

Sygn. akt II Ca 65/24

POSTANOWIENIE

Dnia 27 lutego 2024 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Mariusz Broda

Protokolant: Kinga Swat

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 lutego 2024 r. sprawy

z wniosku D. S.

z udziałem B. S., Banku (...) S.A. w W.

o podział majątku wspólnego

na skutek apelacji wnioskodawcy D. S.

od postanowienia Sądu Rejonowego we Włoszczowie

z dnia 23 października 2023 r. sygn. akt I Ns 109/20

postanawia: uchylić zaskarżone postanowienie w części obejmującej jego punkty – I a, b (pierwszy podpunkt a, b), II (drugi), IV (czwarty), V (piąty), VIII (ósmo), IX (dziewiąty), X (dziesiąty) i w tym zakresie przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu we Włoszczowie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 65/24

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 23.10.2023 r. Sąd Rejonowy we Włoszczowie:

- w pkt I ustalił, że w skład majątku wspólnego D. S. i B. S. wchodzi:

a. prawo własności nieruchomości zabudowanej położonej w S. gm. K., powiat (...), woj (...) składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem (...) o pow. 0.3041 ha, dla której w Sadzie Rejonowym we Włoszczowie prowadzona jest księga wieczysta nr (...) o wartości 806 000 zł;

b. prawo własności ruchomości w postaci: garderoby wartości 888 zł, telewizora T. (...) całe wartości 267 zł, telewizora (...) wartości 500 zł, głośnika subwoofer wartości 510 zł, stołu z 10 krzesłami wartości 1280 zł, mebli kuchennych wartości 3792,60 zł, (...) wartości 925 zł, okapu A. wartości 374 zł, płyty gazowej B. wartości 277,39 zł, Zmywarki (...) wartości 528,82 zł, lodówki (...) wartości 3350,72 zł, szafki łazienkowej wartości 73,84 zł, 2 szaf korytarzowych wartości 2081,34 zł, pralki (...) wartości 572,86 zł;

- w pkt II ustalił wartość majątku wspólnego na kwotę 821 421,57 zł;

- w pkt III oddalił wniosek uczestnika B. S. o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym;

- w pkt IV zarządził sprzedaż licytacyjną nieruchomości oraz ruchomości wymienionych w pkt. I.a i I.b, a pieniądze uzyskane ze sprzedaży po rozliczeniu obciążeń hipotecznych i potrąceniu stosownych kosztów egzekucyjnych przyznał D. S. i B. S. po 1/2 części;

- w pkt V zasądził od D. S. na rzecz B. S. kwotę 105 206,53 (sto pięć tysięcy dwieście sześć 53/100) zł tytułem zwrotu nakładów z majątku osobistego B. S. na majątek wspólny, płatną w terminie 1 miesiąca od prawomocnego zakończenia postępowania egzekucyjnego w przedmiocie sprzedaży licytacyjnej nieruchomości opisanej w pkt I.a, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi płatności, od dnia wymagalności do dnia zapłaty;

- w pkt VI zasądził od D. S. na rzecz B. S. kwotę (...) (jeden tysiąc siedemset sześćdziesiąt dwa) zł tytułem zwrotu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, płatną w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia z każdorazowymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wymagalności do dnia zapłaty;

- w pkt VII oddalił pozostałe roszczenia D. S. i B. S.;

- w pkt VIII orzekł, iż wnioskodawczyni i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie;

- w pkt IX nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy we Włoszczowie) tytułem nieuiszczonych wydatków od B. S. kwotę 3050,50 (trzy tysiące pięćdziesiąt 50/100) zł a od D. S. kwotę (...),50 (jeden tysiąc pięć 50/100) zł;

- w pkt X zasądził od B. S. na rzecz D. S. kwotę 500 (pięćset) zł tytułem zwrotu połowy opłaty od wniosku.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

D. S. i B. S. zawarli małżeństwo 14 maja 2011 r. Wyrokiem z 28 stycznia 2020 roku Sąd Okręgowy w Kielcach rozwiązał małżeństwo stron przez rozwód. Wyrok uprawomocnił się 4 lutego 2020.

B. S. przed zawarciem związku małżeńskiego pracował poza granicami kraju i miał zgromadzone oszczędności w kwocie 15 473, 47 euro. Był ponadto właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości K.. 23 stycznia 2014 r. B. S. sprzedał tę nieruchomość za kwotę 32 000 zł. Pieniądze z oszczędności i ze sprzedaży nieruchomości przeznaczył na budowę domu.

D. S. przed zawarciem związku małżeńskiego była właścicielką działki gruntu oznaczonej numerem (...) o pow. 0.3041 ha położonej w S.. Działkę tę otrzymała od swoich rodziców. Umową darowizny sporządzoną 6 grudnia 2012 r. D. S. darowała przedmiotową nieruchomość także B. S. do majątku wspólnego.

Po zawarciu związku małżeńskiego w maju 2011 r. D. S. i B. S., następnego roku we wrześniu 2012 r. rozpoczęli budowę domu. Wówczas działka stanowiła jeszcze majątek osobisty wnioskodawczyni. Do grudnia 2012 r. budynek był wybudowany do 2 kondygnacji wraz z wieńcem i schodami betonowymi w klatce schodowej. Na tym etapie budowa była finansowana ze środków z majątku osobistego uczestnika tj. oszczędności zgromadzonych przed zawarciem związku małżeńskiego a także z darowizn z wesel i wspólnych oszczędności, gdyż zamieszkiwali wraz z rodzicami wnioskodawczyni. W 2014 r. uczestnik sprzedał działkę gruntu wchodzącą w skład jego majątku osobistego i pieniądze uzyskane ze sprzedaży w kwocie 32 000 zł przeznaczył na dalszą budowę domu. W 2016 r. strony wzięły kredyt hipoteczny na wykończenie budynku i zakupu wyposażenia. Kredyt został zaciągnięty w Banku (...) S.A. w W.. Wysokość zadłużenia hipotecznego na 1 czerwca 2023 r. wynosiła 52 212,64 zł.

W okresie trwania związku małżeńskiego obie strony pracowały zawodowo i przyczyniały się do powiększania majątku. Od sierpnia 2019 r. pomiędzy stronami zaistniał konflikt wynikający z nielojalności D. S., skutkujący orzeczeniem rozwodu z jej winy. Rozwód nastąpił początkiem lutego 2020 r. Sytuacja ta nie miała żadnego istotnego wpływu na powiększanie majątku wspólnego przez strony.

W skład majątku wspólnego wnioskodawczynie i uczestnika wchodzi prawo własności ruchomości w postaci: garderoby wartości 888 zł, telewizora T. (...) całe wartości 267 zł, telewizora (...) wartości 500 zł, głośnika subwoofer wartości 510 zł, stołu z 10 krzesłami wartości 1280 zł, mebli kuchennych wartości 3792,60 zł, (...) wartości 925 zł, okapu A. wartości 374 zł, płyty gazowej B. wartości 277,39 zł, Zmywarki (...) wartości 528,82 zł, lodówki (...) wartości 3350,72 zł, szafki łazienkowej wartości 73,84 zł, 2 szaf korytarzowych wartości 2081,34 zł, pralki (...) wartości 572,86 zł. Wartość tych przedmiotów została ustalona na podstawie opinii biegłego zakresu szacowania ruchomości.

Wartość nieruchomości zabudowanej wchodzącej w skład majątku wspólnego biegły T. L. (1) ustalił na kwotę 806.000 zł

Tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy rozważył w następujący sposób:

Sąd pierwszej instancji odniósł się do żądania ustalenia nierównych udziałów w majątku wspólnym. Jak stanowi art. 567 § 1 k.p.c., w postępowaniu o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami sąd rozstrzyga między innymi o żądaniu ustalenia nierównych udziałów małżonków w majątku wspólnym. Uczestnik domagał się ustalenia, że jego udział w majątku wspólnym wynosi 70% natomiast wnioskodawczynie 30%, ze względu na nielojalnie zachowanie wnioskodawczynie w ostatnich 3 latach trwania związku małżeńskiego i tym samym nieprzyczynienie się do powiększenia majątku wspólnego (k.28v). Dowodem na tę okoliczność miały być wyrok rozwodowy wskazujący na ustanie małżeństwa z winy wnioskodawczynie.

Podstawę materialnoprawną rozstrzygnięcia w tym przedmiocie stanowi art. 43 k.r.o. W myśl art. 43 § 1 k.r.o. oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym. Jednakże z ważnych powodów każdy z małżonków może żądać, ażeby ustalenie udziałów w majątku wspólnym nastąpiło z uwzględnieniem stopnia, w którym każdy z nich przyczynił się do powstania tego majątku.

Zasada równych udziałów małżonków w majątku wspólnym obowiązuje bez względu na stopień, w którym każde z małżonków przyczyniło się do powstania majątku wspólnego oraz niezależnie od przyczyn ustania wspólności. Co do zasady zatem udziały małżonków w majątku wspólnym są równe. Ustalenie nierównych udziałów jest wyjątkiem od zasady i może nastąpić tylko gdy spełnione są łącznie dwie przesłanki: istnieją ku temu ważne powody, zaś małżonkowie przyczynili się do powstania majątku wspólnego w różnym stopniu. Ustawa nie definiuje pojęcia „ważnych powodów”, jak się jednak przyjmuje są to okoliczności, które oceniane z punktu widzenia zasad współżycia społecznego przemawiają za nieprzyznaniem jednemu z małżonków korzyści z majątku wspólnego w takim zakresie, w jakim nie przyczynił się on do powstania tego majątku. Względny natury majątkowej mieszczą się w przesłance niejednakowego przyczyniania się do powstania majątku wspólnego, ważnymi powodami są okoliczności natury etycznej. Przy ocenie istnienia "ważnych powodów" w rozumieniu art. 43 kro należy mieć na uwadze całokształt postępowania małżonków w czasie trwania wspólności majątkowej w zakresie wykonywania ciężących na nich obowiązków względem rodziny, którą przez swój związek założyli (post. SN z 5.10.1974r., III CRN 190/74, niepubl.).

Zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w postanowieniu z dnia 26 listopada 1973 roku (sygn. akt III CRN 227/73, publ. OSNC 1974/11/189) artykuł 43 § 2 kro może mieć zastosowanie nie w każdym wypadku faktycznej nierówności przyczynienia się każdego z małżonków do powstania majątku wspólnego, lecz tylko w tych wypadkach, gdy małżonek, przeciwko któremu skierowane jest żądanie ustalenia nierównego udziału, w sposób rażący lub uporeczywy nie przyczynia się do powstania dorobku stosownie do posiadanych sił i możliwości zarobkowych.

W rozpoznawanej sprawie za ważne powody, stanowiące przesłankę ustalenia nierównych udziałów nie sposób uznać okoliczności przedstawionych przez uczestnika. Zarzut, iż wnioskodawczynie z uwagi na nawiązanie kontaktów intymnych z innym mężczyzną nie przyczyniała się do powiększania majątku wspólnego nie został w żadne sposób udowodniony. Uczestnik poza gołosłownym twierdzeniem w swoich zeznaniach nie przedstawił także dowodów na rzekome trwonienie majątku wspólnego przez D. S.. Nie można podzielić poglądu uczestnika, że zasady współżycia społecznego z uwagi na nielojalne zachowania wnioskodawczynie przemawiają za ustaleniem nierównych udziałów w majątku wspólnym na niekorzyść D. S.. Uczestnik wprowadza swoiste domniemanie bez żadnych przesłanek, że

skoro zachowanie wnioskodawczynie było wyłączną winą rozpadu małżeństwa to znaczy, że w niewystarczającym stopniu przyczyniała się do powiększania majątku wspólnego. Przyjęcie takiego założenia za słuszne byłoby wbrew przesłankom z art. 43 § 2 i § 3 kro. Z tej przyczyny orzeczono jak w punkcie III postanowienia.

Z chwilą uprawomocnienia się wyroku rozwodowego ustala wspólność majątkowa między wnioskodawczynią a uczestnikiem i mogli oni domagać się podziału majątku wspólnego. W myśl art. 567 § 3 kpc w zw. z art. 684 kpc w postępowaniu o podział majątku wspólnego sąd ustala skład i wartość majątku podlegającego podziałowi. Jeżeli chodzi o skład majątku to Sąd miał na uwadze, iż przedmiotem podziału mogą być jedynie przedmioty majątkowe, które były objęte wspólnością w chwili jej ustania i które nadal znajdują się w majątku w chwili podziału. Zatem co do zasady przedmiotem postępowania o podział mogą być objęte jedynie te ruchomości i nieruchomości, które istnieją w dacie dokonywania podziału (por. orzeczenie SN, sygn. II CKN 253/98, publ. Lex 7372256; orzeczenie SN, sygn. II CSK 583/12, publ. Lex 1375148). Wyjątkowo sąd orzeka o rozliczeniu przedmiotów nieistniejących, jeżeli zostały bezprawnie zniszczone lub zbyte przez jednego z małżonków (por. orzeczenie SN, sygn. I CR 547/58, publ. OSN 1959 nr 2 poz. 58; orzeczenie SN, sygn. III CRN 384/73, publ. Lex 7386; orzeczenie SN, sygn. II CKN 523/98, publ. Lex 737256; orzeczenie SN, sygn. II CKN 357/97, publ. Lex 519947; orzeczenie SN, sygn. IV CSK 139/07, publ. Lex 485873).

Kierując się tymi zasadami Sąd Rejonowy uwzględniał tylko te przedmioty, które istniały w dacie orzekania o podziale. Sąd uzasadnił wyżej, dlaczego nie uwzględnił, że w skład majątku wspólnego wchodził także motocykl S..

Sąd Rejonowy dokonał ustalenia składu majątku wspólnego zasadniczo na podstawie zgodnych zeznań wnioskodawczynie i uczestnika a także stosownych opinii biegłych. Wartość majątku nieruchomego i ruchomego zgodnie z wyliczeniami biegłych Sąd ustalił na kwotę 821 421,57 zł. Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Wnioskodawczynie zakwestionowała metodę wyceny przyjętą przez biegłego T. L. (1). Biegły w sposób wyczerpujący i stanowczy uzasadnił swoje stanowisko w tym zakresie podnosząc, iż nie mógł sporządzić wyceny metodą rynkową, gdyż nie znalazł w bazie Starostwa Powiatowego we W. transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości podlegającej wycenie. Z uwagi na brak takich nieruchomości nie mógł biegły dokonać korekty wartości nieruchomości według innych cech i wag. Biegły wskazał także, że gdyby wziąć pod uwagę propozycje transakcji przedstawionych przez wnioskodawczynię, to średni koszt metra kwadratowego domu wyniósłby 2483,50 zł. Biegły natomiast ustalił tę wartość na 2679,82 zł w więc w sposób niewiele odbiegający od jego wyceny (k.276). Biegły T. L. (1) podniósł także, że te propozycje nie mogły stanowić wyceny nieruchomości metodą rynkową, gdyż nie były to ceny transakcyjne.

Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do zakwestionowania tej opinii mając na uwadze, że nie może wkraczać w sferę wiadomości specjalnych, którymi dysponuje biegły rzeczoznawca, naruszyłby bowiem wtedy art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd, nie posiadając odpowiedniej wiedzy fachowej na temat szacowania wartości nieruchomości, nie może więc dokonywać rozważań dotyczących prawidłowości wybranego podejścia i metody, ustaleń dotyczących wag cech różnicujących wartość działek, czy wybór cech różnicujących wartość nieruchomości. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości. O wyborze podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości decyduje rzeczoznawca majątkowy. Tym samym, szczegółowe kwestie dotyczące merytorycznej prawidłowości operatu w aspekcie metodologicznym, oceny w świetle wiedzy specjalistycznej - zwłaszcza standardów wyceny nieruchomości, jakimi posługują się rzeczoznawcy - nie podlegają bezpośredniej kontroli sądów. Sąd nie może wkraczać w wiadomości specjalne, a ocena operatu szacunkowego możliwa jest pod względem formalnym, tj. czy został sporządzony przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy, nie zawiera niejasności, pomyłek czy braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 marca 2004 r., VI ACa 667/03; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu - I Wydział Cywilny z dnia 8 listopada 2012 r., I ACa 796/12; Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 grudnia 2022 r., I OSK (...)). Z tych względów Sąd oddalił kolejny wniosek o opinię innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Brak było także podstaw do zlecenia biegłemu wyliczenia wartości samego gruntu oraz wartości robót budowlanych na dzień darowizny, skoro działka

będąca uprzednio majątkiem osobistym wnioskodawczyni jej wolą weszła w skład majątku wspólnego. Sąd przez przeoczenie nie oddał tego wniosku dowodowego jako nieprzydatnego do rozstrzygnięcia.

Ostatecznie ustalanie wartości nieruchomości okazało się drugorzędne, gdyż będzie ona przedmiotem sprzedaży licytacyjnej, podobnie jak i ruchomości, stąd rozstrzygnięcie zawarte w pkt IV postanowienia.

Zgodnie z treścią art. 45 k.r.o. sąd dokonuje rozliczeń związanych z nakładami z majątku wspólnego na majątek osobisty jednego z małżonków. Przepis ten nie rozstrzyga natomiast co do sposobu rozliczenia nakładów dokonywanych z majątku osobistego jednego z małżonków na majątek osobisty. Judykatura jednak dopuszcza takie rozliczenia w toku postępowania o podział majątku wspólnego (por. III CZP 46/80 publik. Lex 2654; IV CKN 1108/00 publik. OSNC 2003, nr 9, poz. 123).

Dlatego też Sąd Rejonowy uwzględnił roszczenie B. S. o zasądzenie od D. S. 105 206,53 tytułem zwrotu nakładów z majątku osobistego. Była to kwota majątku osobistego uczestnika zgromadzonego przez niego przed zawarciem związku małżeńskiego, a także kwota uzyskana w zamian za sprzedany majątek osobisty uczestnika, która została przeznaczona na budowę domu objętego majątkiem wspólnym.

Sąd zasądził od D. S. na rzecz B. S. kwotę 1762 zł tytułem zwrotu reszty połowy kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, gdyż wnioskodawczyni zwróciła już uczestnikowi 900 zł. Na kwotę składa się cena zakupu węgla i drewna opałowego. Okoliczność ta została udowodniona rachunkami (k.546-547).

Postanowienie, w zakresie co do jego punktów I.a, II, IV, V zaskarżyła wnioskodawczyni. W wywiedzionej apelacji zarzuciła:

1/ naruszenie art. 384 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 46 k.r.o. w zw. z art. 684 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c., art. 153 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 października 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzaniu operatu szacunkowego, które mogło mieć istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, poprzez ich niewłaściwe zastosowanie skutkujące nierozpoznanie istoty sprawy, polegającym na wydaniu merytorycznego postanowienia z wykorzystaniem opinii szacunkowej sporządzonej przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości T. L. (1) z naruszeniem norm prawnych regulujących metodologię szacowania nieruchomości, co z kolei doprowadziło do nieprawidłowego ustalenia wartości majątku wspólnego stron (zabudowanej nieruchomości położonej w S., gm. W., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...)) o powierzchni 0,3041 ha, objętej księgą wieczystą (...), a nadto brak wyliczenia wartości działki oraz poczynionych na niej prac budowlanych na datę rozszerzenia przez D. S. wspólności majątkowej małżeńskiej,

Wobec powyższego skarżąca wniosła o:

- wyznaczenie rozprawy celem rozpoznania apelacji,

- uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temuż Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

Z dalece posuniętej ostrożności procesowej, na wypadek, gdyby Sąd II instancji nie podzielił zarzutu opisanego w pkt I i nie uchylił skarżonego orzeczenia do ponownego rozpoznania, Sądowi I instancji skarżąca zarzuciła

2/ naruszenie art. 46 k.r.o. w zw. z art. 684 k.p.c. i w zw. z art. 156 ust. 3 w zw. z ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, które mogą mieć istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, skutkujące ustaleniem wartości nieruchomości objętej wnioskiem na podstawie operatu, który został sporządzony wcześniej niż 12 miesięcy biorąc pod uwagę datę wydania skarżonego rozstrzygnięcia;

3/ naruszenie przepisu art. 45 k.r.o., które mogło mieć istotny wpływ na, rozstrzygnięcie sprawy, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, skutkujące przyjęciem, że Uczestnikowi przysługiwało roszczenie o rozliczenia nakładów z majątku osobistego na majątek wspólny w sytuacji, gdy Wnioskodawczyni rozszerzyła wspólność majątkową

małżeńską na nieruchomości, na którą B. S. czynił nakłady, co doprowadziło do objęcia nieruchomości z rozpoczętą budową wspólnością majątkową małżeńską;

4/ ewentualnie naruszenie przepisu art. 5 ko, które mogło mieć istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, skutkujące niewzięciem pod uwagę, że działka, na której wniesiony został przez D. S. i B. S. dom była własnością Wnioskodawczynie, która po rozpoczęciu inwestycji budowlanej dokonała rozszerzenia wspólności majątkowej, co spowodowało, że Uczestnik stał się jej współwłaścicielem nieodpłatnie i na jego rzecz zasądono w całości kwotę zgłoszonych nakładów oraz prawo do partycypowania w połowie w wartości działki objętej wspólnością majątkową.

Wobec zarzutów w pkt. 3 – 4 skarżąca wniosła o:

- dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (z wyłączeniem biegłego T. L. (1)) - celem ustalenia wartości nieruchomości objętej wnioskiem o podział majątku wspólnego (z uwzględnieniem wniosku zawartego w piśmie Wnioskodawczynie z dnia 7 listopada 2022 roku o wyliczenie przez biegłego, jaka jest wartość działki położonej w miejscowości S., oznaczonej numerem (...) oraz robót budowlanych na niej na datę rozszerzenia wspólności majątkowej małżeńskiej);

- zmianę zaskarżonego postanowienia w części dotyczącej pkt IV – w zakresie nieruchomości położonej w S., gm. W., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), poprzez przyznanie D. S. na wyłączną własność opisanej powyżej nieruchomości ze splatą na rzecz Uczestnika;

- zmianę zaskarżonego postanowienia w zakresie pkt V poprzez oddalenie wniosku o

rozliczenie nakładów czynionych z majątku osobistego B. S. na majątek wspólny;

- w przypadku nieuwzględnienia wniosku o zmianę postanowienia w pkt V, obniżenie kwoty zasądzonej tytułem splaty na rzecz B. S. o kwotę stanowiącą równowartość połowy wartości przedmiotowej nieruchomości;

- zasądzenie od Uczestnika na rzecz Wnioskodawczynie kosztów postępowania za II instancję wg norm przepisanych.

Uczestnik wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od wnioskodawczynie na rzecz uczestnika kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, con następuje:

Apelacja, o ile prowadziła do uchylecia zaskarżonego postanowienia w jego punktach I, II, IV, V, VIII, IX, X – okazała się zasadna.

Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy – w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c., tak w zakresie podziału majątku wspólnego, jak i co do nakładów, których rozliczenia żądał uczestnik

Przede wszystkim przypomnieć należy, że w rzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi, gdy sąd pierwszej instancji nie zbada materialnej podstawy żądania lub merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie. Podkreśla się przy tym, że postępowanie apelacyjne obejmujące merytoryczne rozpoznanie sprawy w modelu apelacji pełnej powinno, co do zasady, prowadzić do merytorycznego orzeczenia rozstrzygającego w granicach zaskarżenia o żądaniu przez sądy odwoławcze, a jedynie wyjątkowo dopuszcza się uchylenie zaskarżonego orzeczenia (p. m.in. uchwała 7 sędziów SN z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07; postanowienie SN z 10 grudnia 2015 r., V CZ 77/15; post. SN z 14 czerwca 2017 r., IV CZ 17/17; postanowienie SN z 6 grudnia 2017 r., I CZ 104/17; postanowienie SN z 6 lutego 2018 r., IV CZ 108/17; postanowienie SN z 21 marca 2018 r., V CZ 9/18; postanowienie SN z 28 marca 2018 r., V CZ 19/18; post. SN z 13 kwietnia 2018 r., I CZ 38/18). Dostateczne potwierdzenie w orzecznictwie znajduje i ten pogląd, zgodnie z którym nierozpoznanie istoty sprawy ma miejsce także w razie dokonania przez sąd I instancji oceny prawnej

żądania bez ustalenia właściwej podstawy faktycznej, co wymagałoby czynienia kluczowych ustaleń po raz pierwszy w instancji odwoławczej. Uzupełnienie w tym przypadku postępowania przez sąd II instancji mogłoby godzić w zasadę dwuinstancyjności postępowania sądowego zagwarantowaną w art. 176 ust. 1 Konstytucji RP (p. m.in. postanowienie SN z 22 maja 2014 r., IV CZ 26/14; postanowienie SN z 8 marca 2017 r., IV CZ 130/16; postanowienie SN z 29 września 2017 r., V CZ 61/17; postanowienie SN z 8 listopada 2018 r., II CZ 49/18; postanowienie SN z 25 lipca 2019 r., I CZ 55/19; postanowienie SN z 13 listopada 2019 r., IV CZ 91/19; postanowienie SN z 24 stycznia 2020 r., V CZ 3/20; postanowienie SN z dnia 13.07.2017 r., I CZ 78/17).

Oczywiście pamiętać trzeba i o tym, że uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania (na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. jest uprawnieniem, a nie obowiązkiem sądu drugiej instancji. Nie mniej jednak w sytuacji, w której skala „podstaw” uzasadniających tezę o nierozpoznaniu istoty sprawy jest tych rozmiarów i o takim ciężarze gatunkowym, że uzupełnienie zaistniałych „braków” postępowania dla zrealizowania postulatu urzeczywistnienia normy prawa materialnego (w znaczeniu już wyżej wyjaśnionym) jest tak znaczne, że praktycznie oznaczałoby konieczność poczynienia raz pierwszy ustaleń co do faktów istotnych z punktu widzenia koniecznych do rozważenia (i stosowania) norm prawa materialnego (czego sąd pierwszej instancji zupełnie zaniechał), to oznaczałoby praktycznie wyeliminowanie jednej instancji z dwuinstancyjnej formuły udzielenia stronie sądowej ochrony prawnej, objętej gwarancją konstytucyjną. W takich sytuacjach owo uprawnienie sądu drugiej instancji przekształca się w jego obowiązek. W przeciwnym razie, tj. w sytuacji, w której dopiero w postępowaniu apelacyjnym, zostałyby poczynione po raz pierwszy (w stosunku do „efektów” postępowania przed sądem pierwszej instancji) ustalenia co do istotnych faktów – z punktu widzenia właściwych do stosowania (przy rozstrzygnięciu) norm prawa materialnego, których sąd pierwszej instancji nie tylko nie zastosował, ale nawet ich nie rozważał, a zatem dopiero po raz pierwszy byłoby możliwe wyprowadzenie przez sąd wniosków – w płaszczyźnie prawa materialnego, a o tym wszystkim strony miałyby dowiedzieć się dopiero z motywów (ustnych, bądź pisemnych) orzeczenia sądu drugiej instancji, to niewątpliwie, co najmniej jedna ze stron takiego postępowania zastałaby pozbawiona prawa do sądu – w formule dwuinstancyjnego postępowania, co oznaczałoby naruszenie art. 45 ust. 1 w zw. z art. 176 ust. 1 Konstytucji RP oraz art. 6 ust. 1 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności. Taki stan z oczywistych względów pozostaje nie do zaakceptowania także przez Sąd Okręgowy rozpoznającym niniejszą sprawę w postępowaniu apelacyjnym. Ważąc bowiem obie wartości, tj. z jednej strony prawo strony do rozpoznania sprawy w rozsądnym czasie, a z drugiej – prawo do sądu – jako do rozpoznania sprawy w pełni w formule dwuinstancyjnego postępowania, zdecydowanie należy przyznać prymat tej drugiej, z uwagi na jej rangę, znaczenie i skutek dla każdej ze stron postępowania. Istota zagadnienia sprowadza się bowiem do tego, by w pierwszej kolejności zapewnić stronom realne (a nie teoretyczne) prawo do dochodzenia ochrony swoich praw w postępowaniu przed sądami obu instancji, a nie tylko w jednej instancji, a dopiero w następnej kolejności do tego, by to postępowanie mające postać rzeczywiście dwuinstancyjnego – miało obiektywnie sprawny przebieg. Nie chodzi bowiem o to by „za wszelką cenę”, tj. bez względu na skalę braków i niedostatków postępowania przed sądem pierwszej instancji zrealizować postulat ich „uzupełnienia” w postępowaniu apelacyjnym, kosztem ograniczenia prawa strony do zweryfikowania prawidłowości owego „uzupełnienia” tylko do jednej instancji, bo w takiej sytuacji – raz jeszcze podkreślić należy dwuinstancyjność postępowania będzie miała jedynie iluzoryczny wymiar.

Brak rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy, w tym konkretnym przypadku dotyczył zarówno jej „nurtu głównego” – tj. podziału majątku wspólnego, co do którego rozstrzygnięcie objęte jest „zasadą integralności” postępowań działowych (polegającą najogólniej rzecz ujmując na wzajemnym nierozzerwalnym powiązaniu ustalenia składu majątku, jego wartości, sposobu podziału, w tym fizycznego z obowiązkiem spłat bądź dopłat, o czym sąd ma obowiązek orzec z urzędu), jak i przedmiotu nie objętego tą zasadą integralności, ale podlegającego rozstrzygnięciu w tym postępowaniu. Chodzi oczywiście o rozliczenie nakładów (o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia).

Stosowanie do art. 567 § 3 k.p.c. wz. z art. 684 k.p.c. skład i wartość majątku wspólnego ulegającego podziałowi ustala sąd. Zgodnie z art. 567 § 1 k.p.c. sąd w postępowaniu o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami rozstrzyga także o żądaniu ustalenia nierównych udziałów małżonków w majątku wspólnym oraz

o tym, jakie wydatki, nakłady i inne świadczenia z majątku wspólnego na rzecz majątku osobistego lub odwrotnie podlegają zwrotowi.

Z kolei, z treści art. 212 § 1, 2, 3 k.c. w zw. z art. 1035 k.c. w zw. z art. 46 k.r.o. wynika, po pierwsze to, że zasadą podziału majątku wspólnego jest podział fizyczny (jego i jego składników), po drugie – w przypadku braku możliwości takiego podziału fizycznego rzeczy – przyznanie jej jednemu ze współwłaścicieli (z obowiązkiem spłaty lub dopłaty, celem wyrównania wartości udziałów) albo sprzedaż rzeczy stosownie do przepisów k.p.c. Ten ostatni wariant, co oczywiste, wchodzi w grę tylko wówczas, kiedy żaden z zainteresowanych współwłaścicieli nie chce przyznania mu własności rzeczy z obowiązkiem spłaty, czy dopłaty na rzecz drugiego. Oczywistym pozostaje i to, że to stanowisko, co do braku zgody na przyznanie rzeczy na wyłączną własność (w ramach takiej formuły zniesienia współwłasności, czy podziału majątku) musi być wyraźne, jednoznaczne i bezwarunkowe, szczególnie wówczas, kiedy żaden ze współwłaścicieli, nie wyraża takiej zgody. Ta czytelność stanowiska, ma doniosłe znaczenie, chociażby z uwagi na jego skutek – w postaci zarządzenia sprzedaży licytacyjnej, w efekcie czego, żaden ze współwłaścicieli nie uzyska własności przedmiotu wchodzącego w skład majątku wspólnego, a będzie oczekiwał już tylko na przyszłe i niepewne efekty zarządzenia owej sprzedaży, bo nie wiadomo, czy w ogóle do niej dojdzie, a jeżeli tak, ta jaką kwotę uda się z tego tytułu uzyskać. Nie można przy tym tracić z pola widzenia i tego, że taka formuła winna być ostatecznością - z uwagi na rangę i ochronę prawa własności, a więc i potrzebę bardzo wąskiego interpretowania wszystkich przypadków, w których może dojść do odjęcia prawa własności i szczególnie w sytuacjach, w których co najmniej brak było wyraźnej i czytelnej akceptacji takiego rozwiązania ze strony właściciela (współwłaścicieli) rzeczy.

Innym słowy, dopóki brak wyraźnych jednoznacznych stanowisk co do niewyrażenia zgody współwłaścicieli na przyznanie im własności rzeczy (w ramach zniesienia współwłasności, czy podziału majątku wspólnego), to wykluczone pozostaje dokonanie podziału poprzez zarządzenie sprzedaży „licytacyjnej”. Te wyżej wskazane, ustawowe sposoby zniesienia współwłasności, w sensie takiej, a nie innej ich kolejności, mają charakter subsydiarny. Zatem nie jest możliwe ich dowolne „wybieranie”, czy stosowanie. Wykluczenie dopuszczalności pierwszego z nich, otwiera drogę do rozważenia kolejnego, a dopiero brak możliwości przeprowadzenia tego drugiego, w ostateczności czyni zasadnym sięgnięcie po sprzedaż licytacyjną.

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy, należało dojść do wniosku, że Sąd pierwszej instancji nie urzeczywistnił normy prawa materialnego wynikającej z art. 212 § 2 k.c. w zw. z art. 1035 k.c. w zw. z art. 46 k.r.o., tj. nie orzekł o przyznaniu składnika majątku wspólnego w postaci zabudowanej nieruchomości jednemu z jej współwłaścicieli, z obowiązkiem stosownej, tj. będącej pochodną wartości udziału, dopłaty na rzecz drugiego ze współwłaścicieli, przyjmując, że istnieje przeszkoda dla takiego sposobu zniesienia współwłasności, w postaci braku zgody wnioskodawczyni i uczestnika na przyznanie prawa własności. Takie założenie Sądu Rejonowego, o ile miało potwierdzenie w ostatecznie wyrażonym (w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji) stanowisku uczestnika, to nie miało już żadnego oparcia w stanowisku konsekwentnie prezentowanym przez wnioskodawczynię. Uczestnik, w toku postępowania wprawdzie wnosił o przyznanie własności nieruchomości – alternatywnie wnioskodawczyni ze spłatą na rzecz uczestnika bądź, jeżeli wnioskodawczyni nie wyrazi na to zgody, to – przyznanie własności nieruchomości uczestnikowi z obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawczyni (pismo z dnia 15.03.2022 r. – k. 542-544), to ostatecznie przychylił się do żądania wnioskodawczyni, by to jej została przyznana własność nieruchomości, a dopiero w przypadku, gdy wnioskodawczyni nie będzie zainteresowana objęciem nieruchomości na własność, to wniósł o zarządzenie sprzedaży licytacyjnej i podział uzyskanych w ten sposób środków pomiędzy uczestników postępowania w zakresie przysługujących im udziałów (pismo z dnia 8.07.2022r. – k. 595-597). Natomiast wnioskodawczyni konsekwentnie od samego początku postępowania „deklarowała wolę przejęcia nieruchomości” w wyniku podziału majątku wspólnego (wniosek – k. 3), takie stanowisko wyrażała także w toku postępowania – wnosząc w „ostatecznym stanowisku” o „przyznanie na jej rzecz nieruchomości” (pismo z dnia 15.03.2022r. – k. 549-550). Takich spostrzeżeń w żaden sposób nie zmienia to, co wynikało z treści pisma wnioskodawczyni z dnia 3.11.2022r. (k. 611-612), skoro wskazała w nim, że w dalszym ciągu jest „zainteresowana przejęciem nieruchomości na własność, pod warunkiem, że zostanie wyszacowana jej rzeczywista wartość”. Z tak wyrażonego przez wnioskodawczynię stanowiska, po pierwsze wynikało to, że chce by Sąd przyznał jej własność

nieruchomości – w wyniku podziału majątku wspólnego, po drugie – zupełnie nie wynikało to, że na takie przyznanie prawa własności nie wyraża zgody, po trzecie ten w/w „warunek” owego przyznania, na jaki wskazała, nie przeczył prawidłowości ani jednemu, ani drugiemu z tak wyprowadzonych wniosków. Wskazując na ten „warunek” wnioskodawczyni dała jedynie wyraz zupełnie racjonalnemu i prawnie zasadnemu oczekiwaniu, że będąca przedmiotem podziału majątku nieruchomości zostanie uprzednio oszacowana w sposób oczywiście prawidłowy i na tej podstawie Sąd Rejonowy w równie prawidłowy sposób ustali jej wartość, czego pochodną będzie należna od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika spłata. Przy czym dla jasności sprawy podkreślić należy, że uczestnicze nie chodziło tylko i wyłącznie o kwotę oszacowania wartości, ale o sposób jej oszacowania przez biegłego, tj. metodę. Co do tej ostatniej kwestii nie sposób było nie przyznać jej racji, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia.

Podsumowując tę część rozważań, nie było żadnych podstaw do tego, by przyjąć, że nikt z zainteresowanych nie wyraził zgody na przyznanie prawa własności nieruchomości. Warto podkreślić, że nawet sam uczestnik, o ile nie chciał przyznania mu takiej własności, to popierał stanowisko wnioskodawczyni, co do tego by to jej przyznać tę własność, a dopiero wówczas, kiedy by nie przystała na takie rozwiązanie, to wnosił o zarządzenie sprzedaży licytacyjnej. Wnioskodawczyni nie tylko w żaden sposób nie oświadczyła, że nie wyraża zgody na przyznanie jej własności (co już eliminowało brak oparcia dla tego drugiego – alternatywnego - członu stanowiska uczestnika – co do sprzedaży licytacyjnej), ale wprost konsekwentnie deklarowała wolę przejęcia nieruchomości na własność z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestnika, oczekując jedynie dochowania przez Sąd rozpoznający tę sprawę procesowych i materialnoprawnych standardów, determinujących także właściwie pojmowaną przewidywalność kierunku, sposobu i prawidłowości procedowania, czego strona, w ramach realizacji „prawa do sądu” może zwyczajnie oczekiwać i mieć w tym zakresie właściwe gwarancje, tak by podejmować w tym postępowaniu racjonalne decyzje i czynności.

W konsekwencji tego wadliwie przyjętego założenia – o braku, już co do zasady, zgody wnioskodawczyni na przyznanie jej prawa własności do nieruchomości, Sąd Rejonowy dokonując podziału majątku wspólnego (obejmującego także i tę nieruchomość) ograniczył się do zarządzenia jego sprzedaży „licytacyjnej” z podziałem sumy uzyskanej z tej sprzedaży stosownie do przysługujących wnioskodawczyni i uczestnikowi udziałów. Innymi słowy, Sąd Rejonowy tak zidentyfikowany (bezpodstawnie) brak zgody potraktował jako przeszkodę do klasycznego podziału majątku wspólnego, którego istotę wyczerpują dwa pierwsze wyżej omówione już rozwiązania, wynikające z art. 212 § 1 i 2 k.c., w zw. z art. 1035 k.c. w zw. z art. 46 k.r.o., przy czym w tym przypadku, co oczywiste aktualizowała się formuła przyznania nieruchomości w całości jednemu ze współwłaścicieli, tj. wnioskodawczyni, z obowiązkiem spłaty wnioskodawczyni na rzecz uczestnika (bo co do tego wnioskodawczyni i uczestnik ostatecznie byli zgodni, zarówno w postępowaniu poprzedzającym wydanie zaskarżonego postanowienia, jak w postępowaniu apelacyjnym). Różnica stanowisk w istocie dotyczyła już jedynie wysokości owej spłaty.

Ten stan oznacza, że Sąd Rejonowy nie urzeczywistnił właściwej normy prawa materialnego, tj. tej wynikającej z art. 212 § 2 k.c. w zw. z art. 1035 k.c. w zw. z art. 46 k.r.o., przyjmując istnienie ku temu przeszkody, której w rzeczywistości było brak i to raz jeszcze podkreślić należy – już na etapie postępowania przed Sądem pierwszej instancji, a stanowisko wyrażone przez wnioskodawczynię w postępowaniu apelacyjnym jedynie takie przekonanie dodatkowo wzmacnia. Zatem już z tej tylko przyczyny doszło do nierozpoznania istoty sprawy – w rozumieniu już wyjaśnionym. Nie można było bowiem udzielić pozytywnej odpowiedzi na pytanie, o to czy Sąd Rejonowy rozpoznał żądanie wniosku, skoro wnioskodawczyni domagała się podziału majątku poprzez przyznanie jej prawa własności do zabudowanej domem, garażem i ogrodzeniem nieruchomości, która w skład tego majątku m.in. wchodziła, z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestnika.

W tym miejscu aktualności nabierała potrzeba udzielenia odpowiedzi na kolejne pytanie, czy pomimo tak zidentyfikowanego nierozpoznania istoty sprawy, Sąd Okręgowy może i powinien odstąpić od skorzystania z uprawnień przewidzianego w art. 386 § 4 k.p.c. Na tak postawione zagadnienie należało udzielić odpowiedzi negatywnej. Ograniczając się w tej chwili jedynie do kwestii dokonania samego podziału majątku, należy stwierdzić, że skala podstaw uzasadniających tezę o nierozpoznaniu istoty sprawy w tym przypadku jest tych rozmiarów i o takim ciężarze gatunkowym, że uzupełnienie zaistniałych „braków” postępowania dla zrealizowania postulatu urzeczywistnienia normy prawa materialnego (w znaczeniu już wyżej wyjaśnionym) jest tak znaczne, że praktycznie

oznaczałoby konieczność poczynienia raz pierwszy ustaleń co do faktów istotnych z punktu widzenia koniecznych do rozważenia (i stosowania) norm prawa materialnego (czego sąd pierwszej instancji zupełnie zaniechał), co oznaczałoby praktycznie wyeliminowanie jednej instancji z dwuinstancyjnej formuły udzielenia stronie sądowej ochrony prawnej, objętej gwarancją konstytucyjną, ze wszelkimi wyżej wyjaśnionymi już konsekwencjami w zakresie ograniczenia prawa do dwuinstancyjnego postępowania sądowego.

Analiza treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wskazuje, że Sąd Rejonowy, nie ustalił wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości według jej stanu i cen z daty orzekania. Z części uzasadnienia obejmującej ustaloną podstawę faktyczną wynika, że takiego ustalenia brak już co do samej zasady. Z kolei z części obejmującej rozważania podstawy faktycznej wynika z kolei to, że Sąd pierwszej instancji niejako przyjął za ustaloną wartość, ale całości majątku wspólnego (który obejmował zarówno zabudowaną nieruchomość, jak i rzeczy ruchome) - na kwotę **821 421, 57 zł**, a więc nie samej nieruchomości. Następnie Sąd Rejonowy, pomimo nieustalenia odrębnie wartości nieruchomości, w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia – w kontekście opinii biegłego T. L., nie odwołując się już nawet co do zasady – do jej wyniku (abstrahując od tego, że nie był on prawidłowy) – jedynie wyjaśniał, że biegły nie mógł dokonać oszacowania wartości „metodą rynkową”, gdyż nie mógł znaleźć z bazy danych Starostwa Powiatowego we W. transakcji nieruchomości podobnych do tej podlegającej wycenie. Po drugie, jeżeli nawet przyjąć, że w ten sposób Sąd Rejonowy ustalił wartość nieruchomości i to na podstawie opinii biegłego T. L., to w dalszym ciągu aktualna pozostaje teza, że Sąd pierwszej instancji nie ustalił wartości rynkowej nieruchomości. Analiza czynności podejmowanych przez Sąd Rejonowy, jak i przez biegłego T. L., potwierdzają to, że Sąd pierwszej instancji nawet nie zmierzał do ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. Jest tak z kilku przyczyn. Przede wszystkim ani z postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego (k.42), ani ze zlecenia do biegłego, którego w zasadzie brak, bo w to miejsce pojawia się jedynie pismo o przesłaniu biegłemu akt celem sporządzenia opinii jak w treści postanowienia (k.45) nie wynikło nic, co miałyby wskazywać na kryteria, czy zasady oszacowania. Nie chodzi oczywiście o to, co wchodziłoby już w metodologię opiniowania, stanowiącą domenę tylko i wyłącznie samego biegłego. W konsekwencji tego, to sam biegły dokonał „wyboru” sposobu wyceny, czyniąc to według własnego uznania i tłumacząc przyczyny takiego wyboru w sposób dalece niespójny. Nie można było dojść do odmiennego wniosku, skoro w jednym miejscu opinii biegły stwierdza w szczególności, że „Celem niniejszego opracowania szacunkowego, zgodnie ze zleceniem Sądu, jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej (...) dla potrzeb postępowania sądowego” (k.182), a w innym – „Z uwagi na cel sporządzanej wyceny (podział majątku dorobkowego) przyjęto do wyceny metodę kosztową – kosztów odtworzenia – koszty odtworzenia części składowej gruntu, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych” (k. 194). Problem polega na tym, że w samym zleceniu Sąd Rejonowy w ogóle nie wskazał biegłemu na kryterium oszacowania wartości nieruchomości (w kategoriach – wartość rynkowa, czy wartość odtworzeniowa). Biegły próbował tłumaczyć dlaczego do zabudowanej domem mieszkalnym, ale i jak się okazało – także garażem, części nieruchomości przyjął metodę kosztów odtworzenia, czyli tą sprowadzającą się do „zrekonstruowania” kosztów wzniesienia budynku, biorąc pod uwagę koszty materiału i robocizny. W związku z tym wskazał na dwa argumenty. Odwołał się do przepisów ustawy z dnia 21.09.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którymi „wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne”. Takie założenie biegłego – na potrzeby uzasadnienia szacowania wartości nieruchomości – metodą kosztów jej odtworzenia, było zupełnie nieprzystające do realiów niniejszej sprawy, jak z resztą trafnie zauważył to pełnomocnik wnioskodawczyni w toku postępowania przed Sąd pierwszej instancji i powtórzył to trafnie w zarzutach apelacji. Jest tak już z tej oczywistej przyczyny, że będący przedmiotem oszacowania dom, czy garaż, nie były obiektami o w/w cechach, do których odwoływał się biegły. Ani dom mieszkalny, ani garaż nie są tymi obiektami, które nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a wręcz przeciwnie, bo nieruchomości, których częściami składowymi są tego rodzaju obiekty, stanowią najbardziej klasyczny przykład tych, które są i mogą być przedmiotem obrotu rynkowego. Nie ma też żadnych szczególnych przepisów, z których miałyby wynikać, że w tym konkretnym przypadku należałoby oszacować wartość nieruchomości tylko i wyłącznie metodą kosztów jej odtworzenia. Wręcz przeciwnie, ugruntowanym orzecznictwie wykładnia art. 684 k.p.c. w zw. z art. 567 § 3 k.p.c. oraz art. 212 § 2 k.c. w zw. z art. 1035 k.c. w zw. z art. 46 k.r.o. potwierdza tezę, co do tego, że należy ustalić wartość rynkową składników tego majątku (p. m.in. uchwała SN w składzie 7 sędziów z dnia 27.02.2019 r., III

CZP 30/18). Jest tak dlatego, że sąd ustala wartość składników majątku według ich stanu (w sensie bytu substancji, stanu technicznego) i cen aktualnych (p. m.in. postanowienie SN z dnia 14.03.2017r., II CZ 161/16; uchwała SN z dnia 28.03.2019r., III CZP 21/18; uchwała SN z dnia 25.07.2019r., III CZP 14/19). Gdyby zatem miał stosować metodę „odtworzenia kosztów”, to obojętny dla jej zastosowania byłby aktualny stan fizyczny składnika majątkowego, a tym bardziej – jego aktualna cena, bo metoda odtworzenia kosztów musiałaby uwzględniać jedynie koszty robocizny i materiałów – potrzebne do wzniesienia obiektu, a nie jego cenę rynkową (to są przecież dwa różne zagadnienia). Drugi argument, na który wskazał biegły sprowadzał się do tego, że jak stwierdził – „Rynek nieruchomości powiatu (...) jest „rynkiem bardzo płytkim i ograniczonym. Na tym rynku nie występują nieruchomości o takim dobrym standardzie wykończenia, a te które są sprzedawane nie są w żaden sposób podobne do nieruchomości wycenianej.” W związku z tym zauważyć należy, że pełnomocnik wnioskodawczyni zwalczając tej treści argumentację biegłego wskazywał, że w Powiecie (...) istnieją obiekty będące przedmiotem transakcji o charakterze podobnym, jako możliwe do wykorzystania przy wycenie przedmiotowej nieruchomości. Ponadto doświadczenie zawodowe Sądu w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę w postępowaniu apelacyjnym – na tle rozpoznawania na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat także i tego rodzaju spraw, m.in. z terenu Powiatu (...), przeczy tezie, jakoby nie można było oszacować wartości rynkowej znajdujących się na tym terenie nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi – z uwagi na brak transakcji o porównywalnych przedmiotach. Innymi słowy, w żadnej ze spraw tego rodzaju biegli nawet nie zgłaszali problemu dotyczącego braku transakcji porównawczych i w związku z tym niemożliwości oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej domem. N. od tego, jeżeli nawet byłoby tak jak próbował to dość niekonsekwentnie – w kontekście całości prezentowanej argumentacji (co do przyczyn wyboru metody) twierdzić biegły, że brak byłoby na terenie Powiatu (...) transakcji o porównywalnym przedmiocie jak ten będący przedmiotem wyceny, to nic nie stało na przeszkodzie zastosować w tym zakresie reguły wyceny, które wynikają z przepisów ustawy z 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2023.344 t.j), w szczególności z art. 159 w zw. z § 4 pkt 5 – obowiązującego do dnia 7.09.2023r. Rozp. RM z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2021.555t.j.), a następnie – obowiązującego od 8.09.2023 r. - § 8 pkt 3 Rozp. RM z dnia 5.09.2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U.2023.1832). Oba wskazane przepisy wykonawcze odwoływały się do art. 161 ust. 2 u.g.n., który w zdaniu 3 wskazuje, że „wartość nieruchomości reprezentatywnych określa się z wykorzystaniem cen transakcyjnych nieruchomości na obszarze gminy, a w przypadku braku dostatecznej liczby transakcji, na obszarze gmin sąsiadujących”. Zarówno literatura przedmiotu, jak i praktyka stosowania tak opisanych reguł wyceny potwierdza tezę, że nie chodzi tu tylko o gminy bezpośrednio sąsiednie, bądź położone w granicach tego samego powiatu. Zatem w przypadku braku, bądź bardzo małej ilości transakcji, których przedmiotem byłyby nieruchomości o podobnych cechach, jak ta będąca przedmiotem wyceny – na terenie konkretnego powiatu, nic nie stało na przeszkodzie, a wręcz były ku temu ustawowe wskazania (art. 153 ust 1 u.g.n., którego istota sprowadza się do tego, że podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego – w powiązaniu z wyżej przytoczonymi już regulacjami), by , by biegły ewentualnie uwzględnił transakcje, których przedmiotem były nieruchomości na terenie innych gmin w granicach Województwa (...), o analogicznym standardzie wykończenia i powierzchni użytkowej. Takie rozwiązanie jest dozwolone i w pełni uzasadnione, na co wskazuje także doświadczenie orzecznicze Sądu Okręgowego w tego rodzaju sprawach, gdzie istota sprowadza się do wyceny nieruchomości. Biegli w tych sprawach potwierdzają dopuszczalność i prawidłowość uwzględniania przez siebie transakcji z szerszego obszaru niż gmina, czy powiat, w sytuacji kiedy rynek jest mocno ograniczony i praktycznie brak transakcji do porównania (p. np. postępowanie w sprawie o sygn. akt II Ca 973/20 Sądu Okręgowego w Kielcach).

Wreszcie, biegły argumentując wybór metody wyceny, stwierdził, że: opinia „Poza tym jest sporządzona dla postępowania sądowego o podział majątku dorobkowego zatem ma między innymi odpowiedzieć na pytanie o wielkość majątku zainwestowanego w nieruchomość, który to majątek ma być dzielony. Zastosowanie podejścia kosztowego jest uzasadnione”. To, że ten argument zupełnie nie przystaje do każdego z tych dwóch pierwszych, pozostając z nimi w pełnym dysonansie, jest oczywiste. Teza, że właśnie w sprawie o podział majątku wspólnego należy szacować wartość jego składnika – w postaci zbudowanej domem mieszkalnym nieruchomości, metodą kosztów odtworzenia, pozostaje zupełnie oderwana od już wyjaśnionej przez Sąd Okręgowy istoty szacowania i ustalenia rynkowej wartości tych składników, abstrahując już od tego, że wykładnia przepisów regulujących to zagadnienie oraz ich stosowanie

także na potrzeby ustalenia wartości składnika majątkowego pozostaje poza uprawnieniami biegłego sądowego, a jest jedynie domeną sądu orzekającego. Przypomnieć jedynie należy, że przepis art. 154 ust. 1 u.g.n. ogranicza biegłemu wybór metody wyceny, skoro biegły, zgodnie z treścią tego przepisu winien uwzględnić cel tej wyceny, a ten w realiach niniejszej sprawy był jednoznaczny – chodziło o wycenę nieruchomości na potrzeby podziału majątku wspólnego, czyli oszacowanie jej wartości rynkowej – w rozumieniu art. 151 ust. 1 u.g.n., co biegły winien mieć na uwadze, niezależnie od braku czytelnego zlecenia opinii ze strony Sądu.

Podsumowując zgodnie z przywołanymi już wyżej przepisami u.g.n. oraz aktów wykonawczych do tej ustawy, ustalenie wartości rynkowej nieruchomości, należy wprowadzić do rzeczoznawcy majątkowego, ale ten winien uwzględnić w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (p. także uchwała SN składu 7 sędziów z dnia 27.02.2019r., III CZP 30/18).

Dla pełnego wyjaśnienia reguł szacowania nieruchomości wspólnej, zważywszy, że jak wynika z treści wpisu w dziale IV księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości, ta ostania jest obciążona hipoteką – na kwotę 240 000 zł - ustanowioną na zabezpieczenie spłaty kredytu bankowego, w sprawie o podział majątku wspólnego małżonków, obejmującego nieruchomość obciążoną hipoteką zabezpieczającą udzielony małżonkom kredyt bankowy, sąd - przydzielając tę nieruchomość na własność jednego z małżonków - ustala jej wartość, jeżeli nie przemawiają przeciwko temu ważne względy, z pominięciem wartości obciążenia hipotecznego, czyli „nie odlicza” wartości hipoteki, chyba, że przemawiają za tym „ważne względy” (p. m.in. postanowienie SN z dnia 26.01.2017r., I CSK 54/16; uchwała SN z dnia 28.03.2019 r., III CZP 21/18).

(...) dotychczas poczynionych przez Sąd Okręgowy uwag i spostrzeżeń była ta pierwsza wydana przez biegłego T. L. opinia – z dnia 8.10.2020 r. (k.177 – 213), łącznie z odpowiedzią biegłego na zarzuty (k.272-276). Te uwagi i spostrzeżenia zachowują pełną aktualność także na tle kolejnej opinii T. L. – z dnia 8.06.2022 r. (k. 556 – 587) zatytułowanej „Aktualizacja (...)”. W związku z tym zauważyć należy, że z całą pewnością nie była to aktualizacja opinii w rozumieniu art. 156 ust. 4 u.g.n., tj. z uwagi na upływ dwunastu miesięcy od daty wydania poprzedniej opinii (art. 156 ust. 3 u.g.n.), bo biegły ponownie oszacował w tej drugiej opinii ponownie wartość nieruchomości, tym razem na kwotę 806 250 zł (w tej pierwszej opinii – 654 000 zł) - w obu przypadkach ta samą metodą „odtworzenia kosztów”. Ubocznie tylko zauważyć należy, że od daty wydania tej drugiej opinii do dnia wydania zaskarżonego postanowienia także upłynął okres dłuższy niż rok czasu, co już eliminowało jej przydatność w postępowaniu przed Sądem Rejonowym (art. 156 ust. 3 u.g.n.). Oczywiście poddanie tej opinii „aktualizacji” na etapie postępowania apelacyjnego na etapie postępowania apelacyjnego było zupełnie bezprzedmiotowe, z przyczyn już dostatecznie wyjaśnionych. Chodzi o błędną metodologię wyceny, będącą pochodną wadliwie przyjętych przez biegłego założeń, ale i błędnego stosowania przez niego, przywołanych już, ustawowych reguł szacowania nieruchomości, zważywszy na cel tej czynności, co z kolei spotkało się z bezkrytycznym (nieprawidłowym) przyjęciem przez Sąd Rejonowy. Przy czym wyjaśnić należy, że źródło nieprawidłowości oszacowania nieruchomości miało tak jednoznaczną i fundamentalną postać, że nie było żadnej potrzeby sięgania po tryb weryfikacji prawidłowości sporządzenia operatu, o jakim mowa w art. 157 ust. 1 u.g.n. Innymi słowy nie chodziło o sytuację, w której przy prawidłowo wybranej metodzie oszacowania - z uwagi na cel wyceny, istniałyby co najmniej wątpliwości co do prawidłowości zrealizowania przez biegłego „procedury” wyceny w ramach tej konkretnej metody, raz jeszcze podkreślić należy – która co do zasady miałaby zostać prawidłowo wybrana, a chodziło już o samą nieprawidłowość wyboru metody – co do samej zasady.

Reasumując, w takich realiach dotychczasowego rozpoznania sprawy przez Sąd pierwszej instancji, istnieje konieczność wydania nowej opinii na okoliczność oszacowania wartości rynkowej nieruchomości. Przeprowadzanie takiego dowodu po raz pierwszy dopiero w postępowaniu apelacyjnym, następnie czynienie na jego podstawie po raz pierwszy ustaleń co do wartości rynkowej nieruchomości, sprowadzałoby możliwość weryfikacji prawidłowości tego wszystkiego przez strony, tylko do jednej instancji postępowania sądowego. Z punktu widzenia doniosłości skutków ustalenia wartości rynkowej nieruchomości – dla rozstrzygnięcia o podziale majątku wspólnego, w tym i o należnej

spłacie dla jednego ze współwłaścicieli, takie rozwiązanie pozostaje niedopuszczalne, z przyczyn już dostatecznie przez Sąd Okręgowy wyjaśnionych.

Wskazane już przez Sąd Okręgowy – brak urzeczywistnienia przez Sąd Rejonowy właściwej normy prawa materialnego oraz powiązana z tym konieczność dokonania po raz pierwszy takich ustaleń faktycznych, które umożliwiłyby właściwe rozstrzygnięcie o podziale majątku wspólnego, z zachowaniem pełnych gwarancji prawa do sądu – w jego „dwuinstancyjnym wymiarze”, to nie jeszcze nie jedyne podstawy uzasadniające tezę o nierozpoznaniu istoty sprawy – w rozumieniu art. 386 § 1 k.p.c. Analogiczny wniosek dotyczył także rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji – w pkt V zaskarżonego postanowienia, tj. co do nakładów z majątku osobistego uczestnika na majątek wspólny wnioskodawczyni i uczestnika.

W odpowiedzi na wniosek (k.28-31) uczestnik m.in. zgłosił żądanie zasądzenia od wnioskodawczyni na jego rzecz kwoty 101 011, 67zł, tytułem – jak ujął to – rozliczenia środków pochodzących z jego majątku „odrębnego” (osobistego), ze sprzedaży działki (...) z za kwotę 32 000 zł orz z tytułu pracy poza granicami kraju – w kwocie 69 011,67 zł (15 473,47 Euro x 4,46 zł), które to środki zostały przeznaczone przez uczestnika na zakup materiałów do budowy domu. W uzasadnieniu takiego stanowiska m.in. twierdził, że: budowa domu rozpoczęła się w 2012 r. (nie określając bliżej miesiąca, w którym to nastąpiło); zgromadzone na rachunku bankowym środki pieniężne – 15 473,47 Euro zostały w całości przeznaczone na budowę budynku mieszkalnego, bo strony nie posiadały po zawarciu związku małżeńskiego żadnych oszczędności, które pozwalałyby na sfinansowanie budowy z bieżących dochodów; w związku z koniecznością kontynuowania prac związanych z budową domu uczestnik w 2014r. sprzedał nieruchomości stanowiącą jego majątek osobisty za cenę 32 000 zł, a środki te w całości zostały przeznaczone na kontynuację budowy domu; w 2016 r. strony, co prawda zaciągnęły kredyt bankowy, ale środki z tego tytułu zostały przeznaczone na prace wykończeniowe domu jak również na zakup niezbędnego wyposażenia. Niespornym jest, że w dniu 6.12.2012r. wnioskodawczyni umową darowizny w formie aktu notarialnego prawo własności do nieruchomości (będącej przedmiotem niniejszego postępowania), która stanowiła jej majątek osobisty – „wprowadziła” do majątku wspólnego obojga ówczesnych małżonków. Z pisma procesowego z dnia 22.01.2021r. (k.461-462) wynika, że uczestnik widzi potrzebę ustalenia wartości poszczególnych etapów budowy, o ile wnioskodawczyni będzie kwestionowała „finansowanie poszczególnych etapów budowy w głównej mierze ze środków pochodzących z majątku osobistego uczestnika postępowania”. Problem polega jednak na tym, że sam uczestnik nie przedstawił co do tego skonkretyzowanych twierdzeń, z których wynikałoby jakie poszczególne etapy budowy, w jakich przedziałach czasowych zostały zrealizowane i nie powiązał tego bliżej z wydatkowaniem na te cele konkretnych kwot środków pieniężnych. Uczestnik poprzestał jedynie na zapisie (k.462): „Ze środków własnych uczestnika została sfinansowana w znacznej części budowa budynku mieszkalnego w stanie surowym (tj. 15 473, 47 Euro i 32 000 zł), co daje łączną kwotę 101 011,67 zł”. Na rozprawie w dniu 19.04.2021r. Sąd Rejonowy przeprowadził dowód z przesłuchania wnioskodawczyni i uczestnika – w trybie art. 299 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. (protokół – k.477-478). Z przesłuchania wnioskodawczyni nic konkretnego w tym zakresie także nie wynikało, bo: nie odnosi się ona do stanu budowy na datę objęcie nieruchomości wspólnością majątkową małżeńską, a jedynie mówi o stanie na 2016r. , kiedy zaciągnięty był kredyt bankowy, kiedy to stan budowy był taki, że istniały już wylewki; przyznaje wprawdzie, że pieniądze ze sprzedaży działki uczestnika – 30 000 zł zostały przeznaczone w całości na budowę domu, ale nie konkretyzuje na jaki etap tej budowy. Z kolei z przesłuchania uczestnika wynikało, że: bloczki fundamentowe, pustaki, stal, kupił z własnych pieniędzy; jego środki finansowe – w sensie majątku osobistego skończyły się z chwilą, gdy zaczęły się wylewki i tynki w budynku, co w jakiś sposób nawiązywałoby do tego, o czym mówiła wnioskodawczyni, w kontekście potrzeby zaciągnięcia kredytu. Ponadto uczestnik zeznał, że „ze ślubu zebrali kwotę 20 000 zł” oraz że pieniądze które zarabiał przekazywał żonie. Otwartym zatem pozostają kolejne pytania, czy te pieniądze ze ślubu stanowiły już majątek wspólny obojga małżonków oraz czy, w jakim zakresie, na co – zostały przeznaczone w ramach prowadzonej budowy domu, czy takie przeznaczenie miały też dochody z pracy zarobkowej uczestnika – uzyskane przez niego już w trakcie trwania małżeństwa, a jeżeli tak to na co i w jakim zakresie, co niewątpliwie mogło mieć znaczenie dla udzielenia odpowiedzi na pytanie o zakres nakładów czynionych tylko z majątku osobistego, skoro jak się wydaje w pewnej części koszty budowy domu były pokrywane już ze środków pochodzących z majątku wspólnego stron. Jest wreszcie pismo uczestnika z dnia 15.03.2022r. (k. 542-544), w którym

wniósł on o rozliczenie nakładów i zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwoty 52 603 zł, tj. połowy z kwoty 105 206,53 zł (czyli 32 000 zł plus (15 473,47 Euro x 4,7311 zł)).

W takim stanie rzeczy, tj. wobec tak sformułowanego ostatecznie żądania uczestnika, przytoczonych przez niego twierdzeń, przeprowadzenia jedyne w/w dowodu z przesłuchania stron (który praktycznie nie wyjaśnił faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy w tym zakresie – z punktu widzenia właściwych, prawidłowo wyłożonych podstaw prawa materialnego), Sąd Rejonowy zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwoty 105 206,53 zł tytułem rozliczenia nakładów z majątku osobistego na majątek wspólny.

W kontekście powyższego nasuwają się następujące uwagi. Przede wszystkim nie można wykluczyć, że część nakładów z majątku osobistego uczestnika – na budowę domu, była dokonana jeszcze w czasie, kiedy nieruchomość stanowiła majątek osobisty wnioskodawczyni, skoro uczestnik ogólnie stwierdził, że budowa domu rozpoczęła się w roku 2012 (bez wskazania pory roku, czy miesiąca), a nieruchomość weszła do majątku wspólnego w czerwcu 2012r. Pytanie na co konkretnie te nakłady w tym czasie miały miejsce, czy chodziło tylko o materiały, a jeżeli to jakie, czy też i o robociznę, a jeżeli tak to w jakim zakresie, czy można to wszystko „sprowadzić” do pewnych etapów budowy, bez niepotrzebnego i co najmniej utrudnionego, rozbijania tego na poszczególne drobne elementy. Kolejna pozostająca do wyjaśnienia kwestia, to darowizny z wesela – na rzecz obojga małżonków, czy oddzielnie na rzecz każdego z nich, a jeżeli tak, to w jakich kwotach, a to wszystko z jakim przeznaczeniem na budowę domu. Jak do tego wszystkiego mają się dochody uzyskiwane już w trakcie związku małżeńskiego przez oboje małżonków i przeznaczenie tych środków na budowę domu. Nie można było tracić z pola widzenia i tego, że część nakładów z majątku osobistego była dokonywana na budowę domu już w czasie po objęciu nieruchomości wspólnością majątkową małżeńską (choćby to 32 000 zł – wedle twierdzeń uczestnika), z kolei w części - prawie wykończeniowe, nakłady te były dokonywane już po objęciu nieruchomości wspólnością majątkową małżeńską i ze środków pochodzących z majątku wspólnego (w szczególności z zaciągniętego w roku 2016 kredytu bankowego).

Na żadne z powyższych pytań Sąd Rejonowy nie tylko nie udzielił odpowiedzi, ale nawet w tym kierunku nie zmierzał, przede wszystkim nie prowadził postępowania w w zakresie ustalenia tych faktów, które pozwoliłyby to wszystko wyjaśnić i rozstrzygnąć w przedmiocie tak eksponowanych przez uczestnika nakładów w sposób prawidłowy, stosownie do właściwej normy prawa materialnego. Sąd Rejonowy poprzestając na zupełnie wadliwym wniosku, odpowiedź na pytanie o zasadność żądania uczestnika o rozliczenie nakładów na nieruchomość zredukował do utożsamienia ich z kwotą jaką uczestnik nominalnie miał wydać na budowę domu, a więc bez uprzedniego zidentyfikowania właściwej normy prawa materialnego, która winna być podstawą rozstrzygnięcia, następnie dokonania ustaleń co do wszystkich faktów istotnych z punktu widzenia tej normy prawnej – dla rozstrzygnięcia tego zagadnienia. Zabrakło w pierwszej kolejności zwykłego informacyjnego wysłuchania zainteresowanych dla wyjaśnienia tych faktów, otwarcia stronom przestrzeni dla inicjatywy dowodowej – w takim zakresie w jakim te fakty byłyby sporne i wymagałyby wykazania zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu, następnie wyczerpania tej inicjatywy, by ostatecznie przeprowadzić dowód z opinii biegłego dla prawidłowego oszacowania wartości tych nakładów. Tym czasem Sąd Rejonowy poprzestał jedynie na przeprowadzeniu w tym zakresie jednego dowodu – z w/w przesłuchania stron, na jednym z dwóch terminów rozpraw – w toku całego postępowania, przy całej złożoności i wielowątkowości jego przedmiotu.

Przechodząc do wyjaśnienia właściwej podstawy prawnej rozstrzygnięcia o nakładach, w pierwszej kolejności Sąd Okręgowy stwierdza, że chociaż Sąd Rejonowy przywołał w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia mogący mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia tej sprawy pogląd Sądu Najwyższego, to nie wyprowadził z tego zupełnie żadnych wniosków, na tle tego, co już wstępnie rysowało się na tle twierdzeń uczestnika, ale i z przesłuchania stron. Chodzi o zagadnienie dopuszczalności rozliczania w sprawie o podział majątku wspólnego nakładów z majątku osobistego jednego z byłych małżonków na majątek osobisty drugiego z byłych małżonków. Wprawdzie zasadą jest, że takiemu rozliczeniu podlegają tylko nakłady z majątku wspólnego na majątek osobisty (z urzędu) oraz nakłady z majątku osobistego na majątek wspólny (na wniosek), natomiast nie podlegają takiemu rozliczeniu nakłady z majątku osobistego na majątek osobisty, ale wyjątek zachodzi wówczas kiedy nakładów dokonano na majątek osobisty, ale środki na ten cel pochodziły zarówno z majątku osobistego, jak i wspólnego (p. m.in. wyrok SN z dnia 7.06.2002r., IV

CKN 1108/00). Nowsze orzecznictwo także potwierdza ten kierunek rozumowania, a mianowicie, że w postępowaniu o podział majątku wspólnego mogą podlegać rozliczeniu również nakłady z majątku osobistego małżonków na majątek osobisty jednego z nich, szczególnie jeśli dotyczą rzeczy, na którą poczyniono również nakłady z majątku wspólnego (por. postanowienie SN z dnia 23.06.2020 r., IV CSK 725/19), względnie, że jakkolwiek co do zasady niedopuszczalne jest rozliczenie w postępowaniu o podział majątku wspólnego nakładów z majątku osobistego małżonka na majątek osobisty drugiego z nich, ale od zasady tej należy dopuścić odstępstwo, gdy przemawia za tym potrzeba kompleksowego rozliczenia całości nakładów w jednym postępowaniu (p. także postanowienie SN z dnia 5.04.2019 r., I CSK 140/18). Rozliczenie rozważanych nakładów w postępowaniu o podział majątku wspólnego jest możliwe, gdy dokonywano nakładów z majątku wspólnego i majątku osobistego jednego z małżonków na „kompletny obiekt”, jeżeli dokonanie rozliczenia w dwóch postępowaniach byłoby niecelowe (p. postanowienie SN z dnia 24.07.2020 r., I CSK 106/20). Taka linia orzecznicza ma charakter trwały (p. także postanowienie SN z dnia 26.11.2021r., III CNP 10/21). Z tego na co już Sąd Okręgowy wskazał, wynika, że taka sytuacja zachodziła w realiach niniejszej sprawy - przynajmniej co do zasady, a pozostaje jedynie wyjaśnienie zakresu sfinansowania owych nakładów (z majątku osobistego i wspólnego – na majątek osobisty, czyli do daty, w której nieruchomości została już objęta wspólnością majątkową małżeńską). Jeżeli zatem, w tym – raz jeszcze podkreślić to należy – specyficznym przypadku oba rodzaje nakładów, tj. z majątku osobistego i z majątku wspólnego – w obu przypadkach na (jeszcze) majątek osobisty mogą być – na zasadzie wyjątku od reguły – rozliczane w jednym postępowaniu o podział majątku wspólnego, to nie ulega żadnej wątpliwości to, że następuje to na tej samej podstawie prawnej, która o ile do rozliczenia nakładów z majątku wspólnego na majątek osobisty wynika wprost z art. 45 § 1 in principio k.r.o., to już co do rozliczenia nakładów z majątku osobistego na majątek osobisty – przepisy art. 45 § 1 i 2 k.r.o. mają zastosowanie jedynie na zasadzie analogii (p. wskazane już wyżej postanowienie SN z dnia 26.11.2021r., III CNP 10/21). Z tej analogii wynika i to, że skoro przepis art. 45 § 1 k.r.o nie ma zastosowania wprost, a odpowiednio, to bezprzedmiotowe staje się rozważanie jego stosowania w części obejmującej jego zdanie 3, skoro chodzi nakłady dokonane z majątku osobistego na nieruchomość, która była jeszcze w chwili dokonania tych nakładów majątkiem osobistym, a nie wspólnym, a tylko z tym ostatnim łączy się i ma sens regulacja objęta art. 45 § 1 zd. 3 k.r.o.

Dla przyjęcia prawidłowości takiej konstrukcji na potrzeby niniejszego postępowania nie ma znaczenia to, że nieruchomość z czasem (na skutek w/w zdarzenia) utraciła status przynależności do majątku osobistego – na rzecz przynależności do majątku wspólnego. Z punktu widzenia rozliczeń nakładów ma to tylko takie znaczenie, że odpada potrzeba, ale i podstawa do rozliczenia nakładów jakie ewentualnie zostałyby poniesione z majątku wspólnego stron (np. z środków pieniężnych z wesela, o ile można byłoby tak zakwalifikować; bądź środków z wynagrodzenia za pracę wnioskodawczyni i uczestnika – uzyskanych już w czasie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej) na majątek – „jeszcze” osobisty, bo z chwilą wejścia tej samej nieruchomości do majątku wspólnego, każdy z małżonków niejako nabył także efekt tych nakładów wprawdzie jeszcze w postaci bezudziałowej, która jednak z chwilą ustania wspólności przekształciła się we współwłasność ułamkową i w ramach wartości tych udziałów „mieściła” się także wartość tych potencjalnych nakładów dokonanych jeszcze w czasie kiedy nieruchomość stanowiła majątek osobisty. Upraszczając można postawić tezę, że wnioskodawczyni „wprowadzając” nieruchomość do majątku wspólnego niejako już „podzieliła się” z uczestnikiem dokonanymi wcześniej na tę nieruchomość nakładami z majątku wspólnego obojga stron.

Jeżeli zatem te nakłady z majątku osobistego na majątek osobisty (pomimo tego, że później stał się on majątkiem wspólnym) mają być rozliczane na takich samych zasadach jak te wynikające z art. 45 § 1 k.r.o., to winno to nastąpić ze wszelkimi tego konsekwencjami, zważywszy na specyfikę „nakładów budowlanych” i ich znaczenie dla prawidłowego ustalenia ich aktualnej wartości rynkowej. Z całą pewnością ich miarą nie jest kwota środków wydatkowanych na zakup materiałów, czy zapłatę za prace – na potrzeby realizacji budowy, jak błędnie przyjął to Sąd Rejonowy.

W związku z tym przypomnieć należy, że w orzecznictwie i literaturze przedmiotu utrwalony pozostaje sposób ustalania nakładów z majątku wspólnego na budowę domu na gruncie wchodzącym w skład majątku osobistego jednego z małżonków, podkreślając raz jeszcze, że reguły te, wobec specyficznego ukształtowanego stanu faktycznego winne mieć zastosowanie także i w niniejszej sprawie. Wartość tych nakładów określa się w ten sposób, że najpierw

ustala się ułamkowy (procentowy) udział nakładów każdego małżonków w wartości domu z czasu jego budowy, a następnie oblicza się ten sam ułamkowy (procentowy) udział w wartości domu według cen rynkowych, obowiązujących w dacie orzekania. Te zasady rozliczenia Sąd Najwyższy wyeksponował wprawdzie na potrzeby rozliczenia spłaty kredytu, który został przeznaczony na budowę, rozbudowę lub remont domu postawionego na gruncie należącym do jednego z małżonków (p. m.in. postanowienie SN z 2.10.2008 r., II CSK 203/08, LEX nr 548801; uchwała SN z 16.12.1980 r., III CZP 46/80, OSNCP 1981/11, poz. 206; uchwała SN z 17.04.1989 r., III CZP 31/89, Biul. SN 1989/4; komentarz do kr i o, G. Jędrejek, Lex Omega), to zachowują one pełną aktualność także na potrzeby rozliczenia nakładów rzeczowych (w szczególności w postaci materiałów budowlanych, czy pracy własnej) na budowę domu – z majątku wspólnego na majątek osobisty. Rozwijając te reguły, w praktyce wygląda to w ten sposób, że najpierw należy ustalić, jaki był koszt – w tym przypadku odtworzeniowy - budowy całego obiektu (na podstawie tego jaka kwota środków została łącznie wydana przez strony na całą inwestycję, ewentualnie w braku dostatecznych podstaw do jej ustalenia – na podstawie klasycznych metod odtworzenia kosztów – stosowanych przez biegłych – przy tej metodzie), następnie - jaka część całości inwestycji została zrealizowana (sfinansowana) z konkretnej kwoty środków pochodzących z majątku wspólnego, bądź – ja w realiach niniejszej sprawy – osobistego (biorąc pod uwagę pokryte w ten sposób koszty zakupu materiałów i robocizny), po czym po zestawieniu tych dwóch wielkości pojawi się procentowy udział nakładów z majątku wspólnego bądź – jak w tym przypadku - osobistego na majątek osobisty, który to wskaźnik procentowy następnie należy odnieść do aktualnej wartości rynkowej budynku – stanowiącego część składową szacowanej w całości nieruchomości, a więc „zawierającej w sobie wartość gruntu i wartość budynku. W ten sposób ten procentowy wskaźnik wyznaczy część wartości całego domu, która będzie jednocześnie stanowiła prawidłowo ustaloną wartość nakładu, o jakim mowa, w tym przypadku – nakładu, którego rozliczenia domaga się uczestnik w niniejszym postępowaniu.

Kończąc rozważania zagadnienia rozliczenia nakładów, Sąd Okręgowy zwraca uwagę, na to, co już wynikało z przytoczonych wyżej realów postępowania przed Sądem Rejonowym. Mianowicie o ile w odpowiedzi na wniosek uczestnik żądał zasądzenia z tytułu nakładów kwoty 101 011,67 zł, to już w końcowej fazie postępowania domagał się zasądzenia z tego tytułu kwoty 52 603 zł, tj. $\frac{1}{2}$ z kwoty 105 206,53 zł (pismo – k. 542-544), nie zajmując jednak wprost żadnego stanowiska, co do pozostałej części tego pierwotnego żądania. Oczywiście tak „zmienione” stanowisko prawdopodobnie oznaczało „ograniczenie” żądania, polegające na żądaniu kwoty 52 603 zł w miejsce kwoty 101 011,67 zł, ale wymaga to zweryfikowania przed ponownym rozpoznaniem sprawy, bo pozostawienie takiego stanu może znowu oznaczać brak udzielenia pozytywnej odpowiedzi na pytanie o to, co Sąd Rejonowy właściwie rozpoznał. Już tylko ubocznie zauważyć należy (bo w apelacji brak zarzutu naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. – co nie jest bez znaczenia w kontekście art. 278 § 1 k.p.c., że w pkt. V zaskarżonego postanowienia została zasądzona kwota, która nie tylko nie była w takiej wysokości przedmiotem żądania tego już „przekształconego”, ale także i pierwotnego, tj. z odpowiedzi na wniosek, gdzie mowa była o kwocie 101 011,67 zł). Dopiero jednoznacznie określone – kwotowo żądanie, będzie można zestawić z prawidłowo udzieloną odpowiedzią na pytanie, najpierw o wartość całości nakładów, a następnie o tą ich część – wartość, którą - biorąc pod uwagę rozkład udziałów w prawie własności do nieruchomości (po $\frac{1}{2}$), jak i przyznanie prawa własności nieruchomości jednej ze stron - uczestniczka będzie miała obowiązek zwrócić uczestnikowi. Nie ulega wątpliwości, że co do zasady winna być to $\frac{1}{2}$ wartości całości tych nakładów, skoro uczestnik wprawdzie nie otrzymałby prawa własności do nieruchomości (otrzymałaby go wnioskodawczyni), ale w konsekwencji tego uzyskałby także spłatę – z $\frac{1}{2}$ wartości nieruchomości, a przecież podstawą ustalenia tej ostatniej byłaby wartość rynkowa całej nieruchomości, uwzględniająca ceny aktualne w dacie dokonywania podziału majątku, ale co istotne – i stan aktualny nieruchomości, a więc powstały na skutek tych nakładów jakie pochodziłyby z majątku osobistego uczestnika. Innymi słowy, wysokość spłaty należnej uczestnikowi byłaby odpowiednio wyższa właśnie z tytułu wyższej wartości nieruchomości, na skutek poczynienia na nią tych nakładów. Upraszczając, w tej wyższej spłacie, będącej prostą pochodną iloczynu wielkości udziału we współwłasności oraz odpowiednio wyższej wartości rynkowej nieruchomości – z uwagi na te poczynione na nią nakłady, którą to spłatę może otrzymać uczestnik, będzie się już zawierała wartość pozostałej części nakładów poczynionych przez uczestnika i dlatego, może on co do zasady już żądać tylko ich pozostałej części, tj. odpowiadającej wielkości udziału w nieruchomości wnioskodawczyni. Zatem wykluczyć należy, by w takiej sytuacji ten kto poczynił nakłady mógł żądać ich zwrotu w całości (a nie tylko w wymiarze odpowiadającym przysługującym mu udziałowi), tylko dlatego, że nie otrzymuje prawa własności nieruchomości w

wyniku podziału majątku. Raz jeszcze podkreślić należy, że w to miejsce uzyskuje stosownie wyższą spłatę, od tej którą otrzymałby wówczas, kiedy nieruchomości miałyby niższą wartość, bo nie byłyby na nią poczynione nakłady i ta spłata „zawiera w sobie” już wartość odpowiedniej części nakładów.

To wszystko na co Sąd Okręgowy wskazał – w kontekście zagadnienia rozliczenia nakładów, jedynie dodatkowo potwierdza tezę o nie wyjaśnieniu istoty sprawy i w tym zakresie – w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. Pełną aktualność zachowuje już przedstawiona przez Sąd Okręgowy argumentacja w tym zakresie. Podkreślenia wymaga jedynie to, że prawidłowe rozpoznanie żądania rozliczenia nakładów, o jakich mowa – w postępowaniu apelacyjnym wymagałoby poczynienia po raz pierwszy – w tym postępowaniu – ustaleń co do całości faktów istotnych z punktu widzenia podstaw prawnych tego rozstrzygnięcia.

Niezależnie od tego, że istniały pełne podstawy do przyjęcia stanu nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd pierwszej instancji – w rozumieniu i ze skutkiem z art. 386 § 4 in principio k.p.c., to jednocześnie istniała podstawa dla orzeczenia kasatoryjnego – wynikająca z art. 386 § 4 in fine k.p.c., bo merytoryczne rozstrzygnięcie w tym konkretnym przypadku - tak w zakresie podziału majątku wspólnego sensu stricto, jak i co do nakładów wymaga uprzedniego przeprowadzenia postępowania dowodowego praktycznie w całości.

Z tej perspektywy bezprzedmiotowym pozostaje bliższe odnoszenie się do samych zarzutów apelacji. Z jednej strony istotny był w niej już sam zakres zaskarżenia postanowienia, a z drugiej zasada rozpoznania sprawy w postępowaniu apelacyjnym – wynikająca z art. 378 § 1 k.p.c., z której wynika w szczególności to, że sąd odwoławczy z urzędu stosuje prawa materialne, a zatem i z urzędu uwzględnia naruszenie tego prawa przez Sąd pierwszej instancji, co w tym przypadku nastąpiło wraz z fundamentalnymi brakami ustalenia faktów istotnych z punktu widzenia właściwych przepisów prawa materialnego, a to wszystko ze skutkiem już przez Sąd Okręgowy wyjaśnionym. Zatem odnosząc się do zarzutu apelacji oznaczonego nr 1 – należy stwierdzić, że trafny pozostawał co do zasady jego kierunek. Jeśli chodzi o zarzut nr 2, to Sąd Rejonowy rzeczywiście naruszył przepis art. 45 k.r.o., ale nie w taki sposób, jak wynika to z treści tego zarzutu. Wynikająca z niego teza skarżącej, jakoby samo „przekształcenie” statusu prawnego nieruchomości z jej przynależności do majątku osobistego wnioskodawczyni na przynależność do majątku wspólnego obojga - miałyby „wyeliminować” zasadność dochodzenia przez uczestnika roszczenia o zwrot nakładu z majątku osobistego na majątek przedmiotową nieruchomość, nie jest prawidłowa z przyczyn już wyczerpująco przez Sąd Okręgowy wyjaśnionych. Oczywiście mogłaby ona eliminować jedynie zasadność oczekiwania rozliczenia nakładów ale z majątku wspólnego na przedmiotową nieruchomość, skoro ostatecznie weszła ona do majątku wspólnego stron, co także zostało już przez Sąd Okręgowy wyjaśnione. Z przyczyn oczywistych, co najmniej przedwczesnym pozostawało rozważenie zarzutu naruszenia art. 5 k.c., bo to zagadnienie może nabrać aktualności na etapie ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd Rejonowy.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. orzekł jak w sentencji. Jedynie dodatkowo wyjaśnić należy że orzeczeniem kasatoryjnym został objęty także pkt I.b postanowienia, pomimo tego, że nie został on wprost objęty zakresem zaskarżenia. Przywołana już wyżej zasada integralności postanowienia działowego (wzajemne powiązanie i nierozzerwalność jego rozstrzygnięć) w tym konkretnym przypadku przekładała się na to, że nie można było pozostawić poza zakresem postanowienia Sądu Okręgowego rozstrzygnięcia co do część składników majątku wspólnego stanowiących rzeczy ruchome i to abstrahując już od tego, że co najmniej wątpliwym – w aspekcie czytelności i jednoznaczności – był brak zgody, w szczególności samej wnioskodawczyni na przyznanie prawa własności do rzeczy ruchomych tym bardziej, że stanowią one wyposażenie domu, który chce uzyskać na własność - w wyniku podziału majątku. Chociaż zakres zaskarżenia został oznaczony w sposób wskazujący na to, że postanowienie zaskarżono w pkt. I.a, czyli co do składnika majątku wspólnego w postaci nieruchomości, a więc nie co do pkt. I.b – czyli co do pozostałych składników – rzeczy ruchomych, to połączeniu z objęciem zakresem zaskarżenia także pkt II – dotyczącego ustalenia wartości całego majątku wspólnego, jak i pkt IV – dotyczącego zarządzenia sprzedaży „licytacyjnej” całego majątku, czyli tego w/w pkt I.a i I.b, oznaczało, że w istocie wnioskodawczyni obejmując wprost zakresem zaskarżenia te dwa ostatnio wymienione rozstrzygnięcia – objęła nim także rozstrzygnięcie w pkt. I.b. co stanowi efekt integralności postanowienia o podziale majątku w zakresie ustalenia składu, przyznania poszczególnych

jego składników i zasądzenia spłat bądź (p. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 9.05.2008r., III CZP 26/08, nr 6 poz. 90).

Taka ostateczna identyfikacja zakresu zaskarżenia prowadziła do uchylenia zaskarżonego postanowienia w całej części jego pkt. I (czyli łącznie jego pdkt a i b), a także co do - pkt II, IV, V, a w konsekwencji tego VIII, IX, X (trzy ostatnie z nich dotyczyły odpowiednio kosztów postępowania nieprocesowego oraz kosztów sądowych). W pozostałym części, tj. co do pkt III, VI i VII postanowienie Sądu Rejonowego, jako nie objęte zakresem zaskarżenia stało się prawomocne.

(...)