

POSTANOWIENIE

Dnia 27 maja 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z wniosku A. S.

przy uczestnictwie O. S.

o podział majątku wspólnego,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 27 maja 2021 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 5 października 2018 r., sygn. akt IV Ca (...),

1. uchyla zaskarżone postanowienie w części oddalającej apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 14 czerwca 2017 r., sygn. akt VII Ns (...) w punkcie 2 (drugim) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego;

2. w pozostałej części oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w W. postanowieniem wstępnym i częściowym z dnia 14 czerwca 2017 r. ustalił, że udziały w majątku wspólnym byłych małżonków A. S. i O. S. są równe i uznał, że roszczenie wnioskodawczynie A. S. o zobowiązanie uczestnika O.S. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz udziału wynoszącego 1/2 w prawie własności lokalu numer 2 przy ulicy (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) wraz ze związanym z tym prawem udziałem w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu, na co wnioskodawczynie wyraża zgodę, jest usprawiedliwione co do zasady.

Sąd Rejonowy ustalił, że A. S. i O. S. zawarli związek małżeński w dniu 26 grudnia 1980 r. i pozostawali w małżeńskiej wspólności majątkowej. Po zawarciu związku małżeńskiego A. S. i O. S. zamieszkali u rodziców wnioskodawczynie, którzy nie pobierali od nich pieniędzy za wspólne zamieszkiwanie. Związek małżeński stron został rozwiązany przez rozwód bez orzekania o winie wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w W. z dnia 22 grudnia 1998 r., który uprawomocnił się dnia 22 stycznia 1999 r.

W latach 70. XX wieku współwłaścicielami nieruchomości budynkowej przy ul. (...), stanowiącej działkę nr [...] w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), byli: O. S., D. S., D. Ż., H. R., J. Ż., J. C. i B. S. Na działce znajdował się jednorodzinny dom mieszkalny, wybudowany pod koniec XIX wieku, który był objęty ochroną konserwatorską. Był on w bardzo złym stanie technicznym, od wielu lat nie był wykorzystywany i nie nadawał się do zamieszkania. Pod koniec lat 70. XX wieku B. S. wraz z synami O. i D. podjęli starania o przeprowadzenie przebudowy domu, w wyniku której miały powstać dwa odrębne lokale mające służyć rodzinom D. S. i O. S. do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W tym celu B. S. zlecił w 1977 r. przygotowanie inwentaryzacji i projektu budowlanego, który w maju 1978 r. został przygotowany przez uprawnionego architekta. Konserwator Zabytków m. W. decyzją z dnia 5 czerwca 1978 r. zezwolił na prowadzenie robót konserwatorskich w zabytkowym domu, a decyzją Naczelnika Dzielnicy z dnia 26 czerwca 1979 r. wydano zezwolenie na wykonanie generalnego remontu domu. Dnia 31 października 1979 r. D. S., O.S. i B. S. złożyli do Sądu Rejonowego w W. wniosek o zniesienie współwłasności rzeczowej nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali. W tej sprawie została sporządzona opinia biegłego sądowego, który stwierdził m.in., że dom nie przedstawia wartości użytkowej większej niż 10 % wartości „pierwotnej”, elementy konstrukcji i pokrycia drewnianego kwalifikują się do rozbiórki, ściany wewnętrzne z cegły wymagają całkowitej wymiany oraz niezbędne jest podjęcie dalszych licznych działań opisanych w opinii. Sąd Rejonowy w W.

postanowieniem z dnia 16 września 1980 r. zniósł współwłasność rzeczzonej nieruchomości w ten sposób, że ustanowił odrębną własność dwóch lokali mieszkalnych i przyznał na wyłączną własność D. S. lokal nr 1 i O.S. lokal nr 2. Naczelnik Dzielnicy (...) decyzją z dnia 3 lutego 1981 r. oddał nieruchomość gruntową przy ul. (...) w użytkowanie wieczyste D. S. i O.S. W wykonaniu tej decyzji dnia 21 maja 1981 r. zawarto umowę ustanowienia użytkowania wieczystego. Decyzją z 12 maja 2006 r. Prezydent m. W. orzekł o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

B. S. podejmował liczne działania związane z przygotowaniem inwestycji, którą rozpoczęto w latach 1979-1980. W dniu 17 czerwca 1980 r. B. S., D.S. i O. S. zawarli z wykonawcami umowę o dzieło na wykonanie szczegółowo wskazanych w niej prac budowlanych. W 1981 r. Bank (...) przyznał kredyt O.S. i A. S. w kwocie 400 000 zł na kapitalny remont lokalu w małym budynku mieszkalnym. Małżonkowie otrzymali też kredyt dla młodych małżeństw. Do 1985 r. zostały wykończone pomieszczenia na parterze i wtedy małżonkowie z dziećmi wprowadzili się do budynku. Większość prac wykonywali specjaliści, jednak w znacznej części wykonywali je także osobiście O. S. i A. S. Pokrywali też oni koszty budowy, materiałów i prac wykończeniowych z kredytów oraz własnych dochodów z pracy i z dodatkowych zarobków. Część kosztów była pokrywana przez ich rodziny. Uczestnicy wprowadzili się do domu w 1985 r. Do 1989 r. uczestnicy spłacili oba kredyty. Mają dwoje dzieci: syna K. i córkę K. Dzieci wymagały leczenia, dlatego w 1987 r. O. S. wyjechał do Londynu, gdzie podjął pracę zarobkową i próbował zorganizować leczenie dla dzieci. Następnie w 1989 r. wyjechał do Stanów Zjednoczonych, gdzie początkowo przebywał sam, a w 1990 r. dołączyła do niego A. S. z dziećmi. W 1992 r. A.S. wróciła z dziećmi do Polski i podjęła dalsze prace wykończeniowe klatek schodowych, strychu, przedpokoju i balkonu, który został zabudowany. A. S. pokryła koszty tych robót z wynagrodzenia za pracę. Zmiany wprowadzone w budynku przy ul. (...) były na tyle doniosłe, że w ich wyniku powstał nowy obiekt budowlany, co wynika z opinii biegłego. W latach 90. XX wieku relacje stron ulegały pogorszeniu. O. S. zapraszał dzieci na wakacje i finansował bilety lotnicze oraz pobyt. Zdecydował się zostać w Stanach Zjednoczonych ze względu na stanowisko A. S. oraz fakt, że dzieci stron chciały tam studiować. W 1998 r. A. S. wniosła pozew o rozwód.

Właścicielem lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. (...) jest O. S. Zgodnie z opinią biegłego, wartość rynkowa tego lokalu wraz z udziałem w powierzchni gruntu wynosi 1 319 717 zł, a z gruntem zajęтым pod lokal i niezbędnym do korzystania z niego - 1 229 828 zł.

Sąd Rejonowy, odnosząc się do żądania ustalenia nierównych udziałów (art. 43 § 2 k.r.o.), doszedł do przekonania, że żądania obydwójga zainteresowanych ustalenia nierównych udziałów w majątku wspólnym nie

zasługują na uwzględnienie, ani wnioskodawczyni, ani uczestnik postępowania nie wykazali bowiem, aby w różnym stopniu przyczyniali się do powstania majątku wspólnego. Uznał, że nie jest spełniona przesłanka „ważnych powodów”. Wyniki postępowania dowodowego nie potwierdziły żadnych nagannych zachowań wnioskodawczyni bądź uczestnika, które w świetle zasad współżycia społecznego mogłyby przemawiać za określeniem mniejszego udziału w majątku wspólnym któregośkolwiek z nich.

Sąd Rejonowy, uznając, że roszczenie A.S. o zobowiązanie O.S. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz udziału wynoszącego 1/2 w prawie własności lokalu numer 2 przy ulicy (...) w W. wraz ze związanym z tym prawem udziałem w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu jest usprawiedliwione co do zasady, przedstawił następujące argumenty, szeroko odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego. Po pierwsze, w orzecznictwie jednoznacznie dopuszcza się stosowanie w postępowaniu działowym art. 231 § 1 k.c., przy czym odnosi się to również do podziału majątku wspólnego byłych małżonków. Po drugie, w orzecznictwie przyjmuje się stosowanie art. 231 § 1 k.c. także na korzyść posiadacza, który włada nieruchomością w zakresie prawa użytkowania wieczystego. Po trzecie, w orzecznictwie dopuszcza się możliwość traktowania małżonków jako samoistnych posiadaczy w wypadku budowy na gruncie stanowiącym własność jednego z nich. W latach 1980-1995 A.S. współposiadała więc z mężem lokal nr 2 w takim zakresie jak właściciel, a grunt - w takim zakresie jak użytkownik wieczysty. Po czwarte, wnioskodawczyni spełnia przesłankę dobrej wiary rozumianej jako błędne, ale usprawiedliwione przekonanie posiadacza, że przysługuje mu prawo, które wykonuje. W orzecznictwie od wielu lat utrwalała się rozszerzająca wykładnia przesłanki dobrej wiary w rozumieniu art. 231 § 1 k.c., zgodnie z którą przepis ten może być stosowany może być stosowany na korzyść posiadacza w złej wierze, jeżeli za traktowaniem go na równi z posiadaczem w dobrej wierze przemawiają zasady współżycia społecznego. Po piąte, została spełniona przesłanka wzniesienia budynku przez A. S. i O.S. Źródłem finansowania inwestycji były przede wszystkim środki należące do majątku wspólnego byłych małżonków. Prace rekonstrukcyjne były zaś tak daleko zaawansowane, że w ich wyniku powstał nowy obiekt budowlany. W orzecznictwie dopuszcza się potraktowanie jako wzniesienia budynku nadbudowy albo przebudowy, ale tylko wtedy, gdy w jej wyniku powstaje nowy obiekt, nieporównanie droższy od dotychczasowego obiektu budowlanego, co w niniejszej sprawie wynika z opinii biegłego w zakresie budownictwa. Po szóste, w orzecznictwie wprowadzono wykluczenie możliwości ustanowienia odrębnej własności lokalu na podstawie art. 231 § 1 k.c. (por. wyrok SN z 26 lipca 2000 r., I CKN 869/00, OSNC 2001, nr 1, poz. 15), żądanie wnioskodawczyni nie dotyczy jednak ustanowienia odrębnej własności lokalu, ale przeniesienia udziału w prawie własności lokalu już wyodrębnionego. Po siódme, w zakresie przesłanki różnicy

wartości działki i lokalu w realiach tej sprawy porównanie nie może dotyczyć wartości całego budynku, a jedynie lokalu nr 2 oraz części zajętej pod ten lokal działki gruntu. Porównaniu powinna podlegać wartość gruntu znajdującego się pod budynkiem i wyznaczonej przez biegłego geodetę jako niezbędna do korzystania z lokalu nr 2 oraz wartość tego lokalu. Wartość tak opisanej części gruntu została wyceniona na kwotę 403 222 zł, a wartość lokalu nr 2 wraz z gruntem zajęтым pod ten lokal i niezbędnym do korzystania z niego - na kwotę 1 229 828 zł. Nie można podzielić poglądu, jakoby brak występowania w obrocie lokali bez związanych z nimi udziałów w gruncie miał uzasadniać wycenę wartości lokalu nr 2 przy zastosowaniu metody odtworzeniowej stosownie do przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.; dalej: u.g.n.). Sąd Rejonowy nie podzielił zarzutu uczestnika postępowania przedawnienia roszczenia przewidzianego w art. 231 § 1 k.c., gdyż roszczenie to nie ulega przedawnieniu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1968 r., III CZP 15/68, OSNCP 1968, nr 8-9, poz. 138).

Uczestnik postępowania wniósł apelację od postanowienia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 5 października 2018 r. oddalił apelację. Podzielił ustalenia faktyczne i ocenę dowodów dokonane przez Sąd Rejonowy, a także oceny prawne tego Sądu. Wskazał, że nieuzasadniony jest zarzut, iż „ważnym powodem” w rozumieniu art. 43 § 2 k.r.o. jest dostarczenie małżonce lokalu. Podkreślił, iż strony wspólnie prowadziły prace budowlane w budynku przy ul. [...] oraz troszczyły się o życie rodzinne i wychowanie dzieci. Wyraził przekonanie, że całość prac wykonanych w budynku przy ul. (...) polegała na wymianie elementów konstrukcyjnych, a dokonane zmiany były na tyle doniosłe, że w ich wyniku powstał nowy obiekt budowlany. Wskazał, że kluczowym dowodem dla ustalenia stanu budynku sprzed wykonanych prac jest opinia z dnia 10 czerwca 1980 r. wykonana przez biegłego sądowego, który stwierdził, że budynek nie przedstawia wartości użytkowej większej niż 10% wartości pierwotnej. Uznał, że w tej sytuacji zostały spełnione przesłanki przewidziane w art. 231 § 1 k.c. Opowiedział się za poglądem dopuszczającym możliwość traktowania małżonków jak samoistnych posiadaczy, również w zakresie użytkowania wieczystego gruntu. Oceniał, że w latach 1980-1995 A. S. współposiadała z mężem lokal nr 2 w takim zakresie jak właściciel, a grunt - w takim zakresie jak użytkownik wieczysty. Zaznaczył, że istnienia dobrej wiary nie wyklucza się w wypadkach, w których budowla została wzniesiona przez posiadacza samoistnego w złej wierze, tj. takiego, który wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie jest właścicielem, jeżeli za traktowaniem tego posiadacza na równi z posiadaczem w dobrej wierze przemawiają zasady współżycia społecznego. Zauważył, że skoro przesłanką roszczenia przewidzianego w art. 231 § 1 k.c. jest rażąca dysproporcja pomiędzy wartością budynku a wartością zajętej na ten cel działki, uwzględnieniu podlega

wartość „działki zajętej” przez inwestora, a nie cała nieruchomość właściciela. Skonstatował, że, w tym zaś zakresie została prawidłowo sporządzona opinia biegłego geodety. Orzekł, że wobec tego, iż grunt może być wyceniony tylko metodą rynkową (a nie odtworzeniową), co znajduje potwierdzenie w art. 135 ust. 3 u.g.n., to również budynek, a niniejszej sprawie lokal nr 2, musiał być wyceniany tą samą metodą. Spostrzegł, że została spełniona przesłanka dysproporcji wartości lokalu i gruntu, nie budzi bowiem wątpliwości, iż przesądza o tym zestawienie wartości gruntu i lokalu, a różnica między kwotą 403 222 zł (wartość gruntu) a kwotą 826 606 zł (wartość lokalu) jest ponad dwukrotna.

Uczestnik postępowania wniósł skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego, zaskarżając je w całości oraz zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 231 § 1 k.c. w związku z art 7 § 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r. poz. 1910 ze zm.; dalej: „u.w.l.”), art. 231 § 1 k.c. oraz art. 135 § 1, art. 151 § 1 i art. 153 § 3 u.g.n., art. 231 § 1 w związku z art 5 k.c., art. 172 § 1 i art. 231 § 1 k.c., art. 231 § 1 k.c. (samodzielnie) oraz art. 43 § 2 k.r.o., a także naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 162, 207, 217 i 227 w związku z art. 278 - 291 i art. 380 k.p.c. oraz art. 233 § 1 w związku z art. 328 i 391 oraz art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 231 § 1 k.c. w związku z art. 7 § 1 i 2 u.w.l. dotyczy ich niewłaściwego zastosowania polegającego na przyjęciu, że na ich podstawie uczestnik postępowania może domagać się przeniesienia na jego rzecz prawa własności (lub udziału w tym prawie) lokalu mieszkalnego wraz ze związanym z nim udziałem w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu, co jest niezgodne z literalnym brzmieniem art. 231 § 1 k.c. Według tego przepisu, samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wzniósł na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Przytoczony przepis istotnie dotyczy wzniesienia budynku, a nie lokalu mieszkalnego. Definicję takiego lokalu zawiera art. 2 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Samodzielny lokal mieszkalny może stanowić odrębną nieruchomość (art. 2 ust. 1 u.w.l.). Definicja nieruchomości została zamieszczona w art. 46 § 1 k.c., stosownie do którego nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W przepisie tym enumeratywnie wymieniono trzy

rodzaje nieruchomości: grunty, budynki i części budynków, pominięto natomiast lokale. Zakładając jednak racjonalność ustawodawcy, należy przyjąć, że samodzielny lokal mieszkalny jest częścią budynku w rozumieniu art. 46 k.c., a taka jego kwalifikacja jest też w pełni zgodna z art. 2 ust. 2 u.w.l. W konkluzji trzeba stwierdzić, że skoro art. 231 § 1 k.c. odnosi się do budowy budynku, nie ma przeszkód do przyjęcia, że dotyczy on także budowy części budynku (lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności).

Zarzut naruszenia art. 231 § 1 k.c. oraz art. 135 § 1, art. 151 § 1 i art. 153 § 3 u.g.n. dotyczy ich błędnej wykładni polegającej na przyjęciu, iż użyty w nim termin „wartość wzniesionego na powierzchni lub pod powierzchnią budynku lub innego urządzenia” powinna być wyliczona jako wartość rynkowa owego budynku, urządzenia lub lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w prawie własności nieruchomości gruntowej (prawa użytkowania wieczystego) a nie wartość odtworzeniowa, czyli równa kosztom ich odtworzenia z uwzględnieniem stopnia zużycia w rozumieniu art. 151 § 2 u.g.n. Z zarzutem tym jest związany zarzut naruszenia przepisów postępowania, mianowicie art. 162, 207, 217 i 227 w związku z art. 278 - 291 i art. 380 k.p.c. dotyczący oddalenia na rozprawie w dniu 6 kwietnia 2017 r. - wniosku pełnomocnika Uczestnika o przeprowadzenie uzupełniającego dowodu z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości odtworzeniowej lokalu nr 2 przy ul. (...) w W., co spowodowało wyliczenie owej wartości w sposób sprzeczny z art. 231 § 1 k.c. - bezpośrednio przez Sąd Rejonowy, które to ustalenia wymagały - podobnie jak ustalenie wartości gruntu - wiedzy specjalnej, a następnie - pomimo zaskarżenia w apelacji w trybie art. 380 k.p.c. - brak dopuszczenia rzeczonego dowodu przez Sąd Okręgowy.

Odnosząc się do tych zarzutów, należy podkreślić, że uczestnik pomija regulację przyjętą w art. 150 ust. 2 i 3 u.g.n., według których wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, a wartość odtworzeniową - 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. Jest zaś oczywiste, że zarówno prawo odrębnej własności lokalu, jak i prawo własności nieruchomości gruntowej oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu są prawami zbywalnymi. Poza tym w art. 231 § 1 k.c. jest mowa oczywiście o wartości rynkowej.

Częściowo trafny jest natomiast zarzut naruszenia przepisów postępowania, choć z innych przyczyn niż wskazane w skardze kasacyjnej. Na wstępie trzeba zwrócić uwagę na występujące w niniejszej sprawie zagadnienie, jak należy rozumieć pojęcie „zajętej na ten cel działki” (art. 231 § 1 k.c.) w sytuacji, gdy żądanie wnioskodawczyni zmierza do przeniesienia na jej rzecz przez uczestnika udziału wynoszącego 1/2 w prawie własności lokalu numer 2 przy ulicy (...) w W. W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w

nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali (art. 3 ust. 1 zd. 1 u.w.l.), nieruchomość wspólną stanowi zaś grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Budynek przy ulicy (...) w W. znajduje się na gruncie o powierzchni 1 059 m². W budynku tym została wyodrębniona własność dwóch lokali mieszkalnych. Z każdym z nich jest związany udział we współwłasności gruntu (poprzednio: we współużytkowaniu wieczystym gruntu) o powierzchni odpowiadającej 529,5 m². Skoro wnioskodawczyni dochodzi przeniesienia na nią udziału wynoszącego 1/2 w prawie własności lokalu numer 2, to „zajęta na ten cel działka” w rozumieniu art. 231 § 1 k.c. odpowiada powierzchni 264,75 m². Tymczasem biegły A. Z. przyjął jako podstawę obliczenia wartości działki zajętej pod budowę powierzchnię gruntu pod budynkiem, tj. 210,89 m². Takie rozwiązanie pozostaje w oczywistej sprzeczności z podstawowymi konstrukcjami ustawy o własności lokali. Biegły okazał się przy tym o tyle niekonsekwentny, że przedstawił dwie alternatywne metody obliczenia wartości prawa odrębnej własności lokalu nr 2: z uwzględnieniem powierzchni gruntu 529,5 m² (prawidłowo) i 210,89 m² (nieprawidłowo). Przy ponownym rozpoznawaniu niniejszej sprawy powstanie zatem konieczność sporządzenia nowej opinii albo przynajmniej opinii uzupełniającej.

Zarzut naruszenia art. 231 § 1 w związku z art. 117 § 1, art. 120 § 1, art. 223 i art. 336 k.c. dotyczy ich błędnej wykładni polegającej na przyjęciu, że przewidziane w art. 231 § 1 k.c. roszczenie samoistnego posiadacza w dobrej wierze nie ulega przedawnieniu ani nie wygasa. Zarzut ten jest oczywiście nietrafny. W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że roszczenie przewidziane w art. 231 § 1 k.c. nie ulega przedawnieniu (por. uchwała z dnia 18 marca 1968 r., III CZP 15/68, wyroki z dnia 15 stycznia 2009 r., I CSK 333/07, niepubl., z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 555/10, OSNC-ZD 2012, nr B, poz. 43 i z dnia 9 maja 2012 r., V CSK 236/11, IC 2013, nr 7-8). Przedmiotem rozbieżnych wypowiedzi był natomiast problem przedawnienia roszczenia przewidzianego w art. 231 § 2 k.c. Jednakże Sąd Najwyższy przyjął w uchwale z dnia 16 maja 2019 r., III CZP 109/18 (OSNC 2020, nr 3, poz. 24), że roszczenie właściciela gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, o nabycie przez posiadacza własności działki za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 231 § 2 k.c.) nie ulega przedawnieniu.

Zarzut naruszenia art. 231 § 1 w związku z art. 5 k.c. dotyczy jego błędnej wykładni polegającej na przyjęciu, że roszczenie przewidziane w art. 231 § 1 k.c. przysługuje również posiadaczowi samoistnemu w złej wierze, jeżeli przemawiają za tym - w szczególnych okolicznościach - względy współżycia społecznego, w szczególności okoliczność poniesienia nakładów na budowę domu. Według uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91 (OSNC 1992, nr 4, poz. 48), osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności,

zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze. W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił m.in., że użyte w art. 172 § 1 i art. 231 § 1 k.c. pojęcia „zła wiara” oraz „dobra wiara” należy rozumieć jednakowo. Jednakże w późniejszym orzecnictwie Sądu Najwyższego trafnie przyjmuje się, że przyjęte w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91 rozumienie dobrej wiary nie wyklucza stosowania, zgodnie z dotychczasową utrwaloną praktyką, art. 231 § 1 k.c. w wypadkach, w których budowla została wzniesiona przez posiadacza samoistnego w złej wierze, tj. takiego, który wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie jest właścicielem, jeżeli za traktowaniem tego posiadacza na równi z posiadaczem w dobrej wierze przemawiają, ze względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego (wyrok z dnia 22 lutego 2001 r., III CKN 297/00, niepubl.; zob. także wyroki z dnia 20 maja 1997 r., II CKN 172/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 196, z dnia 7 lipca 2004 r., I CK 20/04, niepubl., z dnia 26 kwietnia 2006 r., II CSK 43/06, niepubl. i postanowienie z dnia 23 marca 2016 r., III CSK 126/15, niepubl.).

Zarzut naruszenia art. 172 § 1 i art. 231 § 1 k.c. w związku z art. 23 i 28¹ k.r.o. dotyczy ich błędnej wykładni sprowadzającej się do przyjęcia, że posiadanie przez jednego małżonka nieruchomości stanowiącej wyłączną własność drugiego małżonka ma charakter posiadania samoistnego, podczas gdy jest ono posiadaniem zależnym, wywodzącym się z praw i obowiązków małżeńskich, uregulowanych w szczególności w art. 23 i art. 28¹ k.r.o. Skarżący nie bierze jednak pod uwagę okoliczności, że w orzecnictwie Sądu Najwyższego przeważa pogląd przeciwny (zob. uchwały z dnia 11 marca 1985 r., III CZP 7/85, OSNCP 1985, nr 11, poz. 170 i z dnia 5 marca 2003 r., III CZP 99/02, OSNC 2003, nr 12, poz. 159).

Kolejny zarzut naruszenia art. 231 § 1 k.c. dotyczy jego niewłaściwego zastosowania sprowadzającego się do braku ujęcia w treści zaskarżonego postanowienia - wbrew wyraźnemu brzmieniu przepisu - że ewentualne przeniesienie udziału w prawie własności lokalu ma nastąpić za wynagrodzeniem. Ten zarzut jest oczywiście trafny. Przyznanie właścicielowi odpowiedniego wynagrodzenia należy bowiem do istoty roszczenia uregulowanego w art. 231 § 1 k.c., Sądy *meriti* wydały zaś w niniejszej sprawie postanowienia nie tylko wstępne, ale również częściowe (art. 317 i 318 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).

Zarzut naruszenia art. 43 § 2 k.r.o. dotyczy jego niewłaściwego zastosowania i przyjęcia, że dostarczanie małżonce - przez niemal cały okres trwania małżeństwa - lokalu mieszkalnego nie jest „ważnym powodem” uzasadniającym domagania się ustalenia nierównych udziałów w majątku wspólnym. Należy w związku z tym podkreślić, że Sąd Rejonowy perfekcyjnie uzasadnił, szeroko odwołując się do orzecnictwa Sądu Najwyższego, dlaczego nie uwzględnił żądań uczestników ustalenia nierównych udziałów w majątku wspólnym.

W orzecznictwie przyjmuje się, że ustalenie nierównych udziałów jest dopuszczalne w razie łącznego wystąpienia dwóch przesłanek, mianowicie przyczynienia się małżonków do powstania majątku wspólnego w różnym stopniu oraz istnienia ważnych powodów, które uzasadniają ustalenie nierównych udziałów. Przesłanki te muszą wystąpić łącznie i pozostają do siebie w takim wzajemnym stosunku, że żadne „ważne powody” nie stanowią podstawy takiego orzeczenia, jeżeli stopień przyczynienia się małżonków do powstania majątku wspólnego jest równy, a jednocześnie nawet różny stopień przyczynienia się małżonków do powstania tego majątku nie stanowi podstawy ustalenia nierównych udziałów, jeżeli nie przemawiają za tym „ważne powody”. Wyróżnienie tych dwóch przesłanek sprawia, że sam nierówny stopień przyczynienia się małżonków do powstania majątku wspólnego nie może być uznany za ważny powód w rozumieniu komentowanego przepisu (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2018 r., II CNP 11/17, niepubl.). Trzeba też zaznaczyć, że uczestnik, formułując omawiany zarzut, okazał się niekonsekwentny, nie wziął bowiem pod uwagę okoliczności, że sam korzystał nieodpłatnie z mieszkania użyczonego przez rodziców wnioskodawczyni.

Zarzut naruszenia przepisów art. 233 § 1 w związku z art. 328, art. 391 oraz art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c., dotyczy przejęcia przez Sąd Okręgowy za własne ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, bez większych merytorycznych rozważań w tej kwestii, w sytuacji, gdy zarzuty apelacji obejmowały przede wszystkim sprzeczność ustaleń Sądu Rejonowego ze zgromadzonym materiałem dowodowym, co spowodowało, że zarzuty apelacyjne w tym zakresie nie zostały rozpoznane. Zarzut ten jest niedopuszczalny w postępowaniu kasacyjnym jako zmierzający do kwestionowania ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.).

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ i art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

ke