

POSTANOWIENIE

Dnia 14 maja 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Małgorzata Manowska
(przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Jacek Grela
SSN Tomasz Szanciło

Protokolant Agnieszka Łuniewska

w sprawie z wniosku A. S.
przy uczestnictwie W. P.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 14 maja 2021 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.
z dnia 21 sierpnia 2018 r., sygn. akt XV Ca (...),

- 1) oddała skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od W. P. na rzecz A. S. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W sprawie z wniosku A. S. przy udziale W. P. o zniesienie współwłasności Sąd Rejonowy w G. postanowieniem z dnia 16 listopada 2015 r. ustalił, że wnioskodawczyni oraz uczestnik są współwłaścicielami - odpowiednio w $\frac{1}{4}$ wnioskodawczyni, a uczestnik w $\frac{3}{4}$ - czterech nieruchomości o łącznej wartości 1.458.273,72 zł. Są to nieruchomości położone w J. o pow. 2.4197 ha o numerze księgi wieczystej (...), o pow. 11.7900 ha o numerze księgi wieczystej (...), o pow.

5.8700 ha o numerze księgi wieczystej (...) oraz nieruchomości położona w G. i J. o pow. 0.8100 ha o numerze księgi wieczystej (...). Sąd zniósł współwłasność tych nieruchomości w ten sposób, że prawo własności przyznał wyłącznie uczestnikowi, a tytułem spłat zasądził od niego na rzecz wnioskodawczynie kwotę 364.568,43 zł, której zapłatę rozłożył na cztery roczne raty. Płatność tej kwoty zabezpieczył przez obciążenie nieruchomości o numerze księgi wieczystej (...) hipoteką przymusową na rzecz wnioskodawczynie, a w pozostałym zakresie oddalił żądanie zabezpieczenia. Tytułem zwrotu nakładów poniesionych z majątku osobistego uczestnika na nieruchomości objęte współwłasnością zasądził od wnioskodawczynie na jego rzecz kwotę 40.000,00 zł, a w pozostałym zakresie żądanie oddalił. Sąd Rejonowy oddalił ponadto powództwo uczestnika przeciwko wnioskodawczynie o złożenie oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na jego rzecz prawa własności przywołanych nieruchomości oraz o zapłatę kwoty 39.090,00 zł z odsetkami. Wartość przedmiotu sprawy ustalono na kwotę 1.458.273,72 zł.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne.

A. S. i W. P. zawarli związek małżeński 25 kwietnia 1998 r. Z tego związku mają dwoje dzieci, które obecnie mieszkają z matką. Związek małżeński został rozwiązany przez rozwód wyrokiem Sądu Okręgowego w P. z dnia 26 lutego 2017 r., XII C (...). W trakcie małżeństwa wnioskodawczynie oraz uczestnik nabyli do swoich majątków osobistych w częściach - odpowiednio w $\frac{1}{4}$ wnioskodawczynie, a uczestnik w $\frac{3}{4}$ - przedmiotowe nieruchomości za kwotę 300.000,00 zł. Na poczet ceny została wpłacona - pochodząca z majątku uczestnika - kwota 60.000,00 zł. Na pokrycie pozostałej części ceny wnioskodawczynie i uczestnik zaciągnęli kredyt w kwocie 240.000,00 zł. Na zabezpieczenie kredytu uczestnik wpłacił z majątku osobistego kaucję w kwocie 100.000,00 zł, która następnie została przelana na spłatę kredytu. Zarówno w trakcie trwania małżeństwa, jak i po jego rozwiązaniu, uczestnik spłacał raty kredytu.

Po zakupie nieruchomości wnioskodawczynie i uczestnik przeprowadzili się z nieruchomości uczestnika w W. do J.. Po przeprowadzce uczestnik zaczął prace związane z wybudowaniem domu, lecz zakończył je na etapie fundamentów.

Wnioskodawczynie i uczestnik dokonywali wówczas nakładów na nieruchomość budynkową ze wspólnie prowadzonego gospodarstwa. Od 2002 roku w małżeństwie zaczął się kryzys, a małżonkowie rozstali się we wrześniu 2002 r., kiedy to uczestnik przebywał w szpitalu. Wyprowadzając się ze wspólnej nieruchomości, wnioskodawczynie zabrała ruchomości oraz inny sprzęt rolniczy o wartości 17.200 zł. Kwotę uzyskaną ze sprzedaży tych rzeczy wnioskodawczynie przeznaczyła na spłatę zaległych składek na ubezpieczenie rolników, bieżące utrzymanie siebie i dzieci oraz nakłady na lokal mieszkalny, w którym planowała zamieszkać z dziećmi. Wyrokiem Sądu Okręgowego w P. z dnia 21 lipca 2006 r., XII C (...), zasądzono od wnioskodawczynie na rzecz uczestnika kwotę 17.200 zł tytułem zwrotu wartości sprzętu rolniczego z majątku osobistego uczestnika, a w pozostałym zakresie powództwo oddalono. Kwota ta została wyegzekwowana od wnioskodawczynie.

Po wyprowadzeniu się przez wnioskodawczynię z J. uczestnik prowadził gospodarstwo samodzielnie. Brak sprzętu rolniczego i konieczność korzystania z pomocy innych osób sprawiły, że gospodarstwo przynosiło minimalne zyski, pozwalające jedynie na spłatę kredytu. Na ten cel uczestnik musiał niekiedy pożyczać pieniądze, które to pożyczki spłacał następnie z dochodów z gospodarstwa. Z dokonanych ustaleń wynika także, że uczestnik nie miał w tym czasie stałej pracy. Nie płacił również na bieżąco zasądzonych na dzieci alimentów co spowodowało skierowanie przez wnioskodawczynię wniosku o ich egzekucję.

Sytuacja uczestnika polepszyła się po roku 2004 r., gdy zaczął otrzymywać dopłaty z Unii Europejskiej. Za okres od 2008 r. do 2014 r. pobrał dopłaty w kwocie 123.622,95 zł. Wtedy także sytuację w gospodarstwie poprawiło nabycie sprzętu rolniczego. Uczestnik inwestował ponadto w uprawy rolne, pobierając wszystkie pożytki związane z nieruchomościami i ponosząc koszty ich bieżącego utrzymania. Z nieruchomości w żaden sposób nie korzystała wnioskodawczynie, która nie ponosiła również kosztów jej utrzymania, podobnie jak nie uczestniczyła w spłacie kredytu. Podczas rozprawy przed Sądem Okręgowym w P. w sprawie o rozwód wnioskodawczynie oświadczyła, że nie jest zainteresowana gospodarstwem rolnym i byłaby skłonna przekazać swój udział w zamian za przejęcie przez uczestnika spłaty kredytu. Do takiej transakcji jednak nie doszło.

Poprawa sytuacji związana z otrzymywaniem przez uczestnika dopłat spowodowała, że po rozwodzie i dokonaniu spłaty kredytu uczestnik, który po wyprowadzeniu się żony wrócił do W., zaczął remont budynku mieszkalnego. Wcześniej tego nie czynił z uwagi na brak środków, co spowodowało stopniową dewastację budynku. Z dokonanych ustaleń faktycznych wynika, że tytułem podatku od nieruchomości za lata 2008 – 2012 uczestnika postępowania uiścił kwotę 5640 zł. Nakłady uczestnika postępowania, pochodzące z dochodów ze wspólnego gospodarstwa w J., dokonane po rozwodzie, stanowiły w chwili orzekania 20% wartości nieruchomości, tj. kwotę 89.345,70 zł, a wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wynosiła 735.510,02 zł. Wartość natomiast wszystkich nieruchomości Sąd ustalił na kwotę 1.458.273,72 zł. Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika ponadto, że uczestnik ani nie wynajmował pomieszczeń w nieruchomości zabudowanej w J. ani nie wydierżawiał gruntów.

Przytoczony stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów urzędowych, dokumentów prywatnych, opinii biegłego Z. S. oraz - częściowo - opinii biegłego K. P.. Sąd oparł się także na zeznaniach świadków i za wiarygodne uznał zeznania wnioskodawczynie. Zeznaniom uczestnika Sąd dał wiarę w takim zakresie w jakim nie pozostawały w sprzeczności z zeznaniami wnioskodawczynie.

W oparciu o przedstawione ustalenia faktyczne, Sąd Rejonowy rozstrzygnął zgłoszony w sprawie wniosek o podział majątku wspólnego, ograniczony do wzajemnych roszczeń byłych małżonków. Orzekając o zniesieniu współwłasności i związanych z nią roszczeniach, Sąd pierwszej instancji przyznał przedmiotowe nieruchomości na wyłączną własność uczestnika. Sąd uwzględnił fakt, że to uczestnik zarządza i gospodaruje tymi nieruchomościami, a centrum życiowe wnioskodawczynie, która pracuje poza rolnictwem, jest oddalone od J.. Sąd Rejonowy zwrócił ponadto uwagę, że wnioskodawczynie i uczestnik pozostają w konflikcie, co czyni wspólne sąsiedztwo, nieuniknione w razie fizycznego podziału rzeczy, niekorzystnym. Mając na względzie wartość przyznanych uczestnikowi składników majątkowych zasądzono od niego na rzecz wnioskodawczynie kwotę odpowiadającą $\frac{1}{4}$ aktualnej wartości nieruchomości. W skład wartości nieruchomości Sąd wliczył nakłady przeznaczone po rozwodzie na nieruchomość w kwocie 89.345.70 zł, ponieważ były to nakłady z dochodów z nieruchomości

wspólnej (gospodarstwa w J.), a więc w $\frac{1}{4}$ stanowiły własność wnioskodawczynie. Sąd rozliczył także kwotę 60.000,00 zł wpłaconej z majątku osobistego uczestnika na zakup nieruchomości, przyjmując, że wnioskodawczynie powinna zwrócić $\frac{1}{4}$ tej kwoty. Sąd Rejonowy nie obciążył natomiast uczestnika obowiązkiem zapłaty na rzecz wnioskodawczynie pożytków z nieruchomości budynkowych, skoro nieruchomości te nie przynosiły dochodów a szanse ich wynajęcia były iluzoryczne. Dochód, który przynosiły grunty rolne, uczestnik inwestował z kolei w przedmiotowe nieruchomości. Oddalono jednocześnie zgłoszone przez uczestnika żądanie rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości, Sąd pierwszej instancji przyjął bowiem, że skoro to uczestnik wyłącznie korzystał z nieruchomości, to on też powinien ponieść koszty jej utrzymania.

Odnosząc się do wysokości spłat nałożonych na uczestnika, Sąd Rejonowy rozłożył jej uiszczenie na raty z uwagi na jej znaczną wysokość. Sąd nie znalazł jednocześnie podstaw do obniżenia wysokości spłat na podstawie art. 216 § 2 k.c., zgodnie z którym przy obniżeniu spłat przysługujących wierzycielom bierze się pod uwagę zarówno typ, wielkość i stan gospodarstwa rolnego, jak i sytuację osobistą i majątkową współwłaścicieli. W ocenie Sądu pierwszej instancji, ze względu na wartość nieruchomości nie można wysokości spłat uznać za nadmierną, a ich ewentualne obniżenie powinno być utrzymane w rozsądnych granicach, aby współwłaściciel, który nie otrzymał gospodarstwa w naturze, otrzymał stosowny ekwiwalent.

Sąd Rejonowy oddalił także, przekazane do rozpoznania w przedmiotowej sprawie, powództwo uczestnika o zobowiązanie wnioskodawczynie do złożenia oświadczenia woli w zakresie przeniesienia własności nieruchomości o numerach ksiąg wieczystych nr (...), (...), (...), (...) na rzecz uczestnika. Uczestnik powołał się na przyrzeczenie publiczne, w którym wnioskodawczynie miała oświadczyć, że przeniesie na niego własność nieruchomości. W ocenie Sądu pierwszej instancji, oświadczenie złożone przez wnioskodawczynię na rozprawie w sprawie o rozwód nie stworzyło po stronie uczestnika roszczenia, którego źródło stanowiłby art. 919 § 1 k.c., zgodnie z którym, kto przez ogłoszenie publiczne przyrzekł nagrodę za wykonanie oznaczonej czynności, obowiązany jest przyrzeczenia dotrzymać.

Z postanowieniem Sądu pierwszej instancji nie zgodził się uczestnik, który zaskarżył je w całości apelacją, domagając się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie zmiany zaskarżonego postanowienia.

W wyniku apelacji uczestnika, Sąd Okręgowy w P. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że obniżył przyjętą przez Sąd pierwszej instancji wartość przedmiotowych nieruchomości do kwoty 1.360.900,00 zł, co wpłynęło na obniżenie kwoty zasądzonej spłaty do 340.225,00 zł, wysokości ostatniej raty oraz obniżenie kwoty hipoteki przymusowej do 340.225 zł. Sąd drugiej instancji nie uwzględnił żądania także żądania uczestnika o złożenie przez wnioskodawczynię oświadczenia woli o przeniesienie na jego rzecz własności przedmiotowych nieruchomości i zasądził na rzecz wnioskodawczynie koszt postępowania, a także oddalił żądanie uczestnika postępowania o zasądzenie odszkodowania za bezprawne zbycie przez wnioskodawczynię określonych nieruchomości. W pozostałym zakresie apelację uczestnika oddalono.

Sąd Okręgowy uczynił podstawą swojego rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji. Mając na względzie ograniczenia czasowe w aktualności operatu szacunkowego, Sąd Okręgowy dokonał w tym zakresie ustaleń w oparciu o uzupełniającą opinię biegłego Piotra Regulskiego z dnia 12.01.2018 r., zlecając oszacowanie wartości nieruchomości z uwzględnieniem osobnej wyceny zabudowanych i niezabudowanych działek składających się na dzielone nieruchomości, przy uwzględnieniu bonitacji gruntów rolnych, jako najbardziej miarodajne dla określenia rynkowej wartości tych nieruchomości.

W zakresie podstawy prawnej Sąd drugiej instancji dostrzegł, że między wnioskodawczynią a uczestnikiem nie było majątku wspólnego, co uzasadniało oddalenie wniosku o podział majątku. Zaskarżone orzeczenie nie zawiera jednak takiego rozstrzygnięcia, a ponieważ zaskarżył je wyłącznie uczestnik, to nie mogło w tym zakresie zostać zmienione.

Odmienne Sąd drugiej instancji ocenił także roszczenia uczestnika dotyczące zbycia przez wnioskodawczynię nieruchomości w 2002 roku, co skutkowało

zmianą rozstrzygnięcia w tej części. W tym aspekcie Sąd Okręgowy stwierdził, że doszło do naruszenia art. 45 § 1 k.r.o. przez uznanie, że wnioskodawczynie miała prawo dokonać zbycia maszyn rolniczych i zboża. Sąd drugiej instancji dostrzegł bowiem, że wnioskodawczynie została skazana za kradzież zboża ze wspólnego gospodarstwa o wartości 20.700 zł oraz maszyn rolniczych. Uczestnikowi należała się więc połowa tej kwoty, gdyż zboże wchodziło w skład majątku wspólnego. Odnosząc się z kolei do kradzieży maszyn rolniczych, Sąd drugiej instancji dostrzegł, że traktor Ursus C-360 nie był objęty wyrokiem karnym. Samowolnie zbywając ten przedmiot, wnioskodawczynie wyrządziła jednak uczestnikowi szkodę, a więc należy mu się zwrot połowy wartości tej rzeczy.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy zaakceptował rozważania prawne Sądu pierwszej instancji dotyczące podziału nieruchomości i rozliczenia ich wartości z tym zastrzeżeniem, że skoro środki na nakłady pochodziły z dochodów ze wspólnego gospodarstwa, to należało rozliczać je, podobnie jak ciężary związane z prowadzeniem gospodarstwa, dokonując jego podziału w obecnym stanie przy uwzględnieniu jego aktualnej wartości. Sąd podkreślił ponadto, że wnioskodawczynie i uczestnik praktycznie nie mieli małżeńskiego majątku wspólnego o istotnej wartości, a nabyte w czasie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej gospodarstwo rolne było w istocie substytutem tego majątku. W tym kontekście Sąd Okręgowy stwierdził, że przy przyjętej koncepcji rozstrzygnięcia pozbawienie wnioskodawczynie części majątku przez obniżenie spłaty nie byłoby właściwe, tym bardziej że spłata zasądzona na rzecz wnioskodawczynie, z uwzględnieniem obecnej wartości nieruchomości, stanowi pewną integralną całość z pozostałą częścią zaskarżonego orzeczenia, a obniżenie wysokości zapłaty zachwiałoby prawidłowością orzeczenia. Dalsze zarzuty apelacji, w tym naruszenia art. 619 § 1 k.p.c., art. 321 § k.p.c., art. 520 § 1 k.p.c. oraz błędu w ustaleniach faktycznych Sąd drugiej instancji uznał za nieuzasadnione.

Od postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 21 sierpnia 2018 r. uczestnik wniósł skargę kasacyjną, w której zarzucił naruszenie:

- art. 278 § 1 w zw. z art. 619 § 1 k.p.c. w zw. z art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z

2020 r., poz. 1990; dalej jako: „u.g.n.”) przez ustalenie wartości majątku podlegającego podziałowi w oparciu o nieaktualne operaty szacunkowe;

- art. 328 § 2 w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. przez nieustosunkowanie się w sposób wyczerpujący do wszystkich zarzutów apelacyjnych, w tym do zarzutu naruszenia prawa materialnego - art. 216 § 2 k.c. - a w konsekwencji nieuwzględnienie wniosku o obniżenie spłaty przypadającej na rzecz wnioskodawcy;

- art. 216 § 2 k.c. przez błędną wykładnię i niezasadne uznanie, iż indyferentną dla zastosowania tego przepisu jest okoliczność działania współwłaściciela uprawnionego do spłat na szkodę współwłaściciela zobowiązanego do spłat, a także okoliczność, że wyłącznie współwłaściciel zobowiązany do spłat wyłącznie „właściwymi” siłami prowadził gospodarstwo rolne oraz dokonał spłaty zobowiązań obciążających to gospodarstwo.

W konkluzji skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w P..

Postanowieniem z dnia 4 września 2019 r. Sąd Najwyższy odrzucił skargę kasacyjną w części odnoszącej się do punktu 1 zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w P. z dnia 21 sierpnia 2018 r. i przyjął skargę kasacyjną do rozpoznania w pozostałej części.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna podlegała oddaleniu.

W związku z powołaniem się przez skarżącego na obie podstawy kasacyjne przewidziane w art. 398³ § 1 k.p.c. w pierwszej kolejności należy rozważyć zarzucone naruszenia przepisów procesowych. Oceny zarzutu naruszenia prawa materialnego można bowiem dokonywać dopiero wówczas, gdy stan faktyczny tkwiący u podstawy zastosowania przez sąd drugiej instancji w zaskarżonym postanowieniu przepisów prawa materialnego został ustalony prawidłowo i tym samym w sposób wiążący dla Sądu Najwyższego. W razie jednoczesnego powoływania się na obie podstawy kasacyjne, oceny zarzutu naruszenia prawa materialnego można dokonywać dopiero wówczas, gdy Sąd Najwyższy uzna

zarzuty skarżącego dotyczące podstawy z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. za chybione (por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 marca 2006 r., niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 25 października 2019 r., IV CSK 656/18, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 10 września 2020 r., II CSK 125/19, niepubl.).

Skarżący upatruje naruszenia art. 278 § 1 w zw. z art. 619 § 1 k.c. w zw. z art. 156 ust. 3 u.g.n. w ustaleniu wartości przedmiotowych nieruchomości na podstawie nieaktualnego operatu szacunkowego. Skarżący trafnie zwraca uwagę, że art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n. ma zastosowanie również do operatów sporządzanych w toku postępowania sądowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 20 maja 2010 r., V CSK 13/10, OSNC 2011, nr 1, poz. 9). Przepis art. 156 ust. 3 u.g.n. stanowi, że operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, w którym został sporządzony, co do zasady przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, natomiast po upływie tego okresu jego wykorzystywanie jest dopuszczalne po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 156 ust. 4 u.g.n.). Sąd nie jest uprawniony do samodzielnej oceny, czy uległa zmianie wartość nieruchomości określona w opinii rzeczoznawcy, która w świetle art. 156 ust. 3 u.g.n. utraciła aktualność i obowiązany jest tę opinię uaktualnić w sposób określony w art. 156 ust. 4 u.g.n. W orzecnictwie Sądu Najwyższego stanowisko to można uznać za ugruntowane (zob. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z 19 lipca 2012 r., II CSK 660/10, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 30 września 2016 r., I CSK 646/15, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 26 stycznia 2018 r., II CSK 117/17, niepubl.). Stanowisko to Sąd Najwyższy rozpoznający sprawę niniejszą podziela. W postępowaniu, którego przedmiotem jest zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego, należy ponadto uwzględnić, że w świetle art. 619 § 1 k.p.c. sąd ustala jego skład i wartość z urzędu, co oznacza, że także dowód z opinii biegłego na tę okoliczność powinien być przeprowadzony z urzędu, gdy żadna ze stron o niego nie wnioskuje.

W związku z przedstawionymi założeniami należy dostrzec, że Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 22 lipca 2016 r. dopuścił dowód z opinii biegłego Regulskiego, któremu zlecił ustalenie aktualnej wartości wszystkich czterech nieruchomości będących przedmiotem zniesienia współwłasności ((...), (...), (...) oraz (...)). Biegły sporządził operat szacunkowy na dzień 1 lutego 2017 r. Następnie,

na skutek zarzutów podniesionych przez uczestnika postępowania, Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 12 stycznia 2018 r., dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego, któremu zlecił oszacowanie wartości dwóch z czterech nieruchomości ((...) oraz (...)). Biegły sporządził operat szacunkowy na dzień 12 stycznia 2018 r. Pozostałe dwie, o numerach ksiąg wieczystych (...) oraz (...), były objęte operatem szacunkowym z 1 lutego 2017 r., a więc nieaktualnym w chwili orzekania przez Sąd drugiej instancji. Kwestia ta nie była podnoszona przez uczestnika w toku postępowania przed Sądem Okręgowym, w tym na rozprawie w dniu 10 sierpnia 2018 r., na której biegły wyjaśniał swoją opinię w odniesieniu do dwóch działek objętych opinią z dnia 12 stycznia 2018 r. Dopiero w skardze kasacyjnej uczestnik podniósł, że Sąd drugiej instancji dysponował nieaktualnym operatem szacunkowym dotyczącym nieruchomości o numerach ksiąg wieczystych (...) oraz (...), chociaż opinia biegłego w przedmiocie tych działek została sporządzona w tej samej dacie co - następnie uaktualniony opinią uzupełniającą z 12 stycznia 2018 r. - operat szacunkowy w przedmiocie nieruchomości o numerach ksiąg wieczystych (...) oraz (...).

Aprobuując wyrażane w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowisko, że art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n. ma zastosowanie do operatów szacunkowych sporządzanych w toku postępowania sądowego, należy jednak stwierdzić, że wykorzystanie przez sąd opinii biegłego, mimo braku wymaganej art. 156 ust. 4 u.g.n. klauzuli aktualizacyjnej, nie stanowi automatycznie podstawy do uchylenia orzeczenia, które zostało wydane z naruszeniem tego przepisu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 20 grudnia 2018 r., III CSK 164/18, niepubl.). Podstawę skargi kasacyjnej stanowi bowiem naruszenie przepisów postępowania, jeżeli uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.). Oznacza to nie tylko konieczność potwierdzenia bezpośredniego bądź pośredniego wpływu uchybienia na rozstrzygnięcie, ale i wykazania, że były to uchybienia tego rodzaju lub wystąpiły w takim natężeniu, iż ukształtowały lub mogły ukształtować treść zaskarżonego orzeczenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 24 maja 2019 r., I CSK 223/18, niepubl.).

W okolicznościach przedmiotowej sprawy wykorzystanie przez Sąd Okręgowy operatu szacunkowego, który utracił aktualność na dzień orzekania,

stanowiło uchybienie art. 156 ust. 4 u.g.n., lecz skarżący nie wykazał, aby uchybienie to miało wpływ na wynik sprawy, co więcej, uczestnik postępowania nie podniósł jakichkolwiek zarzutów w odniesieniu do nieruchomości objętych księgami wieczystymi (...) oraz (...). Samo powołanie się na utratę aktualności przez operat szacunkowy w sytuacji, w której skarżący nie przytoczył żadnych skonkretyzowanych twierdzeń, które świadczyłyby o zmianie uwarunkowań prawnych lub innych czynników rzutujących na wysokość szacunków dokonanych przez biegłego, względnie wskazujących na odmienną wartość nieruchomości, nie pozwala uznać, że doszło do naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Bezzasadny jest ponadto sformułowany przez uczestnika zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. Przede wszystkim art. 328 § 2 k.p.c. nie znajduje w postępowaniu drugoinstancyjnym zastosowania wprost, lecz odpowiednio w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Zarzut ten może być uwzględniony jedynie wyjątkowo, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku zostało sporządzone w sposób wykluczający przeprowadzenie kontroli kasacyjnej. Dotyczy to m.in. sytuacji, na którą zwraca uwagę skarżący, a więc, gdy uzasadnienie nie pozwala na stwierdzenie, czy sąd odwoławczy uczynił zadość wynikającemu z art. 378 § 1 k.p.c., znajdującemu odpowiednie zastosowanie w postępowaniu nieprocesowym (art. 13 § 2 k.p.c.), nakazowi rozpatrzenia wszystkich zarzutów i apelacji (por. wyrok SN z 11 września 2020 r., III CSK 29/38, niepubl.). Ani z art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. ani z art. 378 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. nie wynika jednak konieczność osobnego omówienia przez sąd odwoławczy w uzasadnieniu wyroku każdego argumentu apelacji. Za wystarczające w orzecznictwie Sądu Najwyższego uznaje się odniesienie przez sąd drugiej instancji do sformułowanych w apelacji zarzutów i wniosków w sposób wskazujący na to, że zostały one przez ten sąd w całości rozważone przed wydaniem orzeczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z 24 września 2020 r., IV CSK 32/19, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 16 października 2020 r., I CSK 120/20, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 19 stycznia 2021 r., I PSK 15/21, niepubl.).

W powyższym kontekście należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy poświęcił część swych rozważań merytorycznych szczegółowemu ustosunkowaniu się do możliwości obniżenia wysokości spłat zasądzonych na rzecz wnioskodawczyni. Fakt, że w uzasadnieniu nie został przywołany wprost art. 216 § 2 k.c. nie świadczy jeszcze, że Sąd drugiej instancji nie rozważał wynikającej z tego przepisu możliwości obniżenia wysokości przyznanej spłaty. Lektura uzasadnienia zaskarżonego postanowienia pozwala przyjąć, że w ramach kontroli instancyjnej racje uczestnika zostały przez Sąd Okręgowy wzięte pod rozwagę, lecz Sąd nie podzielił jego twierdzeń. Odtworzenie toku rozumowania Sądu drugiej instancji jest możliwe, a w konsekwencji można dokonać kontroli prawidłowości stanowiska Sądu Okręgowego w kwestii zastosowania art. 216 § 2 k.c. i obniżenia wysokości zasądzonych spłat.

Zgodnie z art. 212 § 1 i 2 k.c., zniesieniu współwłasności może towarzyszyć orzeczenie stosownych dopłat do udziałów albo spłat, jeżeli wskutek zniesienia współwłasności jej przedmiot trafia do majątku tylko jednego z dotychczasowych współwłaścicieli. Przyjmuje się, że dopłata lub spłata powinna odpowiadać realnej rynkowej wartości udziału we współwłasności, ponieważ w świetle konstytucyjnej zasady ochrony mienia, w tym własności, zniesienie współwłasności nie może prowadzić do uszczuplenia majątku dotychczasowego współwłaściciela. Wyjątek w tym zakresie stanowi art. 216 § 2 k.c., który pozwala sądowi obniżyć wysokość spłat przysługujących współwłaścicielom z gospodarstwa rolnego. Przepis ten ma charakter szczególny, nie tylko względem art. 212 k.c., lecz także w wymiarze konstytucyjnym, dlatego powinien być interpretowany ściśle (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2013 r., IV CSK 677/12, niepubl.).

Przepis art. 216 § 2 k.c. nakazuje uwzględniać nie tylko sytuację osobistą oraz majątkową współwłaściciela zobowiązanego do spłat, lecz także uprawnionego do ich otrzymania. Zastosowanie tego przepisu musi więc uwzględniać interes obu współwłaścicieli. W sprawie dokonanego ich prawidłowego wyważenia. Sądy *meriti* zgodnie uznały, że pozbawienie wnioskodawczyni ekwiwalentu jej udziału we współwłasności w sytuacji, w której uczestnik otrzymuje duże, mające znaczną wartość i przynoszące dochody gospodarstwo, nie byłoby adekwatne do sytuacji stron. Zgadzając się, że beneficjentem swoistego przywileju

z art. 216 k.c. można być jedynie wtedy, gdy wykaże się, że spłata pełnej wartości udziału zagraża prawidłowemu prowadzeniu gospodarstwa rolnego (postanowienie Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2013 r., IV CSK 677/12, niepubl.), należy podkreślić, że uczestnik nie wykazał, ani w postępowaniu w sprawie ani w postępowaniu kasacyjnym, iż zasądzona wysokość spłat podważy zdolność produkcyjną gospodarstwa. Nie uszło też uwadze Sądu Najwyższego, że argumentacja uczestnika na rzecz obniżenia wysokości spłat nawiązywała w istocie do trwającego między byłymi małżonkami konfliktu i istniejącego po stronie uczestnika poczucia krzywdy, nie zaś ochrony gospodarstwa rolnego jako gospodarczej całości. Sąd stosując art. 216 § 2 k.c. powinien mieć natomiast na względzie, że ingerencja w konstytucyjnie chronione prawo własności współwłaściciela uprawnionego do otrzymania spłat, może być uzasadniona wyłącznie ważnym interesem społeczno-gospodarczym, który wyraża się w ochronie, także na płaszczyźnie konstytucyjnej, gospodarstwa rodzinnego (art. 23 Konstytucji RP). W tym stanie rzeczy zarzut naruszenia art. 216 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie był nieuzasadniony.

Mając na uwadze przedstawione wyżej okoliczności Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną

ke