem świadczenie z tytułu dopłaty musi być pomniejszone o wartość nakładów, które obciążałyby współwłaścicieli, gdyby nakłady czynione były proporcjonalnie do wielkości udziałów. W części obejmującej te nakłady dopłata jest świadczeniem nienależnym. (p. 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). Innymi słowy, tak jest w przypadku, kiedy współwłaściciel, który poniósł nakład na nieruchomość, otrzymuje prawnie wyodrębnioną jej część (lokalową), o wartości (wraz z nakładem, jako już częścią składową tej nieruchomości lokalowej) przekraczającą wartość przysługującego mu udziału we współwłasności całej nieruchomości. Oczywistym jest, że wobec tego spoczywa na nim obowiązek dopłaty w stosunku do drugiego współwłaściciela nieruchomości, który otrzymał pozostałą prawnie wyodrębnioną część nieruchomości. Przy czym, ta dopłata winna być pomniejszona o część wartości nakładu na rzecz, odpowiadającą wysokości udziału jaki przysługiwał współwłaścicielowi uprawnionemu do dopłaty, a więc nie temu, który nakład poniósł. Natomiast w sytuacji, w której w wyniku podziału tą prawnie wyodrębnioną część rzeczy, na którą współwłaściciel poczynił nakład, otrzyma inny współwłaściciel, to eliminacja jego bezpodstawnego wzbogacenia o wartość tego nakładu ponad przysługujący mu w nim udział, może nastąpić jedynie w drodze zgłoszonego przez niego roszczenia o zapłatę tej kwoty – raz jeszcze podkreślić należy na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

To wszystko należało „zderzyć” z pozostałymi do rozważenia zagadnieniami, także w kontekście nieanalizowanych dotychczas zarzutów apelacyjnych, w szczególności i tych dotyczących wysokości należnej wnioskodawczyni dopłaty, jak i oddalenia żądania z tytułu rozliczenia uzyskanych przez uczestnika pożytków z lokali użytkowych.

Skoro z przyczyn już wyczerpująco wskazanych, aktualność zachował sposób podziału przedmiotowej nieruchomości – taki, jak w zaskarżonym postanowieniu (lokal nr (...) dla wnioskodawczyni, a pozostałe lokale w tym i ten nr 1 - dla uczestnika), to w następnej kolejności Sąd Okręgowy dokonał szczegółowych ustaleń, co do wartości poszczególnych lokali przyznanych wnioskodawczyni i uczestnikowi, oczywiście to wszystko - na podstawie wyżej już przywołanej i ocenionej opinii biegłej A. S.. Wobec tego, łączna wartość lokali (nr (...)), które w wyniku podziału nieruchomości uzyskał R. C., wynosi 1 244 878 zł, wartość lokalu nr (...) – przyznanego H. C. wynosi 534 808 zł. Biorąc te okoliczności pod uwagę, jak i wartość przysługującego każdemu z nich udziału (1/2) w prawie własności nieruchomości – 889 843 zł (1 779 686 zł: 2), należąca wnioskodawczyni dopłata, ale co bardzo istotne, bez uwzględnienia rozliczenia nakładów (w sposób wyżej już wyjaśniony), wyniosłaby 355 035 zł. Uwzględnienie tego ostatniego zagadnienia w ostatecznym rozrachunku musiało wpłynąć „redukująco” na wysokość dopłaty.

W tym miejscu aktualizowała się potrzeba dokonania ustaleń w zakresie poczynionych przez uczestnika nakładów na nieruchomość, oczywiście w tej jej części, która przypadła mu w ramach podziału quoad usum. Wyjaśnić należy, że było to podyktowane koniecznością konsekwentnego zrealizowania omówionych już wyżej zasad dokonania rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami, wobec fizycznego podziału ich majątku wspólnego, przy istniejącym wcześniej stanie podziału nieruchomości do korzystania (quoad usum) oraz wobec dokonanych nakładów na rzecz przez jednego ze współwłaścicieli. Po drugie, pomimo, że Sąd Rejonowy w pkt. VIII postanowienia oddalił żądanie uczestnika z tytułu rozliczenia nakładów, to pamiętać należy, że było to rozstrzygnięcie roszczenia zgłoszonego na podstawie art. 207 kc. Czym innym jest natomiast rozliczenie poniesionych nakładów na tą część rzeczy wspólnej – wydzielonej do korzystania (quoad usum), która w wyniku podziału zostaje przyznana współwłaścicielowi, który takich nakładów dokonał. Tak jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w przywołanych już wyżej orzeczeniach, to rozliczenie następuje poprzez odpowiednie pomniejszenie spłat bądź dopłat. Taki też kierunek rozumowania, trafnie eksponowała skarżąca w samej apelacji, zasadnie przede wszystkim zarzucając Sądowi Rejonowemu w pierwszej kolejności przyjęcie za podstawę ustalenia wartości majątku wspólnego – jego stan z daty ustania wspólności, a nie z daty orzekania, a w konsekwencji tego – zaniechanie zastosowania mechanizmu pomniejszenia dopłaty o ewentualną wartość nakładu, ale uprzednio policzonej na podstawie wartości majątku według stanu z daty orzekania.

Sąd Rejonowy wprawdzie poczynił w tym zakresie, tj. odnośnie nakładów pewne ustalenia, jednak poza generalnie sformułowanym wnioskiem, że uczestnik dokonał nakładów, szczegóły owych ustaleń nie stały się podstawą zaskarżonego postanowienia, a to dlatego, że Sąd Rejonowy wyeliminował dopuszczalność rozliczenia owych nakładów i zasądzenia kwoty z tego tytułu, że wykluczał je już sam podział nieruchomości do korzystania, o czym była już mowa. Natomiast Sąd Rejonowy nie wziął pod wagę tego wszystkiego, co Sąd Okręgowy już wyjaśnił w kontekście rozliczenia jakiego należy dokonać z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

Nie do wykorzystania w postępowaniu apelacyjnym pozostawał wyeksponowany w opiniach wydanych przez biegłą A. S. w postępowaniu przez Sądem pierwszej instancji sam „mechanizm” zidentyfikowania owych nakładów poprzez uchwycenie różnicy pomiędzy wskazaną przez biegłą wartością nieruchomości z daty „orzeczenia rozwodu” i wartością tej nieruchomości według jej stanu aktualnego. Tak jak Sąd Okręgowy już zauważył, nie wiadomo na jakiej podstawie biegła przyjmuje stan nieruchomości „na datę orzeczenia rozwodu” (np. k. 542), abstrahując już od udzielenia odpowiedzi na pytanie o datę ustania wspólności majątkowej małżeńskiej, którą w tym przypadku stanowiła nie data orzeczenia w sprawie o rozwód, a data jego prawomocności). W szczególności analiza akt postępowania nie pozwala na wyprowadzenie wniosku, że był to efekt już przeprowadzonego przez Sąd Rejonowy postępowania dowodowego, który został zmanifestowany w skierowanym do biegłej zleceniu. Nadto z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, w części poświęconej ustaleniom owych nakładów nie wynika, by korelowały one z założeniem przyjętym przez biegłą, skoro te pierwsze (k. 554) odwołują się ogólnie do stwierdzenia, że „od strony wschodniej dobudowano budynek dwukondygnacyjny, którego pomieszczenia na parterze mają charakter użytkowy, natomiast na piętrze znajduje się lokal mieszkalny”, a te drugie (k. 1163v.) - wprost do konkretnych pomieszczeń oznaczonych nr P-13, P-20, P-21, a także częściowo do lokalu nr (...), o ile chodziłoby o jego wykończenie (bez wskazania już na czym miałyby ono polegać). To spostrzeżenie jest dość oczywiste, jeżeli wziąć pod uwagę już tylko to, jakie nakłady eksponował uczestnik, jak zostały one zidentyfikowane – w sensie umiejscowienia poszczególnych lokali przez biegłego M. M.. Nadto analiza rozważań Sądu Rejonowego (zawartych w pisemnym uzasadnieniu – k.1172-1173) odnośnie podstaw poczynionych ustaleń co do nakładów, nie pozwala przyjąć za weryfikowalne, w tej części w jakiej Sąd Rejonowy poprzestaje w zasadzie tylko na przywołaniu tego, co wskazał uczestnik i jakie wobec tego stanowisko zajęła wnioskodawczyni, pomijając już kwestię spójności i czytelności opisu postaci owych nakładów. Nie chodzi przy tym o tą część prac budowlanych uczestnika, które w świetle jego twierdzeń oraz stanowiska uczestniczki można było za przyznane przez nią, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia. Reasumując tę część rozważań, Sąd Okręgowy stwierdza, że dotychczasowe efekty postępowania dowodowego, interpretowane zarówno przez pryzmat „metody” identyfikacji nakładów obranej przez biegłą A. S., następnie tego – co zostało wyeksponowane w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, nie pozwalały przyjąć, że ustalenia Sądu Rejonowego są w tym zakresie weryfikowalne, a zatem prawidłowe. Zauważyć należy i to, że nie mogły one wprost stać się przedmiotem ich zwalczania w postępowaniu apelacyjnym, skoro Sąd Rejonowy pomimo podjętej próby ich ustalenia (ze skutkiem już wskazanym), nie uczynił z tych ustaleń podstawy zaskarżonego postanowienia, skoro z przyczyn już przywołanych wyeliminował dopuszczalność rozliczenia owych nakładów już co do samej zasady, pomijając konieczność oceny tych okoliczności z punktu widzenia przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu w powiązaniu z istotą samej dopłaty. Nie mniej jednak skarżąca w samym uzasadnieniu apelacji stwierdziła, że „nie zgadza się z ustaleniami, że uczestnik R. C. (1) po rozwodzie rozbudował pomieszczenie P20, P21, P13, P19, który na datę rozwodu był garażem i do którego po zdjęciu stropu dobudował górę, w opinii biegłego M. M. (1) określona jako lokal nr (...)” (k.1178v.). Biorąc pod uwagę te wszystkie spostrzeżenia oraz konieczność uwzględnienia przy ustalaniu wysokości dopłaty od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni Sąd Okręgowy poczynił ostateczne, wiążące ustalenia co do nakładów dokonanych na część nieruchomości zajmowanej przez uczestnika, a tym samym zweryfikował jego twierdzenia w tym zakresie.

Przede wszystkim stwierdzić należy, że skoro uczestnik zgłosił do rozliczenia „nakłady”, to na nim spoczywał ciężar wykazania ich poniesienia, tak by można było odnieść je w tym konkretnym przypadku do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu ze skutkiem modyfikującym wysokość dopłaty. Biorąc pod uwagę to, co zainteresowani zaferowali na poczet wykazania tego, jakie prace budowlane i z jakim skutkiem podjął uczestnik, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że ten ostatni wykazał tylko część z tego, co twierdził.

Zacząć trzeba od tego, że część twierdzeń uczestnika odnośnie rozbudowy budynku została przyznana przez wnioskodawczynię w postępowaniu przez Sądem pierwszej instancji. Na rozprawie w dniu 29.01.2014r. w kontekście zeznań złożonych przez uczestnika, wnioskodawczyni uzupełniając zeznała (k.550, chociaż nr karty jest błędny, skoro ten sam nr pojawia się na znacznie wcześniejszej), że po rozwodzie rozbudowa budynku przez uczestnika: polegała na tym, że: dobudował pomieszczenie P-13 na parterze poprzez zabudowanie tarasu; pod tarasem w piwnicy wybudował pomieszczenie P-016, które jest magazynem, a kiedyś był tam sklep. Ponadto stwierdziła, że nie było pomieszczenia P-21 i P-106, które powstały z zabudowy schodów. Wobec tego nie sposób nie uznać, twierdzeń uczestnika, za przyznane w tym zakresie przez wnioskodawczynię. Już z tego punktu widzenia zawarta w uzasadnieniu uwaga, że skarżąca nie zgadza się z ustaleniem Sądu Rejonowego co do poczynienia przez uczestnika nakładów w postaci pomieszczeń P13 i P21 za bezpodstawne. Identyfikując bliżej te pomieszczenia na podstawie dowodu z opinii biegłego M. M. (k.302-306), stwierdzić należy, że pomieszczenie P-13 (położone od strony północnej) stanowi część zaprojektowanego lokalu nr (...) (położonego na parterze od strony północno – zachodniej); pomieszczenie P-21 stanowi „komunikację”, czyli klatkę schodową na parterze od strony południowej, czego przedłużeniem „w pionie” – tj. na piętrze jest pomieszczenie P-106, a oba z racji przeznaczenia stanowią części wspólne; P-016 stanowi piwnicę urządzonej pod tarasem (zbudowanym w/w już pomieszczeniem P-13). Wyjaśnić w tym miejscu należy, że ze stwierdzenia wnioskodawczyni w ramach przywołanego już wyżej uzupełniającego zeznania, że „rozbudowa budynku przez uczestnika polegała na dobudowie pomieszczenia P-116 – klatka schodowa”, nie można wyprowadzać żadnych dalej idących wniosków, skoro ponad wszelką wątpliwość z treści rysunku biegłego M. M. pomieszczenie P-116, to nie jest klatka schodowa, a część lokalu nr (...) w postaci łazienki (k.306). Wnioskodawczyni pierwotnie w taki sposób opisując część klatki schodowej, najprawdopodobniej pomyliła jej oznaczenie, skoro w następnej części wypowiedzi przywołując także klatkę schodową odwołała się już do prawidłowego, tj. z godnego z rzeczywistością jej oznaczenia – P-106.

Niezależnie od powyższego, w dalszym ciągu istniał spór co do pomieszczeń oznaczonych przez biegłego M. M. jako P-19 (przedostatnie od strony wschodniej pomieszczenie na parterze, stanowiące magazyn – jako część lokalu nr (...) – k.305), P-20 (ostatnie od strony wschodniej pomieszczenie na parterze, stanowiące magazyn – jako część lokalu nr (...) – k.305) i lokal nr (...) (o charakterze mieszkalnym – położony na piętrze nad pomieszczeniami P-19 i P-20).

Kompleksowa analiza samych twierdzeń zainteresowanych jak i przeprowadzonych przez Sąd Rejonowy na te okoliczności dowodów prowadzi do następujących spostrzeżeń i wniosków. Na rozprawie w dniu 18.11.2015r. (k. 866) uczestnik słuchany informacyjnie na okoliczność stanu zabudowy przedmiotowego budynku powiedział m.in., że „W P-19 był magazyn mąki”, co już oznaczało, że pomieszczenie P-19 istniało na datę ustania wspólności majątkowej małżeńskiej. Przy czym w piśmie z dnia 30.11.2015r. uczestnik wymienił szereg prac adaptacyjno remontowych jakie wykonał w latach 1992-1995 i 1999 (k.869). W odpowiedzi na to wnioskodawczyni w piśmie z dnia 28.12.2015r. przyznała, że uczestnik prace te wykonał. Problem polega natomiast na tym, że uczestnik nie tylko nie wykazał, ale nawet wprost nie potrafił twierdzić, jakie prace spośród tych wskazanych zostały przez niego wykonane po dacie ustania wspólności majątkowej małżeńskiej, a jakie wykonał przed tą datą. Taki wniosek nie budzi żadnych wątpliwości, skoro wymienia prace i przypisuje je do przedziału czasowego, który częściowo (ale nie wiadomo w jakim zakresie przedmiotowym) znajduje się przed ustaniem wspólności majątkowej, a częściowo po jej ustaniu. Zatem stanowisko skarżącej zajęte w tym zakresie w apelacji brzmi zasadnie. Innymi słowy uczestnik z całą pewnością nie zdołał skutecznie wykazać, że pomieszczenie P-19 dobudował po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, bo już chociażby z tego ostatniego w/w jego pisma wynika, że pomieszczenie było, a jedynie wykonywane były prace adaptacyjne, przy czym brak było podstaw umożliwiających identyfikację ich zakresu po dacie ustania wspólności majątkowej małżeńskiej. Uczestnik tego także nie wykazał. Analogicznie wygląda sytuacja z pomieszczeniem P-20. W piśmie z dnia 30.11.2015r. uczestnik twierdził, o pracach adaptacyjnych w pierwotnym garażu, tj. pomieszczeniu P-20, znowu dość niejednoznacznie określając granice czasowe tych robót, tj. od 1992r. do 1996, kiedy miał być przeprowadzony remont, przy czym znowu nie wynika z treści tego pisma, jakie prace i kiedy miałyby zostać zrealizowane. Wnioskodawczyni w odpowiedzi na to pismo nie potrafiła się do tego odnieść. Z kolei na rozprawie w dniu 29.01.2014r. uczestnik twierdzi, że w 1992r. wznowił budowę, którą zakończył ok. 1993-1994r., dokonał „rozbudowy P-20”. Już tylko z wypowiedzi samego uczestnika wynika to, że po pierwsze, pomieszczenie P-20 na datę

ustania wspólności majątkowej małżeńskiej (1.02.1993r.) z całą pewnością istniało, a po drugie, nie wiadomo, w jakim zakresie prace zmierzające do jego wykończenia bądź adaptacji miały zostać wykonane po dacie ustania wspólności majątkowej małżeńskiej, skoro z twierdzeń samego zainteresowanego wynika, że zakończył budowę najpóźniej w roku 1993. To, że w/w garaż istniał przed „rozwozem” znajduje potwierdzenie w zeznaniach świadka R. C. (3) (k.138), skoro wynika z nich, że po rozwodzie nad garażem uczestnik wybudował dwa pokoje, kuchnię i łazienkę (obecny lokal nr (...), o czym w dalszej części uzasadnienia). Nic innego nie wynika z zeznań świadków. T. C. (k.116), ogólnie stwierdza jedynie, że na „datę rozwodu” nie był wykończony jeden z budynków służących do prowadzenia przedsiębiorstwa, z czego nie wynika ani zakres prac, ani stan na datę prawomocności wyroku w sprawie o rozwód. L. C. (brat uczestnika), który najpierw zeznał, że na datę rozwodu parter zakładu był częściowo wykończony, a po rozwodzie było wykończone piętro, a na datę rozwodu był stan surowy tego piętra zakładu cukierniczego, gdzie potem były pokoje socjalne. Co istotne świadek dodał, że zamieszkał tam uczestnik, ale nie pamięta, czy po rozwodzie, czy w trakcie rozwodu. Ostatecznie świadek przypomniał sobie, że uczestnik wprowadził się tam w trakcie rozwodu i wykończył te pomieszczenia, wstawił wersalkę. To by oznaczało, że pomieszczenia nad zakładem na datę ustania wspólności, po pierwsze już istniały, a po drugie były wykończone, a wobec tego nie stanowiły nakładu uczestnika. Świadek A. C. (2) (kolejny brat uczestnika) także zeznał, że na datę rozwodu „była wykończona góra domu nad cukiernią, gdzie mieszkał uczestnik (k.118). Z zeznań świadka Z. C. (następnego brata uczestnika) także wynika, że przed rozwodem uczestnik wprowadził się do pomieszczeń na piętrze cukierni, było tam już otynkowane i wybiałkowane (k. 118). W zeznaniach tych świadków chodziło o pomieszczenia obecnego lokalu nr (...), położonego na piętrze nad zakładem od strony południowej. Wniosek, co do tego, że chodzi o te pomieszczenia jest logiczny, skoro jak już zostało wcześniej wyjaśnione uczestnik od czasu zamurowania mu drzwi przejściowych pomiędzy Zakładem, a domem, zmuszony był zamieszkać w pomieszczeniach nad Zakładem, co nastąpiło znacznie przed uprawomocnieniem się wyroku w sprawie o rozwód. Wprawdzie w piśmie z dnia 30.11.2015r. uczestnik twierdził, że lokal ten był kilkakrotnie remontowany w latach 2006-2007, ale żaden skonkretyzowany sposób nie udowodnił nakładów poniesionych z tego tytułu. Z całą pewnością nie wynikało to z zeznań przywołanych już wyżej świadków. Uczestnik zdołał natomiast skutecznie wykazać, że po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej dobudował lokal nr (...) – na piętrze, czyli dwa pokoje kuchnię, łazienkę i przedpokój nad pomieszczeniami P-19 i P-20. Taki wniosek znajduje potwierdzenie w zeznaniach świadka R. C. (3), który stwierdził, że „ojciec wieczny budowlaniec po rozwodzie nad garażem wybudował dwa pokoje, kuchnię i łazienkę (k.138). Wprawdzie drugi syn wnioskodawczyni i uczestnika – A. C. (1) zeznał, że „przed rozwodem uczestnik dobudował dwa pokoje i kuchnię nad magazynem mąki i garażem, który dobudował”, a po rozwodzie wykończył je. Jednak Sąd Okręgowy dał wiarę pierwszemu z nich, skoro nie miał on żadnego interesu w tym, by zeznać nieprawdę, albowiem z matką pozostawał w prawidłowych relacjach, czego nie można powiedzieć o stosunkach z ojcem. Sąd odmówił wiary zeznaniom świadka A. C. (1), w tym zakresie, w jakim twierdził on, że pomieszczenia stanowiące obecnie lokal nr (...) zostały wybudowane przed rozwodem. Miał motyw by zeznać nieprawdę, czyniąc to na korzyść matki, z którą pozostawał w dobrych relacjach, czego nie można powiedzieć o stosunkach z ojcem. Ponadto, skoro ten lokal jest usytuowany nad dawnym garażem i magazynem mąki, to zważywszy na to wszystko, w jakim przedziale czasowym te ostatnie pomieszczenia zostały wzniesione, logicznym pozostaje wniosek, że nie mógł on zostać wzniesiony wcześniej, tj. przed ustaniem wspólności majątkowej małżeńskiej.

Podsumowując kolejną część rozważań, stwierdzić należy, że uczestnik pomimo spoczywającego na nim ciężaru dowodu, pozostając reprezentowanym przez profesjonalnego pełnomocnika, zdołał wykazać jedynie w ograniczonym zakresie (w stosunku do manifestowanych oczekiwań) fakt poczynienia przez siebie nakładów na stanowiącą majątek wspólny zabudowaną nieruchomość. Sprowadzało się to do rozbudowy budynku o pomieszczenia P-13, P-016, P-21, P-106, lokal nr (...). W pozostałym zakresie dowodzenie okazało się nieskuteczne. W tym miejscu nie można pominąć tego, że zarówno inicjatywa uczestnika w zakresie wykazywania tych okoliczności, jak koncentracja całego materiału – nie tylko dowodowego, ale przede wszystkim samych twierdzeń uczestnika donośnie czasu i postaci czynionych nakładów, precyzji i konsekwencji w tym zakresie, pozostawały dalekie od prawidłowych, tj. dających minimum gwarancji skuteczności wykazania swoich racji. Jak można inaczej to wszystko ocenić, skoro uczestnik ani razu w sposób kompletny i szczegółowy, słowem wyczerpujący nie przedstawił precyzyjnie twierdzeń co do poczynionych nakładów, abstrahując już od braku konsekwencji w tym zakresie, w każdym kolejnym podejściu, czy to piśmie procesowym, czy też podczas wysłuchania informacyjnego, bądź przesłuchania w charakterze strony, pomijając już

to, że i Sąd kilkakrotnie niejako „na raty” tym zagadnieniem się zajmował, nie zważając na elementarne klasyczne zasady metodyki rozpoznania tego rodzaju wątków w sprawie. Trudno o odmienne refleksje, skoro Sąd Rejonowy nie wyjaśniając w pierwszej kolejności, które z nakładów, ale wyeksponowanych w sposób skonkretyzowany, co do postaci i czasu dokonania, mają charakter sporny, od razu przeszedł do prowadzenia postępowania dowodowego, łącznie z przesłuchaniem wnioskodawczyni i uczestnika w charakterze stron, po czym pod koniec wrócił do uzupełniającego informacyjnego ich wysłuchania, a nie zależnie od tego efektów tego postępowania zlecił biegłej oszacowanie wartości nieruchomości według stanu z daty ustania wspólności majątkowej małżeńskiej, nie czyniąc żadnych założeń co do stanu zabudowy nieruchomości oczywiście w powiązaniu z efektami postępowania dowodowego w tym zakresie. Stąd wspomniane już przez Sąd Okręgowy bezpodstawne, zupełnie nieskonkretyzowane, tak co do zakresu i źródła przyjęcia założenie biegłej o „rozbudowie” budynku „po rozwodzie”. W konsekwencji tego wszystkiego po ponownym przeanalizowaniu przez Sąd Okręgowy całości zebranego w postępowaniu przed Sądem Rejonowym materiału, należało dojść do wniosku, że uczestnik zdołał wykazać, że po dacie ustania wspólności majątkowej małżeńskiej poczynił nakład w postaci rozbudowy budynku, który obejmował dobudowę (nadbudowę) pomieszczeń P-13, P-016, P-21, P-106, a także lokal nr (...).

Ustalenia ich wartości Sąd Okręgowy dokonał na podstawie w/w już złożonej w postępowaniu apelacyjnym opinii biegłej A. S., a wobec tego wartość poszczególnych pomieszczeń wynosi: lokal nr (...) – 151 120 zł ; pomieszczenie P-13 (część lokalu nr (...)) - 57 495 zł; pomieszczenie P-21 (komunikacja jako część wspólna) – 39 865 zł; pomieszczenie P-106 (komunikacja jako część wspólna) - 62 823 – wartość wyliczona tą samą metodą, którą zastosowała biegła szacując wartość pomieszczenia P21, czyli poprzez uwzględnienie proporcji (k.1269). Skoro P-21, to 2,24 % ogólnej powierzchni budynku, to P-106, to 3,53 % x 1 779 686 zł (wartość całej nieruchomości) = 62 823 zł. Z kolei wartość pomieszczenia P-016- (piwnica, jako pomieszczenie przynależne do lokalu nr (...)) to kwota 33 041 zł, jako iloczyn powierzchni – 20,6 m kw (opinia M. M. - k. 488) i stawki za m kw. - 1603,92 zł (opinia A. S. k. 1256-1257).

R. C. uzyskał lokale nr (...) – o wartości 1 244 878 zł, H. C. otrzymała lokal nr (...) – o wartości 534 808 zł. Skoro wartość całej nieruchomości to kwota 1 779 686 zł : 2 = 889 843 zł (wartość udziału 1/2), a zatem R. C. musiałby dokonać dopłaty w kwocie 355 035 zł. Z tym, że ta ostaną zgodnie przytoczonymi i wyjaśnionymi już regułami została pomniejszona, o 1/2 wartości nakładów, które poniósł uczestnik. Nakład w postaci pomieszczenia (...) (czyli lokal pod tarasem) ma wartość 33 041 zł, z czego 1/2, to 16 521 zł. Uczestnik uzyskując lokal nr (...) wraz z tym pomieszczeniem przynależnym uzyskał także ten nakład, z tym, że jego nabycie w 1/2 było pochodną udziału 1/2 w całej nieruchomości, która mu przysługiwała, i z tego tytułu nie miał obowiązku dokonywać już żadnej dopłaty, natomiast pozostały udział – 1/2 w nakładzie, jaki nabył uzyskując prawo własności do tego lokalu nr (...), nie mógł być podstawą dopłaty dla uczestniczki, bo wzrost wartości lokalu nr (...) – w tym zakresie, nie był efektem jej aktywności, a pozostawał konsekwencją nakładu uczestnika. Z tego względu nie może być podstawą generującą dopłatę w tym zakresie. Dlatego dopłata winna ulec odpowiedniemu – proporcjonalnemu zmniejszeniu o 1/2 (jako pochodną udziału wnioskodawczyni we współwłasności). Pamiętać należy o tym, że gdyby nastąpiło rozliczenie nakładów na podstawie art. 207 kc, to poniosłaby je wnioskodawczyni w części odpowiadającej przysługującemu jej udziałowi, skoro ich nie poczyniła. Natomiast w ustalonych już realiach faktycznych i prawnych następuje to stosownie do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art.405 kc), właśnie poprzez odpowiednie pomniejszenie należnej wnioskodawczyni dopłaty. Reasumując należna wnioskodawczyni dopłata (z tytułu rozliczenia nakładu na lokal nr (...)) w postaci pomieszczenia (...) winna ulec zmniejszeniu o kwotę 16 521 zł (33 041 zł : 2). Analogicznie rzecz wygląda z pomieszczeniem P13 (zabudowa tarasu od północy, stanowiąca część lok. nr 3) – o wartości 57 495 zł, czyli 1/2 z tej kwoty to 28 748 zł i analogicznie jak wyżej o tą kwotę – 28 748 zł należy pomniejszyć dopłatę. Podobnie rzecz się ma, jeśli idzie o lokal nr (...) (cały) – wartości 151 120 zł : 2 = 75 560 zł, o tą kolejną kwotę należy pomniejszyć dopłatę. Z tych względów dopłatę dla wnioskodawczyni w kwocie 355 035 zł, należało pomniejszyć o sumę 120 829 zł (16 521 zł + 28 748 zł + 75 560 zł) – to tylko z tytułu nakładów na same lokale przyznane uczestnikowi.

W następnej kolejności Sąd Okręgowy rozliczył nakład na części wspólne (lok. P21 i P106), a w zasadzie na udział w nich – przypisany do lokalu nr (...). Jest to ułamek 2742/6903 (0,3972), który otrzymuje uczestnik także w w/w częściach wspólnych (P21 i P106 - pomieszczenia komunikacyjne). Zatem, jeżeli wartość P21 wynosi 39 865 zł, a wartość P-106

- 62 823 zł, to łącznie jest to suma 102 688 zł, czyli wartość udziału (przypisanego do lokalu nr (...)) – (...) (0, (...)) wynosi 40 788 zł, z czego $\frac{1}{2} = 20\ 394$ zł, czyli udział w tym nakładzie o takiej wartości uczestnik nabywa w ramach udziału w całej nieruchomości, wartość tej drugiej „połówki” także nabywa – w wyniku podziału nieruchomości, ale nie musi jej spłacać, czyli o kolejną kwotę - 20 394 zł, dopłata ulega zmniejszeniu. Analogicznie jw., trzeba było odliczyć wartość udziału w nakładach w postaci P21 i P106, przypisanego do lok. 3,4,5,6, które uczestnik dostał w naturze, bo znowu – $\frac{1}{2}$ otrzymał na własność, a tą drugą „połówkę” udziałów także otrzymuje w wyniku podziału, ale spłacać jej nie musi, stąd o tę wartość trzeba było zmniejszyć dopłatę. Wobec tego łączna wartość udziałów w częściach wspólnych do lok. nr 3,4,5,6 wynosi $\frac{1764}{6903}$ (0,2555), czyli ten ułamek x wartość 102 688 zł = 26 237 zł : 2 = 13 118 zł.

Czyli łącznie dopłata na rzecz uczestniczki w kwocie 355 035 zł uległa zmniejszeniu o wartość nakładów uwzględnianych w ramach bezpodstawnego wzbogacenia – 154 341 zł (120 829 zł + 20 394 zł + 13 118 zł) i wyniosła ostatecznie 200 694 zł.

Przytoczona już dotychczas argumentacja, potwierdzała także aktualność sposobu oznaczenia przez Sąd Rejonowy w zaskarżonym postanowieniu terminu uiszczenia dopłaty przez uczestnika na rzecz wnioskodawczyni. Oczywiście zwiększeniu uległa wysokość tego świadczenia, ale upływ czasu od wydania zaskarżonego postanowienia, konsekwentne dążenie uczestnika do zrealizowania takiego, a nie innego sposobu podziału fizycznego nieruchomości, deklaracje „łatwości” uzyskania kredytu bankowego do kwoty 100 000 zł, prowadzi do takiej, a innej oceny w postępowaniu apelacyjnym.

Oczywiście, dla jasności sprawy Sąd Okręgowy wyjaśnia, że wyliczona analogicznie wartość udziału w pom. P21 i (...) (przypisanego do lokalu nr (...)) – (...) (0, (...)) wynosi 35 859 zł (0, (...) 102 688 zł) z czego $\frac{1}{2} = 17\ 929$ zł, czyli taką sumę uczestnik uzyskał już w ramach rozliczenia poprzez podział fizyczny nieruchomości i wyrównanie do wartości udziałów poprzez dopłatę (skoro udziału w tym nakładzie na część wspólną była objęta wartością całego lokalu nr (...)). Natomiast analogiczną kwotę – 17 929 zł należałoby mu zasądzić z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 kc), bo lokal z nakładami przez niego poczynionymi otrzymała wnioskodawczyni. W tym miejscu należałoby odwołać się do już przytoczonej argumentacji i orzecznictwa Sądu Najwyższego. Jednak uczestnik nie zgłosił takiego roszczenia pieniężnego, co eliminowało orzekanie o nim w niniejszym postępowaniu. Rozstrzygnięcie w pkt. VIII zaskarżonego postanowienia nie było także integralnie powiązane z zaskarżoną częścią postanowienia, co eliminowało przyjęcie wyjątku od zasady opisanej w art. 384 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc. To już nie był problem, tak jak określił to Sąd Najwyższy, roszczenia niepieniężnego polegającego na żądaniu przyznania części nieruchomości, na którą żądający nakład poczynił, a w konsekwencji tego rozliczenia poprzez stosowne spłaty lub dopłaty, z odpowiednim ich pomniejszeniem o wartość bezpodstawnego wzbogacenia. W tej drugiej sytuacji chodziło o możliwość zasądzenia świadczenia pieniężnego z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

Dotychczasowa argumentacja Sądu Okręgowego – dotycząca konsekwencji podziału rzeczy do korzystania – quoad usum, w sposób wystarczający uzasadnia tezę, o niezasadności dochodzenia przez wnioskodawczynię zwrotu równowartości pożytków uzyskanych przez uczestnika z tytułu wynajmu lokali. Tej treści konkluzja jest oczywista, skoro podział do korzystania zmienił ustawowy model zarządu rzeczą wspólną, a więc także w zakresie skutków opisanych w treści art. 207 kc. Z tych względów zarzut naruszenia tego przepisu przez Sąd Rejonowy nie znalazł usprawiedliwienia.

Z tych względów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc orzekł jak w pkt. 1 sentencji, a na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc – jak w pkt. 2 sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach sądowych w postępowaniu apelacyjnym znajduje uzasadnienie w treści art. 113 ust. 1 u.k.s.c., przy odpowiednim zastosowaniu art. 520 § 2 kpc (w zakresie stosunkowego rozdzielenia).

W pkt. 4 postanowienia Sąd Okręgowy orzekł na podstawie § 8 pkt. 7, § 16 ust. 1 pkt. 1, § 4 ust. 3 Rozp. Min. z dnia 3.10.2016r. w sprawie ponoszenia (...) Dz.U.2016r.17114.

Z kolei orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnia treść art. 520 § 1 kpc.

SSO Bartosz Pniewski SSO Magdalena Bajor-Nadolska SSO Mariusz Broda

Z: odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi uczestnika.