

Sygn. akt II Ca 199/23

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 października 2023 r.

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Agnieszka Leżańska

Protokolant: Iwona Jasińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 września 2023 r.

sprawy z wniosku R. Z.

przy udziale J. Z., K. Z.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wniesionych przez wszystkie strony

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 6 października 2022 r. sygn. akt I Ns 1274/15

postanawia:

***uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Tomaszowie Mazowieckim, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.***

Agnieszka Leżańska

**Sygn. akt II Ca 199/23**

## UZASADNIENIE

**Zaskarżonymi postanowieniem z dnia 6 października 2022 roku**, Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim Wydział I Cywilny ustalił, że: 1) przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomości położona we (...), gminie T., województwie (...), oznaczona w ewidencji gruntów numerem (...), o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą numer (...) o wartości 340.000,00 zł (trzysta czterdzieści tysięcy złotych); 2) ustalił, że wnioskodawca R. Z. spłacił wierzytelność z tytułu umowy kredytu w rachunku bieżącym nr (...) zabezpieczoną hipoteką umowną (...) z dnia 13 stycznia 2014 roku na nieruchomości szczegółowo opisanej w punkcie 1.( pierwszym ) postanowienia w kwocie 254.000,00 zł (dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące złotych); 3.zniósł współwłasność nieruchomości położonej we (...), gminie T., województwie (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą numer (...), w ten sposób, że nieruchomości tę przyznał na wyłączną własność R. Z. — synowi S. i J.; 4. zasądził od wnioskodawcy R. Z. na rzecz uczestniczki J. Z. kwotę 21.500,00 zł. ( dwadzieścia jeden tysięcy pięćset złotych ) tytułem spłaty wartości udziału w nieruchomości wspólnej w terminie 3 ( trzech ) miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w wypadku uchybienia terminowi płatności; 5.zasądził od wnioskodawcy R. Z. na rzecz uczestnika K. Z. kwotę 21.500,00 zł. ( dwadzieścia jeden tysięcy pięćset złotych ) tytułem spłaty wartości udziału w nieruchomości wspólnej w terminie 3 ( trzech ) miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w wypadku uchybienia terminowi płatności; 6. zasądził od wnioskodawcy R. Z. na rzecz J. Z. kwotę 36.478,50 zł. (trzydzieści sześć tysięcy czterysta siedemdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt groszy ) tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości opisanej w

punkcie 1. (pierwszym) postanowienia ponad udział wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 7 sierpnia 2021 roku do dnia zapłaty; 7.zasądził od wnioskodawcy R. Z. na rzecz K. Z. kwotę 36.478,50 zł. (trzydzieści sześć tysięcy czterysta siedemdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt groszy ) tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości opisanej w punkcie 1. ( pierwszym ) postanowienia ponad udział wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia 7 sierpnia 2021 roku do dnia zapłaty; 8.oddalił wniosek J. Z. i K. Z. o zasądzenie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości opisanej w punkcie 1. ( pierwszym ) postanowienia ponad udział w pozostałym zakresie; 9. oddalił wniosek R. Z. o zwrot wydatków na nieruchomość wspólną; 10. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim tytułem wydatków na opinie biegłych poniesionych przez Skarb Państwa:

a. od wnioskodawcy R. Z. kwotę 7.184,73 zł ( siedem tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote siedemdziesiąt trzy grosze);

b. od uczestniczki J. Z. kwotę 3.442,36 zł ( trzy tysiące czterysta czterdzieści dwa złote trzydzieści sześć groszy);

c. od uczestnika K. Z. kwotę 3.442,36 zł ( trzy tysiące czterysta czterdzieści dwa złote trzydzieści sześć groszy);

II. oddalił wniosek R. Z. oraz uczestników J. Z. i K. Z. o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania i ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

### ***Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o narąbujące ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego:***

we wniosku złożonym w dniu 28 października 2015 roku R. Z. żądał zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej o powierzchni (...) ha, położonej przy ul. (...) w T., zabudowanej budynkami przeznaczonymi do produkcji rolnej, dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą numer (...). Wskazał, że jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości w 1/2 części, zaś jej współwłaścicielem był jego brat — L. Z. (1). Po śmierci brata, która nastąpiła w dniu (...) roku, przysługująca mu część prawa własności przeszła w drodze dziedziczenia na uczestników postępowania — J. Z. i K. Z.. Wnioskodawca zaproponował, aby zniesienie współwłasności nastąpiło, poprzez przyznanie przedmiotowej nieruchomości na jego wyłączną własność wraz z „wierzytelnością wynikającą z pisma (...) z 19.10.2015 r. w wysokości 252.752,57 zł plus odsetki 1.500 zł miesięcznie, zabezpieczone hipoteką umowną do kwoty 525.000,00 zł”, bez obowiązku spłaty uczestników postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że zniesienie współwłasności nieruchomości przez podział jest sprzeczne z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Ponadto, za życia L. Z. (1), z uwagi na jego stan zdrowia i sytuację rodzinną, cały ciężar prowadzenia fermy spoczywał na wnioskodawcy i jego żonie. Uczestnicy postępowania nie brali udziału w prowadzeniu gospodarstwa i nie interesowali się losem ojca. Podniósł, że uczestnicy nie posiadają uprawnień rolniczych, wiedzy niezbędnej do prowadzenia specjalistycznego gospodarstwa, ani praktycznej możliwości jego prowadzenia - mieszkają poza T. (w B. oraz w I. (...)). Zdaniem wnioskodawcy, to on daje najlepszą gwarancję należytego prowadzenia gospodarstwa oraz spłaty jego zadłużenia, które przekracza wartość gospodarstwa i wynosi 252.752,57 zł. plus odsetki w wysokości około 1.500 zł miesięcznie. Wniósł ponadto o zasądzenie na jego rzecz od uczestników zwrotu kosztów postępowania.

W odpowiedzi na wniosek, złożonej na rozprawie w dniu 19 stycznia 2016 roku, uczestnicy postępowania wyrazili zgodę na zniesienie współwłasności, zakwestionowali wskazaną przez wnioskodawcę wartość przedmiotu postępowania oraz zaproponowali aby zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości nastąpiło poprzez jej podział w ten sposób, że wnioskodawca otrzymałaby zabudowania gospodarcze (kurnik) wraz z połową działki gruntowej, ze spłatami na rzecz uczestników, zaś uczestnicy otrzymaliby „zabudowaną część nieruchomości w tym kurnika”, ze spłatami na rzecz wnioskodawcy. Wskazali jednak, że nie wykluczają możliwości przejęcia nieruchomości oraz że nie kwestionują faktu zadłużenia nieruchomości zobowiązaniem kredytowym.

W piśmie złożonym w dniu 1 kwietnia 2016 roku uczestnicy postępowania zgłosili roszczenie o wynagrodzenie za wyłączne korzystanie przez wnioskodawcę z przedmiotowej nieruchomości, należne za okres od daty wejścia uczestników w prawa do nieruchomości do daty wydania posiadania części nieruchomości. W uzasadnieniu wskazali,

że nieruchomość znajduje się w wyłącznym posiadaniu wnioskodawcy oraz że jego żona prowadzi na niej działalność gospodarczą. Ponadto R. Z. „podjął jednostronną decyzję o niewpuszczaniu uczestników na posesję”.

Na rozprawie w dniu 24 maja 2016 roku wnioskodawca wniósł o oddalenie wniosku dotyczącego roszczenia z tytułu wyłącznego korzystania przez wnioskodawcę z rzeczy wspólnej, podnosząc że roszczenie takie powinno zostać skierowane do małżonki wnioskodawcy, która aktualnie prowadzi działalność na tej nieruchomości.

W piśmie złożonym w dniu 13 listopada 2017 roku uczestnicy postępowania, precyzując swoje stanowisko w sprawie, wskazali że nie wykluczają żadnego rozwiązania w sprawie, w tym przyznania nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawcy, sprzedaży nieruchomości i podziału uzyskanej kwoty, podziału nieruchomości albo przejęcia nieruchomości na własność przez uczestników ze spłatą na rzecz wnioskodawcy.

Na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2019 roku wnioskodawca zgłosił do rozliczenia kwotę 280.000 zł, stanowiącą kwotę kredytu zaciągniętego przez L. Z. (1), którą wnioskodawca spłacił w całości.

Na rozprawie w dniu 27 sierpnia 2020 roku oraz w piśmie złożonym tego samego dnia, wnioskodawca zgłosił do rozliczenia nakład na nieruchomość w postaci spłaty kredytu w kwocie 412.945,00 zł. Wskazał, że na powyższą kwotę składa się kredyt konsumencki zaciągnięty w (...) w B. - 116.616 zł, kredyt gotówkowy zaciągnięty w (...) 236.329 zł, kredyt z dnia 7 grudnia 2018 roku - 10.000 zł, kredyt z dnia 20 listopada 2018 roku — 20.000 zł, kwota 30.000 zł. omyłkowo przelana przez Z. R. na rachunek kredytowy L. Z. (1), która stanowiła dług Z. R. wobec R. Z. z innego tytułu, a która została zaliczona na poczet kredytu hipotecznego.

W piśmie z dnia 14 września 2020 roku uczestnicy postępowania zmodyfikowali swoje stanowisko w sprawie w zakresie sposobu zniesienia współwłasności wskazując, że nie chcą fizycznego podziału nieruchomości oraz wnosząc o orzeczenie spłaty przysługujących im udziałów.

W piśmie złożonym w dniu (...) marca 2021 roku uczestnicy postępowania wnieśli o orzeczenie na ich rzecz odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od należnego wynagrodzenia za wyłączne korzystanie z nieruchomości, w następujący sposób:

1. od kwoty czynszu w wysokości 2.009 zł, należnej za każdy październik, listopad i grudzień 2015 roku — liczonych za każdy miesiąc odrębnie aż do dnia zapłaty;
2. od kwoty czynszu w wysokości 1.999 zł, należnej za każdy kolejny miesiąc 2016 roku — liczonych za każdy miesiąc odrębnie aż do dnia zapłaty;
3. od kwoty czynszu w wysokości 2.034 zł, należnej za każdy kolejny miesiąc 2017 roku — liczonych za każdy miesiąc odrębnie aż do dnia zapłaty;
4. od kwoty czynszu w wysokości 2.083 zł, należnej za każdy kolejny miesiąc 2018 roku — liczonych za każdy miesiąc odrębnie aż do dnia zapłaty;
5. od kwoty czynszu w wysokości 2.145 zł, należnej za każdy kolejny miesiąc 2019 roku — liczonych za każdy miesiąc odrębnie aż do dnia zapłaty;
6. od kwoty czynszu w wysokości 2.145 zł, należnej za każdy kolejny miesiąc 2020 roku — liczonych za każdy miesiąc odrębnie aż do dnia zapłaty;

W piśmie złożonym w dniu 16 lipca 2021 roku wnioskodawca wniósł o rozliczenie i zasądzenie na jego rzecz od uczestników kosztów utrzymania nieruchomości w kwotach: za 2015 roku — 6.552 zł, za 2016 rok — 24.170 zł, za 2017 rok — 24.635 zł, za 2018 rok — 25.048 zł, za 2019 rok — 25.634 zł, za 2020 rok — (...)213 zł oraz za 2021 rok — po 2.185 zł za miesiąc, z ustawowymi odsetkami od momentu doręczenia pisma pełnomocnikowi uczestników. Wniósł

również o zasądzenie na jego rzecz od uczestników kosztów utrzymania nieruchomości za okres do czasu wydania postanowienia kończącego w sprawie.

W piśmie złożonym w dniu 6 sierpnia 2021 roku uczestnicy sprecyzowali wysokość roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wskazując, że za okres od października do grudnia 2015 roku domagają się kwoty 6.027 zł, za 2016 rok – 23.988 zł, za 2017 rok - 24.408 zł, za 2018 rok - 24.996 zł, 2019 rok - 25.740 zł, 2020 rok - 25.740 zł.

Nadto, żądali czynszu za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od stycznia do sierpnia 2021 roku w kwocie 15.015 zł, ustalonej według stawek za 2020 rok.

Łącznie dochodzona przez uczestników kwota z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wynosi 145.914 zł. Ponadto, powołując się na fakt siłowego wyzucia z posiadania przedmiotowej nieruchomości, podnieśli zarzut sprzeczności z zasadami współzycia społecznego żądania wnioskodawcy o zasądzenie kosztów utrzymania nieruchomości.

### ***Zaskarżone orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego:***

przedmiotem niniejszego postępowania jest działka gruntu rolnego o powierzchni (...) ha, położona w T. przy ul. (...), w obrębie ewidencyjnym numer (...), oznaczona numerem ewidencyjnym (...), zabudowana budynkiem produkcyjnym w gospodarstwie rolnym – kurnikiem oraz drewnianymi wiatami, dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Przedmiotowa nieruchomość stanowiła uprzednio przedmiot prawa własności przysługującego rodzicom wnioskodawcy – J. i S. Z., na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej. Znajdujący się na działce kurnik został wybudowany w 1979 roku i do 2005 roku S. Z. prowadził w nim fermę drobiu. Po śmierci S. Z., do 2009 roku prowadzeniem fermy zajmowała się matka wnioskodawcy – J. Z.. R. Z. pomagał rodzicom przy prowadzeniu fermy. W 1992 roku do T. przeprowadził się, z B., brat wnioskodawcy – L. Z. (1), który również włączył się w pomoc przy prowadzeniu fermy. Po przeprowadzeniu się L. Z. (1) do T., jego żona - M. Z. oraz ich dzieci – J. Z. i K. Z. nadal mieszkali w B.. Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2001 roku, Sąd Okręgowy w Katowicach XVIII Wydział Cywilny Rodzinny rozwiązał przez rozwód małżeństwo L. Z. (1) i M. Z.. Mocą zawartej w dniu 10 grudnia 2009 roku umowy o dział spadku po S. Z. i zniesienie współwłasności, R. Z. i L. Z. (1) nabyli na współwłasność w częściach równych, zabudowaną nieruchomość rolną, położoną w T. przy ul. (...), oznaczoną numerem działki (...), o obszarze (...) m2. Od 2009 roku prowadzenie fermy przejął L. Z. (1), który pracował w niej przez kolejne dwa lata. W późniejszym okresie, z uwagi na stan zdrowia – nadwagę i przebyty zawał serca, obowiązki związane z prowadzoną przez niego działalnością przejął R. Z. wraz ze swoją żoną. Działalność była jednak nadal formalnie zarejestrowana na L. Z. (1).

Dzieci R. Z. nie pomagały ojcu przy pracy na fermie. J. Z. przyjeżdżała do ojca w wolnej chwili i pomagała mu w bieżących czynnościach oraz przy układaniu jaj w sortowni. W dniu 13 stycznia 2013 roku L. Z. (1) zawarł z bankiem (...) S.A. umowę kredytu obrotowego numer (...).

Na zabezpieczenie wierzytelności, odsetek, przyznanych kosztów postępowania, opłat, prowizji i wskazanych w umowie kosztów w łącznej wysokości 525.000 zł, została ustanowiona hipoteka umowna (...) na rzecz banku, która obciążała nieruchomość położoną w T. przy ul. (...), oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Hipoteka została ujawniona w treści księgi wieczystej. W dniu (...) roku L. Z. (1) zmarł. Jego spadek nabyły z mocy ustawy jego dzieci – J. Z. i K. Z., po 72 części każde z nich. Uczestnicy złożyli przed notariuszem oświadczenie o prostym przyjęciu spadku.

Działalność gospodarcza L. Z. (1) została zawieszona. Zawieszona została również spłata kredytu zaciągniętego przez L. Z. (1) w banku (...). Na dzień 19 października 2015 roku jego stan zadłużenia z tytułu umowy kredytu wynosił 252.752,57 zł. Należące do L. Z. (1) kury, jeszcze przed jego śmiercią (w czerwcu) zostały oddane do ubojni. W dniu (...) września 2015 roku J. Z. i K. Z. pojawili się na przedmiotowej nieruchomości w celu odebrania części rzeczy osobistych swojego ojca. R. Z. wpuścił ich na posesję i umożliwił zabranie rzeczy. Uczestnicy mieli przyjechać jeszcze raz po

resztę rzeczy. W tym dniu prowadzenie fermy nie zostało jeszcze wznowione. Na początku października 2015 roku R. Z. rozpoczął prowadzenie na przedmiotowej nieruchomości własnej działalności gospodarczej w zakresie hodowli kur nieśnych. W dniu 30 października 2015 roku na posesji pojawił się ponownie K. Z., w celu odebrania kolejnych rzeczy L. Z. (1), co zostało mu umożliwione przez R. Z.. Wówczas K. Z. dowiedział się o tym, że R. Z. prowadzi na nieruchomości własną hodowlę.

W dniu 29 grudnia 2015 roku K. Z. próbował wejść na teren posesji, jednakże nie został na nią wpuszczony przez R. Z., który argumentował, że ma prawo, aby uniemożliwić mu wejście, że sprawa o zniesienie współwłasności trafiła do sądu oraz że obawia się wyrządzenia mu, przez uczestnika, szkody w prowadzonej hodowli. W tym dniu próbie wejścia na teren nieruchomości towarzyszyła interwencja Policji.

Od tej pory uczestnicy postępowania nie byli na przedmiotowej nieruchomości. R. Z. deklaruje, że nie wpuści K. Z. na teren nieruchomości, ponieważ obawia się, że uczestnik „coś mu podrzuci albo potruje kury”. Posiadaczem całej nieruchomości jest R. Z.. Od śmierci L. Z. (1) wnioskodawca samodzielnie uiszcza podatek od nieruchomości, opłaca ubezpieczenie nieruchomości, wykonuje niej prace porządkowe i naprawcze. W dniu 20 listopada 2018 roku R. Z. dokonał wpłaty kwoty 20.000 zł na konto L. Z. (1) w banku (...), tytułem „Wpłata kredytu nr (...) Hipoteka nr KW (...) z dn. 13.01.2014 z aneksem nr (...) z dn. 29.01.2015”. W dniu 7 grudnia 2018 roku R. Z. dokonał wpłaty kwoty 10.000 zł na konto L. Z. (1) w banku (...), tytułem „Wpłata kredytu nr (...) Hipoteka nr KW (...) z dn. 13.01.2014 z aneksem nr (...) z dn. 29.01.2015”. W dniu 21 grudnia 2018 roku R. Z. zawarł z (...) w B. umowę kredytu (...) numer (...), mocą której pożyzył od banku kwotę 85.000 zł. W dniu 7 stycznia 2019 roku R. Z. zawarł z bankiem (...) S.A. umowę kredytu gotówkowego numer (...) - (...), mocą której pożyzył od banku kwotę 159.000 zł. W dniu 9 stycznia 2019 roku R. Z. zawarł z bankiem (...) S.A. (następcą prawnym banku (...)) porozumienie, mocą którego uznał zadłużenie z tytułu umowy kredytowej numer (...) w kwocie 253.894,89 zł oraz zobowiązał się, że do dnia 9 stycznia 2019 roku dokona wpłaty kwoty 224.000 zł, mającej pomniejszyć zadłużenie do kwoty 29.894,89 zł. Po dokonaniu spłaty, pozostała część zobowiązania w kwocie 29.894,89 zł miała ulec umorzeniu przez wierzyciela. W dniu 9 stycznia 2019 roku R. Z., zgodnie z zawartym porozumieniem, dokonał wpłaty kwoty 224.000 zł na konto L. Z. (1) w banku (...), tytułem „Wpłata kredytu nr (...) Hipoteka nr KW (...) z dn. 13.01.2014 z aneksem nr (...) z dn. 29.01.2015”.

W dniu 29 maja 2019 roku bank (...) S.A. wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki umownej do sumy 525.000 zł, ustanowionej w celu zabezpieczenia wierzytelności banku wobec L. Z. (1), wpisanej na rzecz banku do księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim dla nieruchomości położonych w T., będącej własnością R. Z. i L. Z. (2).

Aktualnie, na przedmiotowej nieruchomości działalność gospodarczą prowadzi E. Z. — żona R. Z.. Działalność prowadzona jest pod firmą (...). Rozpoczęcie działalności zostało sfinansowane ze środków pochodzących z kredytu kupieckiego, udzielonego przez przedsiębiorstwo (...). Działalność obejmuje hodowlę kur zarodowych rasy mięsnej, gatunek (...). Z jaj, które znoszą te kury produkuje się brojlery. Prowadzenie tego rodzaju działalności wymaga specjalistycznej wiedzy, wykształcenia i doświadczenia. Produkcja jest kosztowna, a ewentualne straty są wysokie. Stado reprodukcyjne należące do E. Z. jest jednym z nielicznych stad w województwie (...). R. Z. posiada tytuł robotnika wykwalifikowanego w zawodzie hodowca drobiu, nadany uchwałą Państwowej Komisji Egzaminacyjnej w P. z dnia 28 listopada 1988 roku. Wnioskodawca mieszka w T..

J. Z. jest z zawodu pielęgniarką, pracuje w szpitalu na oddziale wewnętrznym, nie posiada uprawnień rolniczych, mieszka w B..

Uprawnienia rolnicze posiada partner J. Z. — E. A., który jest współwłaścicielem zakładu przetwórstwa mięsnego w M. koło C..

K. Z. mieszka na stałe w I. (...) i tam znajduje się jego centrum życiowe. Przed wyjazdem za granicę mieszkał w B.. Uczestnik pracuje w warsztacie samochodowym, nie posiada uprawnień rolniczych.

Działka gruntu oznaczona numerem (...) w obrębie ewidencyjnym numer (...) położona jest w południowo-zachodniej części miasta T. w odległości około 4 km od centrum. Nieruchomość przylega do ulicy (...) na szerokości 25 m i ma kształt prostokąta. Jej długość wynosi 712 m. Od ulicy ogrodzona jest płotem z przęsł metalowych osadzonych na murowanej podmurówce, pomiędzy murowanymi słupkami. Boczne ogrodzenie ma długość około 220 m i jest zakończone od południowej strony metalową rozwieraną bramą, za którą znajduje się dalsza część działki. Ogrodzenie boczne i południowe wykonane jest z siatki metalowej (około 40-letniej), osadzonej na metalowych słupkach.

Znajdujący się na ogrodzonej części nieruchomości kurnik położony jest w odległości 70 m od drogi. Powierzchnia jego zabudowy wynosi 1.394 m<sup>2</sup>, zaś powierzchnia użytkowa to 1.298,25 m<sup>2</sup>. Budynek kurnika jest budynkiem parterowym, niepodpiwniczonym, składającym się z dwóch części tj. 1) z segmentu socjalnego, paszowni i magazynu jaj oraz 2) z segmentu hodowlanego – hali kurnika z przybudowaną kotłownią, warsztatami i pomieszczeniem na agregat. Budynek ten został wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej, z elementów mieszanych – pustaków siporeksowych i szlakowych oraz cegły. Fundamenty zostały wykonane z gruzu zalanego betonem. Konstrukcja dachu budynku jest drewniana, wykonana z krokwi, wsparta (z powodu zapadania) na metalowych słupach. Dach o pełnym odeskowaniu jest pokryty trzema warstwami papy. Obróbka blacharska oraz orynnowanie budynku zostały wykonane z blachy. Strop nad halą kurnika wykonany został z płyt pilśniowych (jest mocno zniszczony). Kominy wykonane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Okna w części hodowlanej – metalowe, w części socjalnej – drewniane. Stolarka drzwiowa w części socjalnej - tzw. „plaster miodu”, wrota są wykonane z drewna. Posadzki w części hali kurnika są cementowe, zawilgocone i zniszczone (mają około 40 lat), w części socjalnej położone są płytki ceramiczne – mocno zużyte, w części magazynowej i garażowej posadzka wykonana jest z betonu. Tynki wewnętrzne cementowo- wapienne są mocno zużyte. Elewacja została ocieplona cienką warstwą styropianu i zaciągnięta klejem. W budynku znajduje się 9 wentylatorów bocznych (6.600 m<sup>3</sup>/h) oraz 1 duży na dachu. W dachu znajduje się dodatkowo 9 wywietrzników. W budynku zainstalowana jest aluminiowa instalacja elektryczna, instalacja wodna doprowadzana węzłem ze studni, instalacja kanalizacyjna z odprowadzeniem ścieków do własnego szamba, instalacja centralnego ogrzewania na ekogroszek, instalacja wodna kropelkowa oraz paszociąg pełzakowy dla kur. Standard wykończenia przedmiotowego budynku jest niski, odbiegający od obecnych standardów. Cechy i właściwości zastosowanych materiałów mają obniżoną klasę. W poszczególnych elementach występują widoczne uszkodzenia i ubytki. Ogólny stan techniczny jest zadowalający (stopień zużycia 51-60%). Wymagany jest kompleksowy remont. Za kurnikiem, od strony południowej, znajdują się mocno zniszczone, zapadające się wiaty, nadające się wyłącznie do rozbiórki. Przed kurnikiem, od strony północnej, rośnie szpaler świerków oraz stare drzewa owocowe. Wzdłuż zachodniej granicy działki, na długości 200 m, rosną 25-letnie brzozy i pojedyncze świerki. Za południową bramą część gruntu leży odłogiem. Dalej, za odłogiem w kierunku południowym wzrasta drzewostan sosnowy w wieku 14 lat o powierzchni (...) ha, za nim wzrasta drzewostan brzozowy w wieku 14 lat o powierzchni (...) ha, za którym kolejno wzrasta drzewostan sosnowy w wieku 22 lat o powierzchni (...) ha, dochodzący do południowej granicy działki. Drzewostan został wprowadzony na działkę w sposób sztuczny przez zasadzenie. Część gruntu pokryta drzewostanem powinna zostać przekształcona w ewidencji gruntów z terenów rolnych na leśne.

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem produkcyjno-usługowo-gospodarczym, oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej w T. przy ul. (...) wynosi 340.000 zł.

Wysokość miesięcznego czynszu możliwego do uzyskania za dzierżawę całej przedmiotowej nieruchomości tj. wraz z budynkiem produkcyjnym dla rolnictwa i gruntami ornymi, ustalony z uwzględnieniem współczynnika efektywności dzierżawy na poziomie 70%, wynosił w 2015 roku 2.009 zł (od października do grudnia – 6.027 zł), w 2016 roku – 1.999 zł (25.998 zł za rok), w 2017 roku – 2.034 zł (...).427 zł za rok), w 2018 roku – 2.083 zł (27.008 zł za rok), w 2019 roku – 2.145 zł (27.757 zł za rok), w 2020 roku – 2.145 zł (z wyjątkiem grudnia - 1.591 zł; 27.204 zł za rok) oraz w 2021 roku – 2.164 zł (27.226 zł za rok).

Łączny czynsz za dzierżawę przedmiotowej nieruchomości, możliwy do uzyskania w okresie od października 2015 roku do grudnia 2021 roku, wynosił 140.421 zł.

Zwaloryzowane, miesięczne koszty utrzymania przedmiotowej nieruchomości w stanie niepogorszonym, stanowiące nakłady konieczne, związane z bieżącą eksploatacją nieruchomości, obejmujące: podatek rolny, ubezpieczenie, koszty opału, koszty remontów i konserwacji, utrzymywanie porządku w obejściu, wywozu nieczystości i wywozu śmieci wynosiły w 2015 roku 2.184 zł (6.552 zł za okres od października do grudnia), w 2016 roku - 2.014 zł (24.170 zł za rok), w 2017 roku – 2.054 zł (24.653 zł za rok), w 2018 roku - 2.087 zł (25.048 zł za rok), w 2019 roku – 2.135 zł (25.624 zł za rok), w 2020 roku – 2.184 zł ((...).213 zł za rok), tj. łącznie 132.260 zł.

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd Rejonowy na podstawie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy w postaci dokumentów, kopii dokumentów oraz nagrania na płycie CD, złożonych przez wnioskodawcę i uczestników postępowania, których autentyczność nie była kwestionowana przez osoby uczestniczące w postępowaniu i nie budziła w tym zakresie wątpliwości Sądu, a ponadto w postaci zeznań wnioskodawcy, uczestników i świadków - E. A., B. S., W. K. i B. O., którym Sąd dał wiarę we wskazanym wyżej zakresie oraz w postaci opinii biegłych sądowych z zakresu leśnictwa, wyceny nieruchomości, a także z zakresu szacowania czynszów.

Sąd wskazał, iż opinia biegłego z zakresu leśnictwa oraz opinia biegłego z zakresu szacowania czynszów nie były kwestionowane przez wnioskodawcę i uczestników, a w ocenie Sądu I instancji stanowiły wiarygodne i merytoryczne źródła wiadomości specjalnych. Osia prowadzonego w niniejszej sprawie postępowania dowodowego była kwestia stanu, składu i wartości, jaką przedstawia nieruchomość będąca przedmiotem wniosku o zniesienie współwłasności. Na tę okoliczność wypowiadało się trzech biegłych z zakresu wyceny nieruchomości. Ustalenia dotyczące składu i stanu technicznego nieruchomości, Sąd oparł na opinii wszystkich biegłych, bowiem w tym zakresie opinie te były ze sobą, co do zasady, zbieżne. Pomiędzy każdą z tych opinii zachodziły natomiast znaczne różnice w zakresie dotyczącym wartości przedmiotu postępowania. Biegły S. G. ustalił, że wartość całej nieruchomości wynosi 542.500 zł. Wyceny tej dokonał przy zastosowaniu podejścia mieszanego, w ten sposób, że z przedmiotowej nieruchomości wydzielił trzy odrębne części tj. użytki rolne zabudowane, użytki rolne i użytki zalesione, a następnie każdą z tych części wycenił odrębną metodą. Do określenia wartości gruntu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową zastosował metodę porównawczą, a do określenia wartości budynku metodą kosztów odtworzenia. Wartość użytków rolnych ustalił na podstawie średnich cen transakcyjnych. Wartość użytków rolnych ustalił, jako sumę wartości rynkowej gruntu i drzewostanu. Uzasadniając zastosowanie tej metody biegły podnosił, że na rynku lokalnym i na rynkach sąsiednich nie było transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości oraz że brak jest danych o czynszach dzierżawy podobnych obiektów. W konsekwencji uznał, że nie ma możliwości zastosowania porównawczej metody wyceny ani metody dochodowej. Biegła A. K. ustaliła, że wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 192.770 zł. Podobnie jak biegły S. G., wydzieliła przedmiotowej nieruchomości trzy części, wyceniając wartość każdej z nich odrębną metodą. Część rolną wyceniła metodą porównawczą, część zalesioną wyceniła za pomocą podejścia kosztowego dla drzewostanu i metodą wskaźników szacunkowych dla gruntu leśnego, zaś część zabudowaną wyceniła za pomocą podejścia dochodowego, metodą inwestycyjną, biorąc za podstawę wyceny czynsz za dzierżawę. Zastosowanie tej metody uzasadniała ilością i jakością informacji pozyskanych z rynku lokalnego oraz brakiem transakcji dotyczących obrotu nieruchomościami podobnymi na terenie powiatu (...). Z kolei biegła K. B. oszacowała wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 340.000 zł. Biegła zastosowała podejście porównawcze, polegające na określeniu wartości nieruchomości w oparciu o ceny, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, a także z zastosowaniem korekty ze względu na cechy różniące te nieruchomości oraz z uwzględnieniem zmian poziomu cen powstałych wskutek upływu czasu. Uzasadniając zastosowanie tej metody biegła podniosła, że po rozszerzeniu analizy rynku na rok 2017 oraz na powiat (...) i (...) pozyskała wystarczającą ilość danych pozwalających na zastosowanie metody porównawczej. Ponadto podkreślała niezasadność wydzielenia i odrębnej wyceny poszczególnych części nieruchomości argumentując, że należy ustalić wartość nieruchomości, jako całości funkcjonalno-gospodarczej, gdyż na dzień opiniowania, żadna z części nieruchomości nie stanowi i nie może stanowić odrębnej nieruchomości.

Ostatecznie wartość nieruchomości Sąd Rejonowy ustalił na podstawie opinii biegłej K. B. oraz na podstawie wydanych przez tę biegłą opinii uzupełniających. Sąd podkreślił, iż po pierwsze, co należy wyraźnie podkreślić, zarówno wnioskodawca, jak i uczestnicy postępowania, na rozprawie w dniu 24 września 2021 roku, zgodnie przyjęli

za uzasadnioną opinię biegłej K. B.. Po drugie, przekonującą dla Sądu była, zaprezentowana wyżej argumentacja biegłej, odnosząca się do zasadności zastosowania porównawczej metody wyceny. Ponadto biegła, jako jedyna spośród wszystkich wypowiadających się biegłych dotarła do danych pozwalających na ustalenie cen transakcyjnych umożliwiających zastosowanie metody porównawczej, która jest metodą preferowaną przez ustawodawcę – zgodnie bowiem z art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu (ust. 2), zaś 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 (ust. 3). Ponadto, w ocenie Sądu, wycenia nieruchomości dokonana w oparciu o realia rynku oddaje wartość nieruchomości najlepiej spośród wszystkich zastosowanych przez biegłych metod. W toku postępowania przed Sądem I instancji zaszła konieczność ponownego oszacowania wartości nieruchomości, ponieważ pierwszy operat szacunkowy biegłej K. B. został sporządzony w listopadzie 2019 rok, zaś zgodnie z treścią art. 156 ust. 3 in principia ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Ze wskazanych wyżej względów, aktualizację operatu szacunkowego, Sąd zlecił biegłej K. B.. Po trzecie wreszcie, biegła K. B. w wydanych w sprawie opiniach uzupełniających, w sposób przekonujący odniosła się do zastrzeżeń zgłoszonych przez pełnomocnika uczestników. W szczególności, uzasadniając rozszerzenie zakresu analizy na sąsiednie rynki lokalne, powołała się na Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, podnosząc że w przypadku gdy podobne nieruchomości nie były przedmiotem obrotu na lokalnym rynku, istnieje możliwość przyjmowania do wyceny cen transakcyjnych podobnych nieruchomości uzyskanych na rynku regionalnym lub krajowym. Odpowiadając na zgłoszony zarzut wskazała, że przedmiotowa nieruchomość nie może zostać wyceniona wyłącznie jako kurnik (tj. zgodnie z jej obecnym wykorzystaniem), bowiem zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość ta może być wykorzystywana do „obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym”. Ponadto biegła podniosła, że – wbrew twierdzeniom pełnomocnika uczestników – ustalenie wartości całej nieruchomości w oparciu o powierzchnię użytkową budynku nie oznacza, że w wycenie została pominięta powierzchnia gruntu, bowiem została ona uwzględniona w zastosowanej w opinii korekcie pt. „powierzchnia gruntu”. Zauważyła też, że wskazywany przez pełnomocnika uczestników wzrost zainteresowania kupnem mieszkań, domów i działek odnotowany na rynku w 2021 roku, nie przekłada się na zainteresowanie nieruchomościami gruntowymi, zabudowanymi nietypowymi budynkami produkcyjno-usługowo-gospodarczymi dla rolnictwa. Zainteresowanie tego rodzaju nieruchomościami aktualnie spada, zaś ich ceny - pomimo akcentowanej przez pełnomocnika inflacji – utrzymują się na niezmiennym poziomie. Na poparcie tych twierdzeń przytoczyła odpowiednie dane. Argumentacja biegłej K. B. była w ocenie Sądu spójna, logiczna i wiarygodna, a w konsekwencji wydane przez nią opinie stanowiły w ocenie Sądu wiarygodne źródła wiadomości specjalnych, pozwalające na ustalenie faktów relewantnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Ze wskazanych wyżej powodów oddaleniu podlegał wniosek pełnomocnika uczestników o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego, który miałby ustalić wartość nieruchomości przy zastosowaniu metody odtworzeniowej. Ponadto zgodnie z art. 154 ust. 1 in principia ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, a zatem Sąd nie jest władny do narzucenia biegłemu rzeczoznawcy konkretnej metody wyceny. Sąd nie podzielił zarzutów pełnomocnika uczestników, który w ostatecznym piśmie procesowym wskazywał, że „kryteria nieruchomości przyjętych jako porównawcze są nieadekwatne do nieruchomości przedmiotowej” i na poparcie tego zarzutu podkreślał różnice w powierzchni, stanie urbanizacji oraz stanie technicznym budynków. Jak już wyżej wspomniano biegła K. B. wskazała, że ustalenie wartości nieruchomości przy pomocy podejścia porównawczego następuje z zastosowaniem korekt uwzględniających cechy różniące te nieruchomości. Ponadto, z uwagi na wspomniane wyżej i podkreślane przez biegłą przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, porównywane nieruchomości nie musiały być tylko i wyłącznie kurnikami, lecz mogły należeć do szerszej grupy budynków przeznaczonych do obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym. Oddaleniu podlegał również wniosek pełnomocnika uczestników o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego do spraw czynszów. Uczestnicy nie rozszerzyli bowiem roszczenia o zasądzenie na ich rzecz wynagrodzenia za korzystanie przez wnioskodawcę z przedmiotowej nieruchomości ponad udział, tj. nie zgłosili żądania o wynagrodzenie za dalszy okres niż zgłoszony dotychczas. Wobec



powyższego wniosek o przeprowadzenie tego dowodu został zgłoszony na okoliczność nieobjętą zakresem żądania, a zatem był bezprzedmiotowy i jako taki nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

### ***W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy wydał zaskarżone postanowienie.***

Sąd wskazał, iż zgodnie z treścią art. 201 §1 zd. 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. W myśl art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Jak z kolei stanowi art. 212 §2 k.c. rzecz która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Na gruncie powołanych przepisów, w orzecznictwie i doktrynie prawa cywilnego, wskazuje się jednolicie, że podstawowym, preferowanym przez ustawodawcę sposobem zniesienia współwłasności jest fizyczny podział rzeczy wspólnej. Stąd też, jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, sąd powinien przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze współwłasności. Inne, wymienione w art. 212 §2 k.c., sposoby zniesienia współwłasności mogą być orzeczone przez sąd w sytuacji, gdy istnieją normatywne przeszkody do dokonania podziału w naturze (art. 211 in fine), gdy rzecz nie daje się podzielić albo gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności (np. w toku postępowania będą się zgodnie domagać przyznania rzeczy na wyłączną własność jednemu z nich albo jej sprzedaży, bądź też gdy żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zainteresowania fizycznym podziałem rzeczy). Sąd jest bowiem związany zgodną wolą współwłaścicieli (por. m. in. post. SN, V CSK 252/15).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd Rejonowy wskazał, że w toku niniejszego postępowania, pomiędzy wnioskodawcą, a uczestnikami początkowo istniał spór co do sposobu zniesienia współwłasności. Wnioskodawca żądał przyznania nieruchomości na jego wyłączną własność, zaś uczestnicy żądali przeprowadzenia jej podziału. W trakcie trwania postępowania uczestnicy stopniowo modyfikowali swoje stanowisko w ten sposób, że najpierw w piśmie z dnia 13 listopada 2017 roku wskazali, że nie wykluczają żadnego rozwiązania, w tym przyznania nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawcy, sprzedaży nieruchomości i podziału uzyskanej kwoty, podziału nieruchomości albo przejęcia nieruchomości na własność przez uczestników, a następnie w piśmie z dnia 14 września 2020 roku wskazali ostatecznie, że nie chcą fizycznego podziału nieruchomości oraz że wnoszą o orzeczenie spłaty przysługujących im udziałów. Mając powyższe na uwadze należy wskazać, że finalnie sposób zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości był w niniejszej sprawie bezsporny, dlatego Sąd będąc związanym zgodną wolą współwłaścicieli przyznał tę nieruchomość na wyłączną własność R. Z., o czym orzeczono w punkcie 3 postanowienia.

Sąd wskazał, iż spór pomiędzy wnioskodawcą, a uczestnikami istniał w zakresie złożonego przez uczestników wniosku o orzeczenie na ich rzecz spłat przysługujących im udziałów. Wnioskodawca żądał bowiem — początkowo - przyznania przedmiotowej nieruchomości na jego wyłączną własność bez obowiązku dokonywania spłaty na rzecz uczestników, a jedynie z obowiązkiem dokonania spłaty kredytu zaciągniętego przez L. Z. (1), zabezpieczonego hipoteką obciążającą tę nieruchomość. Ostatecznie, po dokonaniu przez wnioskodawcę spłaty tego długu, co nastąpiło w czasie trwania niniejszego postępowania, wnioskodawca zgłosił do rozliczenia nakład na nieruchomość w postaci spłaty kredytu w kwocie 412.945 zł. Na tę kwotę - jak wskazywał - składał się kredyt w (...) - 116.616 zł, kredyt gotówkowy w banku (...) — 236.329 zł, spłaty kredytu — 10.000 zł i 20.000 zł, kwota 30.000 zł omyłkowo przelana przez Z. R. na konto L. Z. (1). Wniósł ponadto o rozliczenie i zasądzenie na jego rzecz od uczestników kosztów utrzymania nieruchomości w łącznej wysokości 158.472 zł. Wskazane przez wnioskodawcę kwoty nakładów na nieruchomość miały w zamyśle wnioskodawcy uzasadniać brak obowiązku spłaty, skoro przekraczały wartość przedmiotowej nieruchomości. W kontekście spłat Sąd I instancji wskazał, że w razie przyznania rzeczy wspólnej jednemu ze współwłaścicieli sąd, na podstawie art. 212 §2 k.c., nakłada na niego obowiązek uiszczenia spłat pieniężnych na rzecz współwłaścicieli ustępujących ze stosunku współwłasności. Sąd nie może zaniechać wydania orzeczenia w tym przedmiocie, nawet gdyby uprawnieni współwłaściciele nie złożyli wniosku o zasądzenie spłat, chyba że wyraźnie rzekną się przysługującego im w tym zakresie roszczenia. Zasądzona tytułem spłaty kwota powinna, co do zasady,

stanowią ekwiwalent udziału we współwłasności, utraconego przez dotychczasowego współwłaściciela w wyniku zniesienia współwłasności. Ustalenie wysokości należnych spłat lub dopłat wymaga zatem ustalenia wartości rzeczy wspólnej, określenia ułamkowej wielkości udziałów we współwłasności i końcowego rozliczenia tych kwot w stosunku do wielkości poszczególnych udziałów. Kwota należnej spłaty stanowi iloczyn ustalonej przez sąd rynkowej wartości rzeczy oraz wielkości udziału uprawnionego współwłaściciela. Zważywszy, że przedmiotowa nieruchomość została przyznana na wyłączną własność wnioskodawcy, Sąd w celu wyliczenia wysokości spłat należnych uczestnikom postępowania, ustalił na podstawie opinii biegłego, że wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 340.000 zł, o czym orzeczono w punkcie 1 postanowienia. Wysokość udziałów przysługujących każdemu z uczestników w prawie własności przedmiotowej nieruchomości wynosiła 1/4, stąd też wnioskodawca — co do zasady — powinien dokonać na rzecz każdego z uczestników spłat w wysokości odpowiadającej 1/4 ustalonej przez Sąd wartości. Sąd zauważył, że zgodnie z treścią art. 618 §1 zd. 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Przepis ten realizuje zasadę kompleksowego rozliczenia w postępowaniu o zniesienie współwłasności wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania i poniesionych nakładów na wspólną rzecz i przewiduje zamknięty katalog trzech kategorii roszczeń (sporów), które są rozstrzygane przez sąd w ramach tego postępowania, tj. roszczeń o: 1) prawo żądania zniesienia współwłasności, 2) prawo własności, 3) wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w orzecznictwie Sądu Najwyższego w postępowaniu o zniesienie współwłasności możliwe jest dokonanie rozliczeń z tytułu nakładów poniesionych na rzecz wspólną (post. SN II CSKP 41/21). Rozliczenia te mieszczą się w zakresie trzeciej kategorii spraw rozpoznawanych w postępowaniu o zniesienie współwłasności tj. w zakresie wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy.

Materialnoprawną podstawą rozliczenia, pomiędzy współwłaścicielami, nakładów na rzecz wspólną stanowi art. 207 k.c. in fine, zgodnie z którym współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości udziałów. „Ciężarami”, o których mowa w powołanym przepisie są podatki i inne świadczenia o charakterze publicznoprawnym obciążające współwłaścicieli, a także gospodarcze ciężary „prywatne” (np. ubezpieczenia). W orzecznictwie Sądu Najwyższego pod użytym w art. 207 k.c. pojęciem „wydatków” rozumie się natomiast różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną (post. SN, II CSKP 41/21). Nakłady są związane z rzeczą wspólną, jeżeli potrzeba ich poniesienia wynika z normalnej eksploatacji i zasad prawidłowej gospodarki. Chodzi tu o szerokie rozumienie wydatków na rzecz wspólną, obejmujące wszystkie nakłady, dokonane zarówno w ramach zwykłego zarządu, jak i z jego przekroczeniem, w tym nakłady konieczne, użyteczne, a także zbyt kosztowne, chyba że te ostatnie służą tylko dla wygody jednego współwłaściciela i zostały poniesione tylko w jego interesie. Ponoszenie ciężarów i dokonywanie nakładów na rzecz wspólną przez jednego współwłaściciela rodzi po jego stronie roszczenie regresowe. Odnosząc się do oceny zgłoszonych tytułem nakładów kwot Sąd I instancji wskazał, że wnioskodawca udowodnił w toku postępowania, że dokonał spłaty kredytu zaciągniętego przez L. Z. (1) w kwocie 254.000 zł (wplaty z dnia 20 listopada 2018 roku — 20.000 zł, z dnia 7 grudnia 2018 roku — 10.000 zł oraz z dnia 9 stycznia 2019 roku — 224.000 zł [nie zaś 236.329 zł., ani 280.000 zł, jak różnie wskazywał]). Dokonana spłata wprawdzie nie stanowi nakładu poczynionego na nieruchomość we wskazanym wyżej rozumieniu i jako taka, co do zasady, nie powinna podlegać rozliczeniu na zasadzie określonej w art. 618 §1 zd. 1 k.p.c., w toku postępowania o zniesienie współwłasności. Należy jednakże zauważyć i wyraźnie podkreślić, że uczestnicy postępowania nie oponowali przeciwko wnioskowi o jej rozliczenie jako nakładu. Ponadto kredyt ten był zabezpieczony hipoteką obciążającą nieruchomość będącą przedmiotem niniejszego postępowania, a zatem był ściśle związany z tą nieruchomością. Co więcej wnioskodawca, jako dłużnik rzeczowy, dokonał spłaty tego długu właśnie w celu zwolnienia nieruchomości spod obciążenia hipotecznego. Biorąc zatem pod uwagę po pierwsze milczącą zgodę stron na rozliczenie przedmiotowej spłaty, jako nakładu, po drugie ścisły związek pomiędzy spłaconym kredytem, a nieruchomością, po trzecie fakt że w związku z dokonaną spłatą wnioskodawcy przysługiwało roszczenie regresowe wobec uczestników, po czwarte zaś istniejący pomiędzy wnioskodawcą, a uczestnikami konflikt, który potencjalnie mógłby doprowadzić do postępowania sądowego dotyczącego roszczeń regresowych wnioskodawcy, Sąd, mając na uwadze zasady ekonomiki procesowej, przychylił się do wniosku o rozliczenie w niniejszym postępowaniu dokonanej spłaty, na zasadach dotyczących rozliczenia nakładu. W konsekwencji Sąd dokonał ustalenia, że wnioskodawca spłacił przedmiotowy dług w kwocie 254.000 zł, o czym

orzeczono w punkcie 2 postanowienia. Wnioskodawca nie udowodnił natomiast, że dokonał dodatkowego nakładu w kwocie 116.616 zł pochodzącej z kredytu udzielonego przez (...). Z faktu zawarcia umowy kredytu opiewającego na tę kwotę nie wynika bowiem, że pożyczona kwota została wydatkowana na nakłady na przedmiotową nieruchomość. W aktach sprawy brak jest jakichkolwiek dowodów na tę okoliczność, dlatego kwota 116.616 zł nie podlegała rozliczeniu w niniejszym postępowaniu jako nakład na przedmiotową nieruchomość. Z akt sprawy wynika z kolei, że zgłoszona do rozliczenia kwota 30.000 zł, która miała być omyłkowo przelana na rachunek L. Z. (1), została zwrócona przez uczestników postępowania. Ponadto nie miała ona charakteru nakładu na nieruchomość, dlatego nie podlegałaby rozliczeniu w niniejszej sprawie.

Odnosząc się do zgłoszonego przez wnioskodawcę wniosku, o rozliczenie i zasądzenie na jego rzecz kosztów utrzymania przedmiotowej nieruchomości w stanie niepogorszonym, w łącznej kwocie 132.260 zł., Sąd wskazał, iż podziela podniesiony przez uczestników zarzut sprzeczności tego żądania z zasadami współżycia społecznego. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika bowiem, że wnioskodawca uniemożliwił uczestnikom objęcie przedmiotu współwłasności w posiadanie. Stąd też, w sytuacji pozbawienia uczestników możliwości korzystania z nieruchomości oraz w sytuacji prowadzenia przez wnioskodawcę i jego żonę dochodowej działalności gospodarczej na terenie tej nieruchomości, zasądzenie na rzecz wnioskodawcy kosztów jej utrzymania stałoby w sprzeczności z elementarnym poczuciem sprawiedliwości. Ponadto, zgodnie z opinią biegłego, zgłoszona do rozliczenia kwota nakładów obejmowała między innymi koszty utrzymania porządku w obejściu, wywozu nieczystości i wywozu śmieci, które są ściśle związane z posiadaniem i użytkowaniem nieruchomości. Skoro zatem uczestnicy nigdy nie objęli przedmiotowej nieruchomości w posiadanie i nigdy z niej nie korzystali, to chociażby z tego powodu brak jest podstaw do obciążania ich takimi kosztami. Uczestnicy bowiem nie wytwarzali na nieruchomości nieczystości i śmieci oraz nie powodowali nieporządku. Zgłoszona kwota uwzględniała także koszty ogrzewania nieruchomości, które w prawdzie są konieczne dla zachowania stanu nieruchomości, bez względu na to czy nieruchomość jest użytkowana czy też nie, jednakże z uwagi na nieprzerwaną prowadzoną przez wnioskodawcę i jego żonę działalność, koszty te również nie powinny obciążać uczestników. Wnioskodawca nie przedstawił zatem dowodu na wysokość ciężarów i wydatków, które mogłyby obciążać uczestników, gdyby żądanie wnioskodawcy nie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Tym samym wniosek R. Z. o rozliczenie i zasądzenie na jego rzecz wydatków za nieruchomość wspólną podlegał oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie 9 postanowienia.

W konsekwencji powyższego, Sąd I instancji uznał, iż rozliczeniu w niniejszym postępowaniu na zasadach dotyczących rozliczenia nakładów, podlegała wyłącznie kwota spłaconego przez wnioskodawcę kredytu w wysokości 254.000 zł. Przyjmuje się, że jeżeli w konkretnym stanie faktycznym nakłady bądź wydatki na nieruchomość poniósł wnioskodawca i w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomość została przyznana wnioskodawcy, spłatę należną ustępującym współwłaścicielom oblicza się w ten sposób, że od ustalonej przez Sąd wartości przedmiotu współwłasności odejmuje się kwotę poniesionych przez niego wydatków i ciężarów, a powstałą w ten sposób różnicę zasądza się ustępującym współwłaścicielom w stosunku odpowiadającym ich udziałom. Zważywszy, że ustalona przez Sąd wartość przedmiotowej nieruchomości wynosiła 340.000 zł, zaś podlegająca rozliczeniu kwota wynosiła 254.000 zł, to różnica między tymi kwotami wynosząca 86.000 zł podlegała zasądzeniu od wnioskodawcy na rzecz każdego z uczestników w stosunku odpowiednim do ich udziałów tj. w kwocie po 21.500 zł na rzecz każdego z nich ( $[340.000 \text{ zł} - 254.000 \text{ zł}] \times \% = 86.000 \text{ zł} \times \% = 21.500 \text{ zł}$ ), o czym orzeczono w punktach 4 i 5 postanowienia.

Zgodnie z art. 212 §3 k.c. jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W niniejszej sprawie Sąd ustalił, że dokonanie spłat powinno nastąpić w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia, uznając że jest to termin, w którym wnioskodawca będzie w stanie zgromadzić potrzebną w tym celu kwotę.

Odnosząc się do żądania uczestników o zasądzenie na ich rzecz wynagrodzenia za korzystanie przez wnioskodawcę z nieruchomości z wyłączeniem współwłaścicieli, należy wskazać w zakresie sporów o posiadanie rzeczy wspólnej, rozstrzyganych przez sąd w postępowaniu o zniesienie współwłasności na podstawie art. 618 §1 k.p.c., należą również roszczenia z tytułu wyłącznego korzystania z rzeczy. A zatem, dokonując zgłoszonego w tym zakresie roszczenia, należy przywołać wyrażony w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, zgodnie z którym wykonywanie współwłasności

podlega nie tylko ogólnym ograniczeniom co do treści i wykonywania własności, ale ponadto ograniczeniom wynikającym z respektowania praw pozostałych współwłaścicieli. Zgodnie bowiem z art. 140 k.c., w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Jednakże, jak stanowi art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. W konsekwencji powyższego w orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że współwłaściciel, który pozbawia innego współwłaściciela współposiadania i korzystania z rzeczy w sposób określony w art. 206 k.c., narusza jego uprawnienie wynikające ze współwłasności, a sam w zakresie, w jakim posiada rzecz i korzysta z niej w sposób wyłączający współposiadanie i korzystanie innych współwłaścicieli rzeczy, działa bezprawnie (por. uchwały SN, III CZP 9/06; III CZP 3/08), zaś jeżeli współwłaściciel korzysta z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c., w sposób wyłączający współposiadanie przez innych współwłaścicieli, to współwłaściciele pozbawieni posiadania mogą żądać od niego wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 "k.c. (uchwała 7 SN, III CZP 88/12; post. SN, III CSK 222/19). W świetle okoliczności faktycznych niniejszej sprawy zgłoszone w tym zakresie roszczenie podlegało uwzględnieniu co do zasady, bowiem ze strony wnioskodawcy niewątpliwie doszło do naruszenia treści art. 206 k.c. oraz istoty współwłasności. Wnioskodawca, odnosząc się do żądania uczestników o zasądzenie na ich rzecz wynagrodzenia za posiadanie nieruchomości z ich wyłączeniem, wnosił o oddalenie tego roszczenia argumentując, że jego adresatem powinna być jego żona — E. Z., bowiem to ona prowadzi aktualnie na przedmiotowej nieruchomości działalność gospodarczą. Powyższy zarzut należało uznać za bezzasadny. Nie ulega bowiem najmniejszej wątpliwości, że wnioskodawca, po śmierci L. Z. (1), objął nieruchomość w posiadanie samoistne i nawet jeśli oddał tę nieruchomość swojej żonie na wyłączne posiadanie (choć owa wyłączność posiadania przez E. Z. nie wynika z akt sprawy), to stała się ona jedynie posiadaczem zależnym. Zgodnie natomiast z treścią art. 337 k.c. posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne. Tym samym wnioskodawca nadal posiada przedmiotową nieruchomość w sposób samoistny i to na skutek jego woli i działania uczestnicy postępowania zostali pozbawieni możliwości posiadania, a zatem to wnioskodawca jest adresatem roszczenia i dłużnikiem osobistym uczestników.

Zgodnie z art. 224 §2 k.c. od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Z kolei w myśl art. 225 zd. 1 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Mając na uwadze treść powołanych przepisów, należy wskazać, że pozycja wnioskodawcy w przedmiotowym stanie faktycznym jest tożsama z pozycją samoistnego posiadacza w złej wierze, o którym mowa w art. 225 k.c. W dobrej wierze jest bowiem ten, kto, powołując się na określone prawo lub stosunek prawny, jest przekonany o przysługiwaniu mu tego prawa lub istnieniu określonego stosunku prawnego, gdy w rzeczywistości jest on w błędzie co do istotnego stanu rzeczy. Aby przyjąć dobrą wiarę, błędne przekonanie o istnieniu prawa lub stosunku prawnego musi być w konkretnych okolicznościach usprawiedliwione. O usprawiedliwionym przekonaniu można mówić wtedy, gdy dana osoba nie wie o okolicznościach decydujących o zastosowaniu normy prawnej uzależniającej istnienie skutku prawnego od dobrej lub złej wiary oraz gdy nie mogła się ona o tym dowiedzieć mimo zachowania należytej staranności. Wnioskodawca bezspornie wiedział, że uczestnikom przysługuje prawo współwłasności, a jego przekonanie o istnieniu po jego stronie prawnej możliwości uniemożliwienia współwłaścicielom objęcia nieruchomości w posiadanie było błędne i w okolicznościach niniejszej sprawy nieusprawiedliwione, dlatego należało przyjąć jego złą wiarę. Stąd też to właśnie przepis art. 225 k.c. stanowi podstawę prawną zgłoszonego przez uczestników roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne, wyłączne korzystanie z nieruchomości.

Odnosząc się natomiast do wysokości żądania zgłoszonego w tym zakresie Sąd wskazał, że o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania przez adresata roszczenia. Chodzi tu o kwotę, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (por. uchwały SN III CZP 20/84; III CZP 62/97; IV CK 273/03).

Uczestnicy żądali z tego tytułu kwoty 145.914 zł, jednakże roszczenie w tym zakresie podlegało uwzględnieniu jedynie w części. Żądana przez uczestników kwota odpowiadała bowiem hipotetycznemu czynszowi za dzierżawę całej nieruchomości w okresie od października 2015 roku do sierpnia 2021 roku. W myśl powołanego wyżej art. 207 k.c. in principio pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. Wielkość udziału jest zatem kryterium oceny tego, w jakim zakresie wnioskodawca jest zobowiązany do wynagrodzenia za wyłączone korzystanie z nieruchomości. Gdyby bowiem przedmiotowa nieruchomość została w całości wydzierżawiona osobie trzeciej, uzyskiwany z tego tytułu czynsz przypadałby uczestnikom w stosunku do wielkości przysługujących im udziałów, a nie w całości. Gdyby natomiast posiadanie przez wnioskodawcę przedmiotowej nieruchomości opierało się na prawie (np. umowy dzierżawy), wnioskodawcy mogliby żądać od niego czynszu jedynie za dzierżawę swych udziałów, którego wysokość odpowiadałaby stosunkowej części czynszowi za dzierżawę całej nieruchomości. Każdemu z uczestników postępowania należy się zatem jedynie taka część czynszu, która odpowiada wielkości przysługującego im udziału.

Ustalona przez biegłego z zakresu szacowania czynszów łączna wysokość czynszu, jaki był możliwy do uzyskania w okresie od października 2015 roku do grudnia 2020 roku z tytułu dzierżawy całej przedmiotowej nieruchomości, wynosiła 140.421 zł. Uczestnicy żądali zasądzenia wynagrodzenia dodatkowo za okres od stycznia do sierpnia 2021 roku, ustalonego według stadek za 2020 rok. Łączna wysokość czynszu należnego za okres od października 2015 roku do sierpnia 2021 roku, ustalona zgodnie z żądaniem uczestników wynosiła zatem 145.914 zł. Zgodnie z zaprezentowanymi wyżej rozważaniami, każdemu z uczestników postępowania należy się jedynie część tej kwoty, odpowiadająca ich udziałom, która wynosi 36.478,50 zł ( $145.914 \times \% = 36.478,50$  zł), o czym orzeczono w punktach 6 i 7 postanowienia. Zgłoszone w tym zakresie roszczenie podlegało oddaleniu w pozostałej części, o czym orzeczono w punkcie 8 postanowienia.

O odsetkach od kwot zasądzonych na rzecz uczestników tytułem wynagrodzenia, Sąd orzekł na podstawie art. 481 §1 k.c., zgodnie z którym w razie, gdy dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Uczestnicy wnosili o zasądzenie odsetek oddzielnie za każdy miesiąc począwszy od października 2015 roku, które miałyby być liczone od poszczególnych kwot czynszu, należnych za każdy kolejny miesiąc, jednakże w ocenie Sądu wnioski ten nie podlegały uwzględnieniu. Jako datę początkową naliczania odsetek Sąd przyjął dzień następujący po dniu zgłoszenia i sprecyzowania roszczenia w tym zakresie tj. 7 sierpnia 2021 roku, bowiem dopiero w tym dniu roszczenie w tym zakresie stało się wymagalne. Zgodnie z art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Niewątpliwie termin spełnienia świadczenia o zapłatę wynagrodzenia nie był w niniejszej sprawie oznaczony. Nie wynikał on również z właściwości zobowiązania — wnioskodawca nie jest zobowiązany do zapłaty miesięcznie określonego czynszu za dzierżawę nieruchomości, lecz wynagrodzenia odpowiadającego wysokości tego czynszu, które staje się wymagalne z chwilą wezwania do zapłaty. Jak przyjmuje się w orzecznictwie, roszczenie „o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy jest należnością jednorazową, a nie okresową (tak wyr. SO w Gdańsku, XV C 1256/12).

Zgodnie z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach stosując odpowiednio przepisy art. 113. W toku niniejszego procesu Skarb Państwa poniósł tymczasowo koszty w postaci wydatków na poczet wynagrodzenia biegłego w łącznej wysokości 15.769,46 zł. Obowiązek zwrotu poniesionych wydatków Sąd włożył na wnioskodawcę i uczestników w stosunku odpowiadającym wielkości ich udziałów we współwłasności nieruchomości, z uwzględnieniem uiszczonych zaliczek, o czym orzeczono w punkcie 10 postanowienia.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie złożonych przez wnioskodawcę i uczestników wniosków o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania, zawarte w punkcie 11 postanowienia, zapadło na podstawie art. 520 §1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

**Apelację** od powyższego rozstrzygnięcia Sadu Rejonowego wniósł pełnomocnik wnioskodawcy zaskarżając postanowienie w części, a mianowicie w punktach 4, 5, 6, 7,9, 10 i 11 i postanowieniu temu zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 1035 k.c. i następnych przez ich niezastosowanie i zaniechanie przyjęcia że kredyt zaciągnięty przez L. Z. (1) w (...) nr (...) - Hipoteka KW (...) wchodzi w skład spadku po nim i stanowi wyłącznie wierzytelność uczestników jako składnik majątku spadkowego po ojcu, natomiast spłata w/w kredytu przez R. Z. stanowi nakład na nieruchomość wspólną podlegający rozliczeniu w pełnej wysokości.

2. naruszenie przepisów prawa materialnego a mianowicie art. 5 k.c. przez jego niezasadne zastosowanie i oddalenie na jego podstawie wniosku o rozliczenie nakładów koniecznych w celu utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym w sytuacji, gdy Sąd zasądził na rzecz uczestników odpowiednie wynagrodzenie tytułem korzystania przez wnioskodawcę z całej nieruchomości (tym samym zwalniając uczestników od ponoszenia ciężarów związanych z jej utrzymaniem- co jak się zdaje się pozostaje w sprzeczności z elementarnym poczuciem sprawiedliwości) a z jasnej, pełnej i niekwestionowanej opinii biegłego ( K. P.) wynika, że nakłady te są konieczne a ich współwłaściciele zobowiązani są ponosić je solidarnie.

Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegające na:

3. nieuwzględnienie w rozliczeniu:

-kredytu zaciągniętego przez wnioskodawcę w (...) (...) w B. na kwotę 116.616 zł

- kredytu zaciągniętego w (...) na łączną kwotę 236.329 zł oraz kosztów jego zaciągnięcia

- spłaty kredytu z dnia 07.12.2018 r. na kwotę 10.000 zł

- spłaty kredytu z dnia 20.11.2018 r. na kwotę 20.000 zł

- kwoty 30.000 zł przelanej omyłkowo na przez Z. R. na rachunek kredytowy L. Z. (1), która to kwota zaliczona została na poczet kredytu hipotecznego obciążającego w/w nieruchomość

4. nierozliczeniu odsetek ustawowych od spłaconej kwoty kredytu hipotecznego przez R. Z. tytułem porozumienia z (...) z dnia 09.01.2019 (począwszy od tej daty)

5. przyjęciu, że wnioskodawca uniemożliwił uczestnikom korzystanie z nieruchomości w sytuacji, gdy wpuszczał ich na jej teren, natomiast w czasie gdy w kurniku były już kury odmawiał wstępu z przyczyn weterynaryjnych i obowiązującego regulaminu hodowli oraz z faktu, że uczestnicy chcieli wejść na teren nieruchomości z obcymi ludźmi na których obecność wnioskodawca nie wyrażał zgody a co za tym idzie niezasadnym zasądzeniu na rzecz uczestników wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad udział;

6. przyjęciu, że R. Z. rozpoczął na przedmiotowej nieruchomości prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie hodowli kur, w sytuacji gdy do dnia swojej śmierci to jest do dnia 30.06.2017 r. działalność na nieruchomości prowadziła małżonka wnioskodawcy (...) NIP: (...), REGON: (...), w związku z czym roszczenie o zapłatę z tytułu korzystania z nieruchomości ponad udział za ten okres winno być skierowane przeciwko spadkobiercom E. Z. w odrębnym postępowaniu i nie powinno podlegać rozliczeniu w niniejszej sprawie

7. przyjęciu wartości nieruchomości będącej przedmiotem wniosku na kwotę 340.000 zł w sytuacji gdy najbardziej obiektywna i odpowiadająca rzeczywistej wartości nieruchomości jest wycena która została wykonana przez biegłą A. K., mając na względzie charakter przedmiotu podziału brak transakcji dotyczących obrotu nieruchomościami podobnymi na terenie powiatu (...)

8. zaniechanie rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym- nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem wniosku - określonych w punkcie 5 opinii biegłej sądowej K. P. z dnia 23 grudnia 2020 za okres od 2015 r. do dnia wydania postanowienia w sprawie ( zgodnie z wnioskiem z dnia 17.06.2021)

9. nieprawidłowym rozliczeniu spłaconego przez wnioskodawcę kredytu hipotecznego (...) nr (...), przez przyjęcie, że obciążał on również R. Z. w sytuacji, gdy wchodził on w skład majątku osobistego uczestników.

10. Wskazując na powyższe apelujący wniósł o:

a) zmianę zaskarżonego orzeczenia przez

- oddalenie wniosku J. Z. i K. Z. o zasądzenie na ich rzecz kwot pieniężnych tytułem spłaty wartości udziału w nieruchomości wspólnej

- zasądzenie od J. Z. na rzecz R. Z. kwoty 89.068,50 zł tytułem zwrotu wydatków na nieruchomość wraz z odsetkami od dnia 16.07.2021 r.

- zasądzenie od K. Z. na rzecz R. Z. kwoty 89.068,50 zł tytułem zwrotu wydatków na nieruchomość wraz z odsetkami od dnia 16.07.2021 r.

- oddalenie wniosku J. Z. i K. Z. o zasądzenie na ich rzecz kwot pieniężnych tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości wspólnej ponad udział - obciążenie wydatkami na opinie biegłych uczestników w częściach równych

- zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych

b) zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

**Apelację** od postanowienia Sądu Rejonowego wniósł także pełnomocnik uczestników: J. Z. i K. Z. zaskarżając postanowienie Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim w sprawie o zniesienie współwłasności w części dotyczącej :

1) ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości w opiniach biegłej, a w konsekwencji przyjętej przez sąd;

2) orzeczenia o należnym uczestnikom postępowania czynszu za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez wnioskodawcę R. Z. w części dotyczącej okresu wskazanego przez sąd, jako podlegającego opłacie czynszowej, którą sąd ograniczył do dat określonych w opinii;

Skarżonemu postanowieniu zarzucił :

1) naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez odmowę powołania biegłego w celu przygotowania opinii w przedmiocie ustalenia rzeczywistej, dalszej bo wykraczającej poza okres bezumownego korzystania, ustalonego przez sąd, przez wnioskodawcę wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie;

3) naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, polegającej na przyjęciu za podstawę wyrokowania niekompletnej i wewnętrznie sprzecznej opinii biegłej sądowej w materii wartości nieruchomości będącej przedmiotem postępowania;

4) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę opinii głównej i opinii uzupełniających wydanych w sprawie przez biegłą, w których to biegła w ocenie uczestników postępowania pomija w wycenie nieruchomości jej część niezabudowaną kurnikiem, a rozważania biegłej w tej materii są dla strony absolutnie nieczytelne i

niezrozumiałe ;

5) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego, tj. opinii biegłej wydanych w sprawie tak w materii rewaloryzacji wartości nieruchomości, jak również konsekwentnej odmowy wyceny niezabudowanej jej części;

6) art. 217 § 3 k.p.c., 278 § 1 i 227 k.p.c., poprzez oddalenie prawidłowo zgłoszonego wniosku o kolejnego biegłego z szacowania wartości nieruchomości, podczas gdy okoliczności te, mające istotne znaczenie dla sprawy, nie zostały wyjaśnione, w ocenie uczestników postępowania, jak również oddalenie wniosku o ustalenie czynszu za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez wnioskodawcę za okres wykraczający poza czasokres określony jedyną opinią biegłego wydaną w sprawie w powołanej kwestii;

Mając powyższe na względzie apelujący wniósł o uchylenie skarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy sądowi I-ej instancji do ponownego rozpoznania w części dotyczącej ustalenia czynszu za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie po dacie przyjętej przez sąd w skarżonym orzeczeniu tj., do ostatniego dnia tj. 31.12.2021 roku, a tym samym za następny okres tj. od stycznia 2022 do września 2022, jak również celem dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości po wzięciu pod uwagę niewycenionej w ocenie uczestników postępowania niezabudowanej części przedmiotowej w sprawie nieruchomości o powierzchni (...) m<sup>2</sup>

**Uzupełniając apelację** pełnomocnik uczestników wskazał, iż apelujący kwestionuje :

pkt 1 postanowienia, poprzez wskazanie wartości nieruchomości na kwotę 340.000 złotych, albowiem strona twierdzi, że wartość nieruchomości została przez biegłą dokonującą wyceny nieruchomości dla potrzeb działu zaniżona o nie poddanie ocenie przez biegłą wartości części nieruchomości nie zabudowanej budynkiem gospodarczym;

- pkt 4 i 5 postanowienia, z uwagi na wskazanie w tychże punktach kwot należnych uczestnikom postępowania w zaniżonych, z uwagi na kwestię braku ujęcia w kompleksowej wycenie nieruchomości jej niezabudowanej części;

- pkt 6 i 7, dotyczących zasądzenia na rzecz uczestników postępowania kwot z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości do dnia 31.12.2021, z pominięciem okresu po wskazanej dacie od stycznia 2022 roku do września 2022 roku, kiedy to toczyło się postępowanie, a wnioskodawca R. Z. korzystał bez umownie z nieruchomości, co winno pozostawać poza sporem.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**postanowienie podlega uchyleniu, aczkolwiek na skutek okoliczności nie podniesionych w apelacji.**

Na wstępie Sąd pragnie wskazać, iż doceniając nakład pracy Sądu I instancji Sąd odwoławczy zobligowany był do uchylenia zaskarżonego postanowienia, z uwagi na istotne mankamenty proceduralne, które nie mogły zostać konwalidowane na etapie postępowania drugoinstancyjnego. Zauważyć bowiem należy, iż pomimo, że ustawodawca wprost przewidział, że do wspólności majątku spadkowego i do działu spadku należy odpowiednio stosować przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych, to nie jest dopuszczalne zakończenie wspólności majątku spadkowego, także co do składnika tego majątku, w trybie zniesienia współwłasności. Jedyną drogą zakończenia stanu wspólności majątku spadkowego jest dział spadku, ewentualnie połączony ze zniesieniem współwłasności. Stanowisko takie wynika wprost z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30.9.2009 r., w którym Sąd ten stwierdził, iż spadkobiercy, którzy nabyli współwłasność nieruchomości wchodzącej w skład masy spadkowej nie mogą zawrzeć skutecznej umowy o zniesieniu współwłasności. W takiej sytuacji konieczne jest przeprowadzenie działu spadku (V CSK 63/09, Legalis). Sąd w uzasadnienie swojego stanowiska wskazał, iż jakkolwiek dział spadku, gdy w jego skład wchodzi nieruchomość, jest instytucją podobną do zniesienia współwłasności, to jednak istnieją między nimi zasadnicze różnice powodujące, że nie jest dopuszczalne zniesienie przez spadkobierców współuprawnienia, co do poszczególnych praw majątkowych wchodzących w skład spadku, przy zastosowaniu instytucji specyficznych dla tych praw, spadkobiercom bowiem nie przysługuje swoboda, co do wyboru pomiędzy działem spadku, a zniesieniem współwłasności. Także w orzecznictwie Sądu Najwyższego nie budziło wątpliwości, że wspólność masy majątkowej w postaci spadku nabytego przez kilku spadkobierców nie stanowi współwłasności, która może być zniesiona w myśl przepisów art. 210 i nast. k.c., lecz



konieczne jest zastosowanie przepisów art. 1035 i nast. k.c.. Dział spadku obejmuje bowiem rozporządzenie przez wszystkich spadkobierców prawami majątkowymi wchodzącymi w skład spadku, a nie - jak w przypadku zniesienia współwłasności - rozporządzenie udziałami w nieruchomości. Uprawnienie do zawarcia umowy o dział spadku płynie z dziedziczenia, a nie nabycia udziałów w nieruchomości w drodze innych zdarzeń prawnych. Podobne stanowisko było już prezentowane w starszych orzeczeniach Sądu Najwyższego m.in. w postanowieniu z dnia 5 czerwca 1991 r., w którym wskazano, iż wspólność masy majątkowej w postaci spadku nabytego przez kilku spadkobierców nie stanowi współwłasności, która może być zniesiona w myśl przepisów art. 210 i nast. k.c., oraz art. 617 i nast. k.p.c., lecz konieczne jest zastosowanie przepisów art.1035 i nast. k.c., art. 1070 i nast. k.c., oraz art. 680 i nast. KPC. (sygn. akt III CRN 125/91, *legalis*). Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 stycznia 2011 r. wskazał co prawda, iż zniesienie współwłasności nieruchomości należącej do spadkobierców oraz niebędącego spadkobiercą nabywcy udziału w nieruchomości może nastąpić na wniosek tego nabywcy na podstawie art. 210 i nast. KC oraz art. 617 i nast. k.p.c. (sygn. III CZP 118/10, *legalis*), jednakże uchwała ta zapadła w odmiennym od przedmiotowego stanie faktycznym, albowiem stanowiła odpowiedź na pytanie: „ Czy jeżeli nieruchomość stanowi współwłasność, u podstaw której legło spadkobranie, a następnie nabycie od jednego ze spadkobierców udziału w prawie własności nieruchomości - zniesienie współwłasności tej rzeczy powinno nastąpić na podstawie art. 210 i nast. k.c., według przepisów o dziale spadku, czy też w połączonym postępowaniu o zniesienie współwłasności i dział spadku (art. 689 k.p.c.)” Sąd Najwyższy uznał więc, że dopuszczalne jest zniesienie współwłasności nieruchomości należącej do spadkobierców oraz niebędącego spadkobiercą nabywcy udziału w nieruchomości wchodzącej w skład spadku na wniosek tego nabywcy na podstawie art. 210 i nast. k.c. oraz art. 617 i nast. k.p.c. Możliwość żądania wyjścia ze stosunku współności w trybie postępowania o zniesienie współwłasności przez nabywcę udziału w przedmiocie wchodzącym w skład masy spadkowej podyktowana jest tym, że osoba taka nie ma legitymacji do wystąpienia z wnioskiem o dział spadku po poprzednim właścicielu tego przedmiotu (podobnie sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 20 stycznia 2012 r., I CSK 297/11, *legalis*).

Odnosząc powyższe rozważania do realiów niniejszej sprawy wskazać należy, iż przedmiotowa nieruchomość stanowiła uprzednio przedmiot prawa własności przysługującego rodzicom wnioskodawcy oraz spadkodawcy L. Z. (1) – J. i S. Z., na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej. Mocą zawartej w dniu 10 grudnia 2009 roku umowy o dział spadku po S. Z. i zniesienie współwłasności, R. Z. i L. Z. (1) nabyli na współwłasność w częściach równych, zabudowaną nieruchomość rolną, położoną w T. przy ul. (...), oznaczoną numerem działki (...), o obszarze (...) m2. W dniu (...) roku L. Z. (1) zmarł i spadek po nim nabyły z mocy ustawy jego dzieci - J. Z. i K. Z., po 1/2 części każde z nich. Powyższy stan faktyczny skutkuje koniecznością przeprowadzenia działu spadku po L. Z. (1), połączonego ze zniesieniem współwłasności. Podkreślić przy tym należy, iż w pismach procesowych: z dnia 13 grudnia 2019 roku (k-313), z dnia 23 marca 2020 roku (k-341) pełnomocnik uczestników zgłosił takowy wniosek, wnosząc jednocześnie o dokonanie ustalenia składu i stanu spadku po L. Z. (1), według stanu na dzień otwarcia spadku. Podkreślić należy, iż nawet zmiana stanowiska procesowego uczestników nie zwalniała Sądu od obowiązku wynikającego z art. 684 k.p.c., zgodnie z którym skład i wartość spadku ulegającego podziałowi ustala sąd, zaś skład spadku określa się na chwilę otwarcia spadku. Analiza powyższego przepisu nie budzi wątpliwości, iż nakłada on na sąd spadku obowiązek działania z urzędu (por. postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 27 sierpnia 2020 r., IV CSK 140/20, *legalis*).

Niewątpliwym więc jest, iż w przedmiotowej sprawie źródłem prawa własności do przedmiotowej nieruchomości zarówno wnioskodawcy, jak i uczestników, jest spadkobranie nieruchomości po wstępnych stron, co oznacza, iż w niniejszej sprawie zastosowanie mają przepisy o wspólności majątku spadkowego i o dziale spadku tj. przepisy art. 1035 – 1046 k.c. z odesłaniem do przepisów art.195-221 k.c., dotyczącymi zniesienia współwłasności. Z kolei procesowymi przepisami znajdującymi zastosowanie w niniejszej sprawie są: art. 617 i następane k.p.c. w zw. z art. 688 k.p.c.

Powyższe okoliczności musiały skutkować konstatacją o konieczności uchylenia zaskarżonego postanowienia na podstawie art. 386§4 k.p.c. i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy, z uwagi na nierozpoznanie przez ten Sąd istoty sprawy. Sąd Najwyższy wyjaśniał wielokrotnie, że nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. jest wadliwością rozstrzygnięcia polegającą na wydaniu przez sąd pierwszej instancji

orzeczenia, które nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, bądź zaniechaniu zbadania przez ten sąd materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów stron z powodu bezpodstawnego przyjęcia, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (zob.m.in. postanowienia: z 23 września 1998 r. II CKN 897/97, OSNC 1999/1/22; z 12 lutego 2002 r. I CKN 486/00, OSP 2003/3/36; z 19 czerwca 2013 r., I CSK 156/13, nie publ.; z 25 czerwca 2015 r., V CZ 35/15, nie publ.; i z 7 kwietnia 2016 r. II CZ 6/16, nie publ.). Nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi także w przypadku dokonania przez sąd pierwszej instancji oceny prawnej żądania bez ustalenia podstawy faktycznej, co wymagałoby poczynienia kluczowych ustaleń po raz pierwszy w instancji odwoławczej; w takiej sytuacji uzasadnione jest uchylene orzeczenia ze względu na respektowanie uprawnień stron wynikających z zasady dwuinstancyjności postępowania sądowego (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z 5 grudnia 2012 r., I CZ 168/12, OSNC 2013, nr 5, poz. 68; z 23 września 2016 r., II CZ 73/16, nie publ.; z 24 stycznia 2017 r., V CZ 92/16, nie publ.; z 22 lutego 2017 r., IV CZ 112/16, IV CZ 113/16 i IV CZ 114/16, nie publ. oraz z 14 czerwca 2017 r., IV CZ 18/17 i IV CZ 25/17, nie publ.)

W niniejszej sprawie zachodzi konieczność poczynienia ustaleń w zakresie ustalenia masy spadku po L. Z. (1), albowiem z załączonych do akt sprawy pism prywatnych wynika, iż w skład spadku po zmarłym wchodzi także ruchomości min. (...) nr rej. (...) (k-355-368) oraz konieczność ustalenia stanu spadkowej nieruchomości wg daty otwarcia spadku, a w konsekwencji poczynienia dalszych niezbędnych do rozstrzygnięcia sprawy ustaleń. Przeprowadzenie powyższych czynności procesowych po raz pierwszy przed sądem II instancji niewątpliwie doprowadziłoby do ograniczenia uprawnień stron wynikających z zasady dwuinstancyjności postępowania sądowego.

Rozstrzygnięcie kasacyjne nie stoi na przeszkodzie, w ocenie Sądu, odniesieniu się do istotnych zarzutów, podniesionych przez strony w złożonych przez nich apelacjach.

I tak odnosząc się do zarzutu R. Z., iż roszczenie uczestników o zapłatę z tytułu korzystania z nieruchomości przez wnioskodawcę ponad udział winno być skierowane przeciwko spadkobiercom E. Z. w odrębnym postępowaniu, albowiem to żona wnioskodawcy na przedmiotowej nieruchomości prowadziła do dnia 30.06.2017 roku działalność gospodarczą w zakresie hodowli kur (Sąd I instancji wskazuje w uzasadnieniu, iż nadal prowadzi), stwierdzić należy, iż jest on bezzasadny. Wszak, jak słusznie wskazał Sąd meriti, wnioskodawca jest współwłaścicielem nieruchomości i samoistnym jej posiadaczem, zaś użyczenie nieruchomości małżonce, nie wyłącza w żadnym razie jego odpowiedzialności wobec współwłaścicieli nieruchomości. Wszak w ramach stosunku współwłasności nieruchomości, współwłaściciele wykonują czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Zasadniczo czynności zwykłego zarządu obejmują załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłym korzystaniem z nieruchomości, zgodnym z jej przeznaczeniem i utrzymywaniem w stanie nie pogorszonym (np. dokonywanie bieżących napraw, uprawianie gruntów, pobieranie plodów rolnych, uiszczanie podatków oraz innych świadczeń, rozbiora zniszczonych zabudowań). Z kolei do czynności przekraczających zwykły zarząd należy zwłaszcza rozporządzanie rzeczą wspólną, jak wyzbycie się własności, obciążenie rzeczy prawem rzeczowym ograniczonym albo wynajęcie, wydzierżawienie czy użyczenie, względnie czynności, które zmieniają dotychczasowy sposób korzystania z rzeczy, jak np. budowa nowych budynków, rozbudowa istniejących, czy zmiana profilu działalności prowadzonej na nieruchomości. Skoro więc wnioskodawca udostępnił osobie trzecie nieruchomość, w celu prowadzenia działalności gospodarczej, a więc dokonał czynności przekraczającej zwykły zarząd, winien uzyskać

zgody wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.), którą nie dysponował. Powyższa okoliczność skutkuje uznaniem, iż czynność wnioskodawcy, jako przekraczająca zakres zwykłego zarządu jest skuteczna obligacyjnie tylko względem R. Z. i nie wywołuje skutków ani obligacyjnych ani rzeczowych, względem uczestników (por. wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 27 czerwca 2017 r., II CSK 546/15, *legalis*).

Ponadto roszczenie uczestników odnosi się do zgoła innej podstawy prawnej, albowiem nie odnosi się do uzyskiwanych z nieruchomości pożytków i innych przychodów (art. 207 k.c.), lecz dotyczy zasądzenia na ich rzecz od R. Z. wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości objętej wnioskiem przez wnioskodawcę z wyłączeniem uczestników, co wskazuje na dyspozycję art. 206 k.c., który poświęcony jest współposiadaniu i korzystaniu z rzeczy wspólnej. Materia regulowana przez wymienione przepisy jest zatem inna.

Zgodnie z uchwałą składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 KC w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 KC (legalis). Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały poczynił szczegółowe rozważania w powyższym zakresie, poczynił je także w sposób szczegółowy Sąd I instancji, Sąd odwoławczy nie widzi więc potrzeby ponownego ich przytaczania.

Opierając się na obowiązujących w powyższym zakresie przepisach oraz poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleniach faktycznych nie budzi wątpliwości fakt, iż uczestnicy manifestowali swoją wolę współposiadania i korzystania z nieruchomości objętej wnioskiem, co uczestnik im uniemożliwił i korzystał samodzielnie z całej nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2021 r., IV CSKP 30/21, OSNC 2021, nr 11, poz. 75). Konsekwencją powyższego jest zasadność zasądzenia na rzecz uczestników stosownego wynagrodzenia o wysokości którego decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy oraz za czas bezprawnego współposiadania i korzystania z rzeczy przez innego współwłaściciela, które to roszczenie prawidłowo ocenił Sąd meriti (tak uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r. i przywołane w niej orzecznictwo, postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 18 maja 2017 r., III CSK 108/16, legalis).

W kontekście powyższych rozważań, odnosząc się podniesionego w apelacji uczestników zarzutu naruszenia art. 217 § 3 k.p.c., 278 § 1 i 227 k.p.c., poprzez oddalenie wniosku o ustalenie czynszu za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez wnioskodawcę, zgłoszonego na rozprawie w dniu 15 września 2022 roku, stwierdzić należy, iż jest on zasadny. Sąd oddalił bowiem wniosek pełnomocnika na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2) k.p.c., zgodnie z którym Sąd może w szczególności pominąć dowód mający wykazać fakt bezsporny, nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy lub udowodniony zgodnie z twierdzeniem wnioskodawcy. Tymczasem opinia uzupełniająca biegłej K. P. obejmowała swoim zakresem stan na miesiąc grudzień 2021 roku, tak więc w dacie zgłoszenia wniosku upłynął okres ośmiu miesięcy, skutkujący koniecznością urealnienia zawartych w opinii wycień, nie można więc uznać, iż wniosek obejmował fakt bezsporny, nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy lub udowodniony zgodnie z twierdzeniem wnioskodawcy.

Powyższy zarzut uczestników wiąże się z zarzutem wnioskodawcy zaniechania rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym- nakładów koniecznych na nieruchomość, będącą przedmiotem wniosku - określonych w punkcie 5 opinii biegłej sądowej K. P. z dnia 23 grudnia 2020 za okres od 2015 r. do dnia wydania postanowienia w sprawie.

Odnosząc się do powyższego zarzutu wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Zgodnie z art. 207 k.c. obowiązek partycypacji współwłaścicieli obejmuje wydatki oraz ciężary związane z rzeczą wspólną, jednak ustawodawca nie definiuje tych pojęć. Ich określenie pozostawiono zatem doktrynie i orzecznictwu. Przez wydatki związane z rzeczą wspólną zwykło się rozumieć koszty ponoszone w związku z czynieniem nakładów na rzecz wspólną. W judykaturze przyjmuje się, że nakładami są wszelkie inwestycje utrzymujące rzecz w należyтым stanie lub ulepszające ją, jak np. naprawy, ulepszenia, a także wydatki związane z utrzymaniem rzeczy w trakcie jej eksploatacji. Chodzi tu zatem o koszty podejmowania przez współwłaścicieli czynności zwykłego zarządu, jak i przekraczających zwykły zarząd. Nie ma bowiem znaczenia charakter dokonywanych nakładów, których koszty obciążają współwłaścicieli. Mogą to być zatem zarówno nakłady konieczne, użyteczne, jak i zbytkowne (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 18 sierpnia 2017 r., IV CSK 628/16, legalis). Do nakładów koniecznych należy zakwalifikować wszelkie te inwestycje (czynności), które zmierzają do utrzymania rzeczy w stanie niepogorszonym i umożliwiającym korzystanie z niej z jej dotychczasowym przeznaczeniem. Aby zakwalifikować dany nakład do kategorii nakładów koniecznych, należy ustalić, że z uwagi na cel, jakiemu ma służyć rzecz, niezbędne jest poczynienie danej inwestycji, lub że bez takich nakładów rzecz nie może funkcjonować. Do nakładów koniecznych należy zakwalifikować remonty, zarówno kapitalne, jak i bieżące. Z kolei nakłady użytkowe to takie, które nie są niezbędne, aby rzecz mogła funkcjonować, jednak znajdują one gospodarcze uzasadnienie, gdyż przyczyniają się do

ulepszenia rzeczy, zwiększenia jej wartości, funkcjonalności lub wzrostu dochodów, które mogą być osiągnięte z rzeczy. Natomiast nakłady, których celem jest nadanie rzeczy cech zgodnych ze szczególnymi predylekcjami posiadacza lub pożądanymi przez posiadacza walorów estetycznych, uznaje się za nakłady zbytkowne. Z treści art. 207 k.c. wynika, że współwłaściciel jest obowiązany uczestniczyć we wszelkich wydatkach, bowiem przywołany przepis nie precyzuje, o jakie wydatki chodzi. Obowiązek ponoszenia wydatków na rzecz wspólną przez współwłaściciela jest jednak uzależniony od poczynienia określonego nakładu zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną. Oznacza to, że dany wydatek musi być związany z czynnością, na którą odpowiednia większość współwłaścicieli wyraziła zgodę. Chodzi tu o zgodę wyrażaną na podstawie art. 199 zd. 1 k.c. i art. 201 zd. 1 k.c. Należy przyjąć, że współwłaściciele obciążają również koszty podjęcia tzw. czynności zachowawczej w warunkach przewidzianych w art. 209 k.c. Współwłaścicielowi, który poczynił nakłady na rzecz wspólną z naruszeniem zasad zarządu, nie przysługują roszczenia o rozliczenie wydatków na podstawie art. 207 k.c. Wyrażany jest trafny pogląd, że może on dochodzić zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile pozostali współwłaściciele wzbogacili się jego kosztem. Pozycja współwłaściciela dokonującego nakładu na rzecz wspólną z naruszeniem zasad zarządu jest więc zbieżna z sytuacją posiadacza samoistnego w złej wierze. W omawianym przypadku art. 226 § 2 k.c., zgodnie z którym samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem, znajduje zastosowanie przez analogię. Wnioskodawca zaś, nie wykazał nakładów, które prowadziłyby do bezpodstawnego wzbogacenia uczestników jego kosztem. Ponadto nie można stracić z pola widzenia, iż R. Z. korzystał i zarządzał całą nieruchomością bez zgody uczestników i ewentualne nakłady związane były z prowadzoną na nieruchomości działalnością gospodarczą, na prowadzenie której pozostali współwłaściciele także nie wyrazili zgody.

Wskazać także należy, iż w kwestii rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wypowiedział się Sąd Najwyższy w sprawie definiującej pojęcie "wynagrodzenie za używanie rzeczy" ponad przypadający udział, w którym wskazał, iż przez powyższe wynagrodzenie rozumieć należy nie tylko uiszczenie zapłaty za efektywne korzystanie z obiektu, lecz również zwrot przez posiadacza w złej wierze wszelkich wydatków i ciężarów, jakie w okresie tego posiadania zostały poniesione przez właściciela rzeczy. Do takich ciężarów zaliczyć trzeba między innymi podatki i daniny publiczne (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 1963 r., III CR 51/63, OSNCP 1964, nr 5, poz. 100, uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 25 marca 2022 r., II CSKP 703/22, [legalis](#)). Skoro więc przyjmuje się, iż współwłaściciel posiadający nieruchomość ponad przypadający mu udział zobowiązany jest zwrócić nieposiadającemu współwłaścicielowi wydatki i ciężary, jakie w okresie tego posiadania zostały poniesione przez właściciela rzeczy, to rozumując a contrario, skoro w przedmiotowej sprawie wnioskodawca posiadając nieruchomość z wyłączeniem uczestników, ponosił powyższe ciężary, to uznać należy, iż nie może się skutecznie domagać ich zwrotu od uczestników postępowania. Powyższa konkluzja wynika pośrednio także ze stanowiska Sądu Najwyższego dotyczącego podziału nieruchomości *quoad usum*. Sąd wskazał, iż skoro podział taki prowadzi do uzyskania przez współwłaścicieli wydzielonych części rzeczy do wyłącznego korzystania (używania i pobierania pożytków), to współwłaściciel jest jednocześnie obowiązany do samodzielnego ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z częścią rzeczy, która została mu przyznana do wyłącznego korzystania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 r., III CSK 446/14, i z dnia 19 maja 2016 r., III CSK 282/15). Skoro więc wnioskodawca posiadał wyłącznie dla siebie całość nieruchomości, to winien ponosić także koszty związane z jej utrzymaniem.

Powyższe skutkuje uznaniem bezzasadności zarzutu wnioskodawcy niezasadnego oddalenia jego wniosku o rozliczenie nakładów koniecznych, w celu utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, aczkolwiek ma rację skarżący, iż przepis art. 5 k.c. nie ma w tym wypadku zastosowania. Sąd winien bowiem odnieść się do przepisów prawa materialnego, regulujących powyższą kwestię.

Odniesienie się do zarzutu R. Z. naruszenia przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 1035 k.c. i następnych przez ich niezastosowanie i zaniechanie przyjęcia że kredyt zaciągnięty przez L. Z. (1) w (...) nr (...) - Hipoteka KW (...) wchodzi w skład spadku po nim i stanowi wyłącznie wierzytelność uczestników, jako składnik majątku spadkowego po ojcu, natomiast spłata w/w kredytu przez R. Z. stanowi nakład na nieruchomość wspólną podlegający rozliczeniu w pełnej wysokości, wymaga poczynienia przez Sąd odwoławczy szerszych rozważań prawnych.

W świetle poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych okolicznością bezsporną jest fakt, iż zmarły L. Z. (1) zawarł umowę kredytu, którego zabezpieczeniem była hipoteka, ustanowiona na objętej wnioskiem nieruchomości, której wnioskodawca był dacie ustanowienia hipoteki i jest nadal współwłaścicielem w 1/2 części.

Zgodnie z treścią art.65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku O Księgach Wieczystych i Hipotece (Dz.U. Nr 19 poz. 147 z późn. zm.), w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka). Odpowiedzialność dłużnika rzeczowego, który nie jest jednocześnie dłużnikiem osobistym wierzyciela hipotecznego, opiera się na konstrukcji obligacji, która zakłada, że między dłużnikiem rzeczowym i wierzycielem hipotecznym występuje – obok stosunku prawnorzecowego hipoteki – szczątkowe zobowiązanie z pewnymi elementami obligacyjnymi (por. A. Szpunar, *Odpowiedzialność*, s. 16–17). W ramach tego zobowiązania należy upatrywać zgody dłużnika na ponoszenie odpowiedzialności za dług względem wierzyciela hipotecznego z obciążonej nieruchomości. Wspomniany obowiązek właściciela znajduje uzasadnienie w przepisach prawa. Przede wszystkim, dłużnik rzeczowy ma obowiązek płacić wierzycielowi odsetki w razie opóźnienia ze spełnieniem świadczenia (art. 481 § 1 KC) (uchwała Sądu Najwyższego z 18.1.2019 r., III CZP 66/18, *Legalis*), nadto ma prawo podnosić określone zarzuty wobec wierzyciela hipotecznego (art. 73 KWU), w tym dotyczące surogatów wykonania zobowiązania, a także potrącić własną wierzytelność pieniężną z wzajemną wierzytelnością, która służy wierzycielowi hipotecznemu (art. 498 § 1 k.c.). Podważa to tezę, że wierzyciel hipoteczny nie ma roszczenia o zapłatę wobec dłużnika rzeczowego niebędącego dłużnikiem osobistym (por. A. Szpunar, *Odpowiedzialność*, s. 17). Nadto, art. 78 ust. 2 KWU wprost przyznaje właścicielowi prawo wypowiedzenia wierzytelności hipotecznej ze skutkiem, co do hipoteki, co oznacza, iż traktuje go jak dłużnika osobistego. Ponadto, skoro art. 68 ust. 1 KWU dopuszcza zabezpieczenie hipoteką tylko wierzytelności pieniężnej, to takiej wierzytelności musi odpowiadać dług rozumiany jako obowiązek dłużnika rzeczowego do dokonania zapłaty (por. Z. Woźniak, *Charakter*, s. 41). Na temat charakteru odpowiedzialności dłużnika rzeczowego kilkakrotnie wypowiadał się Sąd Najwyższy (zob. wyrok z dnia 12.12.2013 r., V CSK 51/13, postanowienie z dnia 26.3.1971 r., III CRN 553/70, wyrok z dnia 10.9.1999 r., III CKN 331/98, wyrok z dnia 25.8.2004 r., IV CK 606/03, *Legalis*). W najnowszym orzecznictwie wyraźnie podkreśla się, że odpowiedzialność dłużnika rzeczowego sprządza się do obowiązku zapłaty, nie zaś znoszenia egzekucji (por. wyrok SN z dnia 20.02.2018 r., V CSK 212/17, postanowienie SN z 28.02.2017 r., I CSK 133/16, *Legalis*).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż okolicznością bezsporną w sprawie jest, iż w dniu 13 stycznia 2013 roku spadkodawca uczestników L. Z. (1), zawarł z (...) S.A. umowę kredytu obrotowego numer (...). Na zabezpieczenie wierzytelności, odsetek, przyznaných kosztów postępowania, opłat, prowizji i wskazanych w umowie kosztów w łącznej wysokości 525.000 zł, została ustanowiona hipoteka umowna (...) na rzecz banku, która obciążała nieruchomość położoną w T. przy ul. (...), oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), której współwłaścicielami byli: wnioskodawca R. Z. oraz L. Z. (1) w 1/2 części każdy z nich. Hipoteka została ujawniona w treści księgi wieczystej. W dniu (...) roku L. Z. (1) zmarł i na dzień 19 października 2015 roku stan jego zadłużenia z tytułu umowy kredytu wynosił 252.752,57 zł. Zatem uznać należy, iż na właścicielu nieruchomości hipotekowanej, który nie jest dłużnikiem osobistym, ciąży obowiązek zaspokojenia wierzyciela, aż do wygaśnięcia zabezpieczonej wierzytelności (por. A. Szpunar, *Odpowiedzialność*, s. 17).

Powyższe okoliczności jednoznacznie wskazują, iż wierzyciel hipoteczny- Bank mógł dochodzić zaspokojenia z nieruchomości objętej wnioskiem, kierując roszczenie do wnioskodawcy, jako dłużnika rzeczowego, odpowiadającego wyłącznie do obciążonej hipoteką nieruchomości. Z przepisu art. 74 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece wynika zaś ogólna zasada, zgodnie z którą śmierć dłużnika nie może negatywnie wpływać na możliwość zaspokojenia się przez wierzyciela hipotecznego z przedmiotu hipoteki, gdyż zabezpieczenie zapewnia mu swoiste prawo na nieruchomości, bez względu na to, kto stanie się jej właścicielem, co stanowi o odpowiedzialności za dług zabezpieczony hipoteką uczestników, jako spadkobierców L. Z. (1) (por. post. SN z 21 stycznia 2016 r., III CZP

96/15 i tam przywołane orzecznictwo, wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 24 września 2020 r., IV CSK 31/19, legalis).

W przedmiotowej sprawie R. Z. w dniu 20 listopada 2018 roku dokonał wpłaty kwoty 20.000 zł na konto L. Z. (1) w banku (...), tytułem „Wpłata kredytu nr (...) Hipoteka nr KW (...) z dn. 13.01.2014 z aneksem nr (...) z dn. 29.01.2015”. W dniu 7 grudnia 2018 roku R. Z. dokonał wpłaty kwoty 10.000 zł na konto L. Z. (1) w banku (...), tytułem „Wpłata kredytu nr (...) Hipoteka nr KW (...) z dn. 13.01.2014 z aneksem nr (...) z dn. 29.01.2015”. W dniu 9 stycznia 2019 roku R. Z. zawarł z bankiem (...) S.A. (następcą prawnym banku (...)) porozumienie, mocą którego uznał zadłużenie z tytułu umowy kredytowej numer (...) w kwocie 253.894,89 zł oraz zobowiązał się, że do dnia 9 stycznia 2019 roku dokona wpłaty kwoty 224.000 zł, mającej pomniejszyć zadłużenie do kwoty 29.894,89 zł. Po dokonaniu spłaty, pozostała część zobowiązania w kwocie 29.894,89 zł. miała ulec umorzeniu przez wierzyciela. W dniu 9 stycznia 2019 roku R. Z., zgodnie z zawartym porozumieniem, dokonał wpłaty kwoty 224.000 zł na konto L. Z. (1) w banku (...), tytułem „Wpłata kredytu nr (...) Hipoteka nr KW (...) z dn. 13.01.2014 z aneksem nr (...) z dn. 29.01.2015”. W dniu 29 maja 2019 roku bank (...) S.A. wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki umownej do sumy 525.000 zł, ustanowionej w celu zabezpieczenia wierzytelności banku wobec L. Z. (1).

W świetle ugruntowanego poglądu doktryny oraz orzecznictwa nie budzi wątpliwości fakt, że jeśli dłużnik rzeczowy zaspokoi wierzyciela hipotecznego, czyli zapłaci dług, nabywa spłaconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty przeciwko dłużnikowi osobistemu z mocy art. 518 § 1 pkt 1 k.c. Zgodnie bowiem z treścią art. 518 § 1 pkt 1 k.c. osoba trzecia, która spłaca wierzyciela, nabywa spłaconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty, jeżeli płaci cudzy dług, za który jest odpowiedzialna osobiście albo pewnymi przedmiotami majątkowymi (tak postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 5 stycznia 2017 r., II CSK 347/16, legalis). Przepis ten reguluje więc wstąpienie osoby trzeciej w prawa zaspokojonego wierzyciela, czyli tzw. subrogację, która ma miejsce wtedy, gdy osoba trzecia spłaca cudzy dług. Na takie wstąpienie nie jest wymagana zgoda dłużnika (komentarz do art. 818 k.c. red. Załucki 2023, wyd. 3/Wolak). Dłużnik rzeczowy, który dokona zapłaty długu zabezpieczonego hipoteką wstępuje więc z mocy ustawy w prawa zaspokojonego wierzyciela do wysokości spełnionego świadczenia i może żądać od dłużnika głównego wszystkiego, co sam świadczył wierzycielowi z tytułu długu głównego (art. 518 § 1 pkt 1 k.c.). Na gruncie powyższego uregulowania pojawiła się wątpliwość, czy osoba trzecia wstępująca w prawa zaspokojonego wierzyciela nabywa ipso iure wraz z wierzytelnością roszczenie o zapłatę zaległych odsetek. Przeważające stanowisko doktryny wskazuje, iż zakres wstąpienia przez osobę trzecią w prawa zaspokojonego wierzyciela mierzony jest wysokością dokonanej temu wierzycielowi zapłaty. Osoba wstępująca w miejsce wierzyciela, inaczej więc niż cesjonariusz, tylko wtedy nabędzie wraz z wierzytelnością roszczenie o zaległe odsetki, jeśli w tym zakresie zaspokoiła wierzyciela (tak komentarz do art. 519 k.c. pod red. Gniewek/Machnikowski 2023, Pietrzykowski 2021, wyd. 10/ Mojak, SPP T. 6 red. Olejniczak 2023, wyd. 4).

Mając na uwadze powyższe uregulowania oraz fakt, iż wnioskodawca spłacił wierzytelność hipoteczną w kwocie w kwocie 254.000 złotych stwierdzić należy, iż nabył spłaconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty, co czyni zasadnym zarzut wnioskodawcy bezzasadnego obciążenia go połową spłaty należnego wierzycielowi długu spadkodawcy.

W kontekście powyższych rozważań niezasadny natomiast jest zarzut wnioskodawcy nieuwzględnienia w rozliczeniu kredytu zaciągniętego przez wnioskodawcę w (...) w B. na kwotę 116.616 zł. oraz kredytu zaciągniętego w (...) na łączną kwotę 236.329 zł oraz kosztów jego zaciągnięcia, jak również odsetek objętych porozumieniem w kwocie 29.894,89 zł., która podlegała umorzeniu. Ponadto, wbrew zarzutowi apelującego, uwzględniona przez Sąd kwota 254.000,00 złotych obejmuje uiszczoną w dniu 20.11.2018 roku przez wnioskodawcę na konto spłaty kredytu L. Z. (1) kwotę 20.000 złotych oraz uiszczoną w dniu 07.12.2018 roku kwotę 10.000 złotych. W zakresie kwoty 30.000 złotych zaś nie zostały poczynione w sprawie żadne ustalenia faktyczne.

Odniesienie się do zawartego w apelacji zarzutu w zakresie prawidłowości dokonanego przez Sąd I instancji rozliczenia dokonanej przez wnioskodawcę spłaty kredytu pobranego przez L. Z. (1), nie zwalnia Sądu Okręgowego

od konieczności zwrócenia uwagi na charakter powyższego roszczenia tj. nabytej przez wnioskodawcę wierzytelności i możliwości rozliczenia jej w niniejszym postępowaniu.

Zgodnie bowiem z przepisem art. 922 § 1 k.c., prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób stosownie do przepisów księgi niniejszej. Przepis art.1034 § 1 i 2 k.c. stanowi, iż do chwili działu spadku spadkobiercy ponoszą solidarną odpowiedzialność za długi spadkowe. Jeżeli jeden ze spadkobierców spełnił świadczenie, może on żądać zwrotu od pozostałych spadkobierców w częściach, które odpowiadają wielkości ich udziałów. Od chwili działu spadku spadkobiercy ponoszą odpowiedzialność za długi spadkowe w stosunku do wielkości udziałów. Przedmiotem działu spadku mogą być jednakże wyłącznie aktywa, a zatem stan czynny spadku. Podział długów spadkowych jest natomiast tylko konsekwencją dokonania dzian aktywów i następuje z mocy samego prawa. Wynika to z art. 1034 § 2 i art. 1081 KC (por. też uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26.9.1968 r., III CRN 209/68, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26.1.1972 r., 111 CRN 477/71, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12.1.1978 r., III CRN 333/77, postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 20 września 2000 r., I CKN 295/00, Legalis). W uzasadnieniu postanowienia z dnia 20 września 2000 roku, Sąd Najwyższy wskazał, iż co prawda w umowie o dział spadku spadkobiercy mogą ustalić, kto z nich i w jakim zakresie ma uregulować długi spadkowe, jednakże umowa w tym przedmiocie będzie miała skutek tylko między jej uczestnikami i w żadnej mierze nie rzutuje na odpowiedzialność wobec wierzycieli. Również ewentualne dokonanie podziału pasywów w sądowym orzeczeniu działowym nie wiąże wierzycieli. Jest więc rzeczą oczywistą, że sądy w swojej praktyce, respektując powyższą zasadę, nie powinny wprowadzać do swoich orzeczeń elementów pozbawionych skuteczności prawnej. W razie sporu zaś między wierzycielami spadkowymi i spadkobiercami odpowiednie roszczenie powinny być dochodzone w postępowaniu procesowym (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 5 lutego 2002 r., II CKN 803/99, legalis).

Odnosząc powyższe rozważania do realiów niniejszej sprawy wskazać należy, iż spleacony przez wnioskodawcę, niebędącego spadkobiercą L. Z. (1), dług spadkodawcy, stanowi niewątpliwie wierzytelność wchodzącą w skład spadku po nim, co poddaje pod uwagę Sądu meriti możliwość rozliczenia go w przedmiotowym postępowaniu.

Na zakończenie odnosząc się do zarzutów stron postępowania w zakresie wadliwości przyjętej przez Sąd I instancji wartości objętej wnioskiem nieruchomości, Sąd Okręgowy stwierdza, iż co do zasady Sąd meriti zasadnie za podstawę rozstrzygnięcia przyjął opinię biegłej K. B., która oszacowała wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 340.000 zł., stosując podejście porównawcze, polegające na określeniu wartości nieruchomości w oparciu o ceny, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, a także z zastosowaniem korekty ze względu na cechy różniące te nieruchomości oraz z uwzględnieniem zmian poziomu cen powstałych wskutek upływu czasu. Sąd Rejonowy w sposób szczegółowy uzasadnił swoje stanowisko, Sąd odwoławczy w pełni je akceptuje i nie widzi potrzeby powielania argumentacji w tym zakresie, tym bardziej, iż biegła wydała ustną opinię uzupełniającą przez Sądem Okręgowym na rozprawie w dniu 12.10.2023 roku, w której po raz kolejny odniosła się do zarzutów pełnomocnika uczestników w zakresie sporządzonej przez nią opinii, podtrzymując swoje stanowisko w sprawie.

Reasumując powyższe rozważania, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. orzekł, jak w sentencji, orzekając o kosztach postępowania na podstawie art. 108 k.p.c. w związku z art. 13§ 2 k.p.c.