

UZASADNIENIE

Postanowieniem częściowym z dnia 6 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w sprawie z wniosku K. K. (1) i A. K. (1) z udziałem B. K. o zniesienie współwłasności nieruchomości oraz zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, oddalił żądanie uczestniczki B. K. o zobowiązanie wnioskodawców K. K. (1) i A. K. (1) do złożenia oświadczenia woli o zwrotnymi i nieodpłatnym przeniesieniu przysługującego im na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej udziału w wysokości 2/3 w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) oznaczonej jako działki gruntu numer (...) dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...).

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że:

- B. K. jest matką wnioskodawczyni A. K. (1) oraz teściową wnioskodawcy K. K. (1).
- B. K. stała się wyłączną właścicielką zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 1,25 ha na podstawie darowizny dokonanej w dniu 14 lipca 2000 roku przez swoich rodziców – H. i L. małżonków K..
- Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się dom letniskowy wybudowany przez ojca uczestniczki H. K..
- Na podstawie umowy darowizny z dnia 23 lutego 2015 roku – zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem w Ł. K. B., za numerem Rep. A 554/2015 B. K. darowała udział wynoszący 2/3 części w nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 1,25 ha i oznaczonej jako działki gruntu numer (...) – swojej córce A. K. (1) i zięciowi K. K. (1) do łączącej ich wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.
- B. K. oświadczyła, iż przedmiotowa darowizna została dokonana ze zwolnieniem od obowiązku zaliczenia na schedę spadkową.
- Strony nie wyłączyły uprawnienia do zniesienia współwłasności nieruchomości ani nie ustanowiły na rzecz darczyńcy prawa dożywocia czy też służebności mieszkania na przedmiotowej nieruchomości.

W dacie darowizny sporna nieruchomość była zadbana. Uczestniczka sadiła na niej kwiaty, uprawiała owoce i warzywa.

B. K. jest ubezpieczona w KRUS w związku z zarejestrowaną działalnością rolniczą.

Uczestniczka posiada klucze do nieruchomości i domu.

W okresie poprzedzającym darowiznę wnioskodawcy mieszkali i pracowali w Niemczech. Aby zgromadzić środki na remont domu na nieruchomości pracowali na dwóch etatach każde z nich i dlatego wysłali swoją córkę – M., aby zamieszkała z uczestniczką.

Dodatkowo w lutym 2015 roku wnioskodawca K. K. (1) sprzedał należącą do niego nieruchomość w miejscowości M. za 110 000 zł, przeznaczając tak pozyskane środki na remont nieruchomości przy ulicy (...).

Uczestniczka B. K. namawiała wnioskodawców do powrotu do Polski, chciała aby rodzina żyła wspólnie a nie w oddaleniu od siebie. Zaoferowała możliwość zamieszkania na nieruchomości przy ulicy (...) w zamian za pomoc przy

prowadzeniu gospodarstwa rolnego. Strony były zgodne co do konieczności wykonania remontu domu mieszkalnego na nieruchomości pozwalającego na całoroczne w nim zamieszkiwanie wraz z małym dzieckiem.

Przed powrotem wnioskodawców z Niemiec brat ojca K. S. (1) K. naprawił przeciekający dach na spornej nieruchomości.

Wnioskodawcy chcieli uzyskać zabezpieczenie dla środków finansowych, które zainwestują w remont działki i dlatego zaproponowali, aby uczestniczka darowała im część nieruchomości bądź też udział w niej. Nie chcieli zgodzić się na przekazanie przedmiotowej nieruchomości dopiero w testamencie. Uczestniczka rozważała również fizyczny podział nieruchomości z zapisanym na jej rzecz prawem dożywocia.

Uczestniczka planowała przekazać sporną nieruchomość córce A. K. (1).

Po powrocie A. i K. K. (1) z Niemiec w kwietniu 2015 roku, zamieszkali oni w lokalu nr (...) przy ulicy (...) stanowiącym własność siostry wnioskodawczyni – A. K. (2). Wspólnie z nimi mieszkała uczestniczka, jej ojciec H. K., siostra A. K. (2) oraz ich małoletnia córka M. K..

Remont domu przy ulicy (...) miał się zakończyć we wrześniu 2015 roku i od tego czasu wnioskodawcy mieli zamieszkać na przedmiotowej nieruchomości.

Zainteresowani byli zgodni co do tego, że uczestniczka ma mieć prawo swobodnego dostępu do nieruchomości oraz budynku, który znajdował się na niej. B. K. miała mieć również zapewnioną możliwość nocowania na nieruchomości w pokoju gościnnym, a z czasem po dobudowaniu piętra osobny pokój. Wnioskodawcy mieli pomagać uczestniczkę w prowadzeniu gospodarstwa rolnego.

Dom mieszkalny posadowiony na przedmiotowej nieruchomości został wybudowany w drugiej połowie lat 60 – tych przez ojca wnioskodawczyni H. K.. Dom pełnił funkcję domu letniskowego – wnioskodawczyni wraz z siostrą i dziadkami spędzała w nim wakacje. Dom jest podpiwniczony, jednopiętrowy i przed remontem znajdowały się w nim dwa pokoje i kuchnia. Nie było ubikacji ani łazienki chociaż zostało przygotowane pomieszczenie na nie. Dom nie miał zamontowanego centralnego ogrzewania – był ogrzewany piecem typu „koza”. Stolarka okienna oraz podłoga w pokojach były drewniane. Gotowanie odbywało się na kuchni węglowej.

Na nieruchomości są również posadowione drewniana szopa i garaż na narzędzia, w których znajdowały się maszyny i drobne narzędzia rolnicze, stare meble oraz gazety i książki H. K.. Na nieruchomości znajduje się również ogród warzywno-owocowy, który prowadziła uczestniczka. Zebrane plony stanowiły nie tylko źródło wyżywienia dla rodziny, ale również sposób na uzyskanie środków utrzymania.

Zabudowania wraz z ogrodem i sadem znajdują się na ogrodzonej działce numer (...), pozostała część nieruchomości 67/2 i 67/3 stanowi łąkę. Uczestniczka pozwalała odpłatnie wypasać zwierzęta na łące, jak również zbierać siano, co stanowiło jej dodatkowe źródło utrzymania.

Relacje uczestniczki, A. K. (2) i wnioskodawców przed dokonaną darowizną w lutym 2015 roku były bardzo dobre. Stanowili kochającą się i wspierającą rodzinę. Uczestniczka zgodziła się, aby wnuczka zamieszkała z nią w Polsce.

Wnioskodawcy przekazywali pieniądze na utrzymanie córki, kupowali i przywozili środki czystości oraz jedzenie. Uczestniczka dostała w prezencie pralkę oraz używany samochód osobowy O. (...) z instalacją (...).

Po zawarciu umowy darowizny w kwietniu 2015 roku K. K. (1) i A. K. (1) przystąpili do remontu nieruchomości. Na początku uprzątnęli stodołę i składzik, wyrzucając stare zmurszałe i przegniłe gazety

i książki, liczne opakowania po produktach spożywczych i zalegające przez lata zniszczone przedmioty. Do opróżnionych pomieszczeń przenieśli nadające się do użytku meble z domu w postaci segmentu, stołu, pościeli, naczyń i lodówki oraz znaleziony portret prababci.

Wnioskodawcy zakupili nowe, większe i bardziej ekologiczne szambo oraz wymienili kanalizację. Założyli muszlę klozetową i przygotowali doprowadzenia wody do łazienki. Wymienili drzwi wejściowe. W domu została wyburzona ściana łącząca mały pokój z salonem. Połączono salon z kuchnią oraz wydzielono nowy mniejszy pokój dla dziecka. Zmieniono wejście do piwnicy zamurowując stare. Wymieniono drewniane okna na plastikowe. Okno w salonie zostało zmniejszone. Zerwano stare drewniane podłogi, ponownie wykonano wylewkę betonu i ocieplono podłogi przygotowując je pod położenie paneli. Wymieniono instalację elektryczną (co wiązało się z przeniesieniem licznika) i założono centralne ogrzewanie. Prace były wykonywane przy pomocy znajomych i rodziny za środki finansowe wnioskodawców.

W początkowym okresie remontu B. K. przyjeżdżała na nieruchomość i widziała postęp prac, jak również to, iż wnioskodawcy usuwają część rzeczy z nieruchomości. Na jej prośbę wnioskodawcy część ruchomości – ubrań, bibelotów, naczyń przewieźli do mieszkania na ul. (...) w Ł..

Po pewnym czasie uczestniczka zaczęła sprzeciwiać się wykonywanym pracom. Nie zgadzała się na wymianę instalacji elektrycznej, podłóg, nie wyrażała zgody na zmniejszenie okna w salonie. Wnioskodawcy tłumaczyli, iż rzeczne prace są niezbędne do adaptacji domu do warunków umożliwiających całoroczne zamieszkanie. Instalacja elektryczna jest stara, może nie wytrzymać założenia centralnego ogrzewania. Okno plastikowe w rozmiarze pierwotnego okna w salonie jest dostępne tylko na indywidualne zamówienie. Na tle podjętego remontu dochodziło do kłótni i sprzeczek rodzinnych między stronami, co doprowadziło ostatecznie do wyprowadzki wnioskodawców z mieszkania przy ulicy (...).

Na działce przy Ł. w sierpniu 2015 roku doszło do awantury między stronami. Wnioskodawca krzychał, iż B. K. jest złodziejką, bo ukradła mu 50 000 zł.

Z uwagi na zaostrzający się konflikt wnioskodawcy zaprzestali dalszego remontu. Wnioskodawcy wywieźli psa uczestniczki R., który pozostawał na nieruchomości przy Ł.. Pies został zwrócony uczestnicze w toku niniejszego postępowania.

B. K. zaprzestała przyjazdów na nieruchomość przy ulicy (...). Obawiała się zachowania K. K. (1). Nie akceptowała również faktu, iż na nieruchomości zostały założone kamery.

B. K. pisemnym oświadczeniem z dnia 1 września 2015 odwołała darowiznę udziału 2/3 części w nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., wskazując na niewdzięczność obdarowanych wnioskodawców wyrażającą się w niedbaniu o jej uczucia oraz niewłaściwym zajmowaniem się gospodarstwem rolnym.

Następnie uczestniczka w dniu 21 lutego 2016 roku sporządziła pisemne oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umowy darowizny z dnia 23 lutego 2015 roku jako zdziałanej pod wpływem błędu wywołanego podstępem drugiej strony umowy oraz oświadczenie o ponownym odwołaniu darowizny z powodu rażącej niewdzięczności darczyńców. Oświadczenie zostało nadane do wnioskodawczyni A. K. (1) i doręczone jej w dniu 22 lutego 2015 roku, a następnie ponownie wręczone wnioskodawcom na rozprawie w dniu 25 lutego 2016 roku.

Uczestniczka posiada klucze do nieruchomości i domu. W grudniu 2016 roku podczas oględzin Sądu teren nieruchomości został uprzątnięty z pozostałości po remoncie.

B. K. złożyła zawiadomienie o popełnieniu przez wnioskodawców czynu z art. 286 § 1 k.c. Dochodzenie jest prowadzone pod nadzorem Prokuratury Rejonowej Ł. w Ł..

W ocenie Sądu Rejonowego żądanie zwrotnego przeniesienia udziału w wysokości 2/3 części w prawie własności nieruchomości przy ulicy (...) w związku z oświadczeniem o odwołaniu darowizny, jak również uchyleniem się od skutków prawnych oświadczenia zawartego w umowie darowizny jako zdziałanego pod wpływem podstępów w okolicznościach sprawy nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie Sąd wskazał, iż zgodnie z art. 618 § 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. Sprawa pomiędzy współwłaścicielami o stwierdzenie obowiązku złożenia przez obdarowanego oświadczenia woli co do przeniesienia na darczyńcę przedmiotu odwołanej darowizny jest sporem o prawo własności w rozumieniu art. 618 § 1 k.p.c.

Wprawdzie uczestniczka dochowała rocznego terminu do złożenia oświadczenia od odwołaniu darowizny zgodnie z art. 899 § 3 k.p.c., ale nie wykazała skuteczności tego oświadczenia, gdyż stwierdzono zaistnienia zachowań wnioskodawców jako obdarowanych, które stanowiłyby o ich rażącej niewdzięczności wobec uczestniczki postępowania.

Uczestniczka wskazywała, iż rażąca niewdzięczność obdarowanych przejawiała się w podjętych bez jej woli i wiedzy prac na nieruchomości, w szczególności związanych z przebudową domu letniskowego. Dodatkowo wynikała z faktu, iż wnioskodawcy bez jej zgody wyrzucili ruchomości oraz pamiątki rodzinne. Następnie wbrew wcześniejszym obietnicom wnieśli o zniesienie współwłasności, co doprowadzi do utraty przez nią możliwości opłacania ubezpieczenia w ramach KRUS oraz pozbawi ją źródła utrzymania w postaci gospodarstwa rolnego, a w dalszej perspektywie renty strukturalnej.

Postępowanie dowodowe zdaniem Sądu I instancji wykazało po pierwsze, iż to uczestniczka zaoferowała wnioskodawcom możliwość zamieszkania przy ulicy (...). Liczni świadkowie, w tym również siostra wnioskodawczyni świadek A. K. (2), zeznawali że w planach rodzinnych rzeczona nieruchomość miała zostać przekazana A. K. (1) o czym wielokrotnie mówiła sama uczestniczka. Strony nie kwestionowały również, iż dom wymagał prac adaptacyjnych związanych z przystosowaniem do całorocznego zamieszkiwania. Osiał sporu okazał się zakres tych prac, gdyż uczestniczka po rozpoczęciu remontu przez wnioskodawców nie zgadzała się z podjętymi przez nich działaniami. I tak przyznała, iż w jej ocenie podjęte prace remontowe doprowadziły do dewastacji domu, naruszenia jego konstrukcji i struktury, zaśmiecienia nieruchomości, które ostatecznie uniemożliwiły normalne korzystanie z nieruchomości. Uczestniczka nie udowodniła jednak, że wykonane przez wnioskodawców prace były przejawem chęci zniszczenia nieruchomości czy działania mającego na celu dokuczenie uczestniczkę.

Nie została także potwierdzona kolejna przyczyna odwołania darowizny w postaci wyrzucenia przez wnioskodawców ruchomości i pamiątek rodzinnych. Uczestniczka, wbrew ciążącemu obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c., nie wykazała konkretnych przedmiotów i pamiątek, jakie zostały zniszczone przez wnioskodawców. A. i K. K. (1) nie kwestionowali, iż częściowo uprzętnęli stodołę i garaż, aby móc przenieść rzeczy wyniesione z domu – ale pozbyli się tylko rzeczy zniszczonych, nieprzedstawiających żadnej wartości – takich jak stare zmurszałe i zgniłe gazety, połamane meble, stare opakowania po produktach spożywczych. Ich stanowisko zostało potwierdzone przez świadków pomagających w trakcie remontu. Wnioskodawcy zaprzeczyli, aby wyrzucili cenne rodzinne pamiątki. Przedmiotów cennych wartościowych materialnie lub emocjonalnie nie przechowuje się w komórce czy też szopie. Wnioskodawcy przyznali ponadto, iż maszyny rolnicze należące do dziadka – H. K. zostały zachowane, również te niesprawne, co zostało potwierdzone w toku oględzin.

Sąd I instancji pominął pisemne oświadczenia uczestniczki składane przy pismach przygotowawczych jej pełnomocnika, gdyż stanowiły w zasadniczej części interpretację i ocenę zachowania wnioskodawców oraz

rozbudowaną, jednostronną, emocjonalną wersję zdarzeń zawierającą niejednokrotnie obraźliwe stwierdzenia pod adresem wnioskodawców. Podobny charakter miały pisemne oświadczenia H. K.. Przy czym, jak wynika to z zeznań wnioskodawców, uczestniczka początkowo uczestniczyła w segregowaniu rzeczy i nie sprzeciwiała się ich usuwaniu oraz wskazywała co należy zachować, co potwierdził również świadek K. S. (2). Następnie natomiast nie chciała przyjeżdżać na nieruchomości uzasadniając to koniecznością opieki nad wnuczką.

Niewątpliwie, w ocenie Sądu I instancji, nieporozumienia na tle stosunków rodzinnych zaczęły się i z każdym dniem przybierały na sile od momentu, gdy wnioskodawcy rozpoczęli za własne środki prace remontowe na działce, co wiązało się dla uczestniczki z utrudnieniami w korzystaniu z tej nieruchomości w takim zakresie, w jakim miało to wcześniej miejsce. Co więcej pomimo tego, że uczestniczka wyraziła zgodę na adaptację i „odświeżenie” domu w rzeczywistości nie akceptowała żadnych podjętych przez wnioskodawców prac, które nie były zgodne z jej zapatrywaniem, a które miały przecież na celu ulepszenie, a nie zniszczenie domu. Pomimo ustaleń z wnioskodawcami, że zamieszkać na nieruchomości, ale muszą ją zaadoptować do swoich potrzeb, po rozpoczęciu remontu negocjowała podjęte działania powołując się na sentymentalne przywiązanie do status quo. Stosunek współwłasności zakłada współdziałanie między właścicielami, w sposób który pozwoli na korzystanie z rzeczy wspólnej przez każdego z nich. Nie może natomiast wiązać się z dyktatem jednego ze współwłaścicieli, a każdy sprzeciw co do jego stanowiska nie może zostać uznany za rażącą niewdzięczność. Brak możliwości podejmowania jakichkolwiek działań na nieruchomości wbrew wyraźnej zgody uczestniczki byłby nie do pogodzenia z istotą współwłasności, co więcej czyniłby fakt przeniesienia udziału w tym prawie iluzorycznym.

Sąd Rejonowy podkreślił, że za będące wyrazem rażącej niewdzięczności w znaczeniu art. 898 § 1 k.c. uznaje się przede wszystkim takie zachowania obdarowanego, które dotyczą bezpośrednio darczyńcy i które są podjęte przeciwko niemu w nieprzyjaznym zamiarze. Dlatego zawiedzione oczekiwania powódki co do dalszego korzystania z przedmiotu darowizny

w sposób wyłącznie przez nią określony i za każdym razem zgodny z jej zapatrywaniem, pomijając już przyczynę tego stanu rzeczy, nie mogłyby same przez się, jako nie spełniające wspomnianych wymagań art. 898 § 1 k.c., uzasadniać odwołania darowizny na podstawie tego przepisu. Wszystkie działania wnioskodawców związane z remontem domu i oceniane przez uczestniczkę jako przejawy rażącej niewdzięczności, mieszczą się w ocenie Sądu I instancji w ramach ustawowych uprawnień właścicielskich, a ponadto służyły realizacji celu, do którego strony były zgodne, a więc zaadoptowaniu domu do możliwości całorocznego zamieszkania.

Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że zdarzenia i sytuacje, o jakich mówiła uczestniczka i zawnioskowani przez nią świadkowie na uzasadnienie swojego stanowiska były przerysowane i nacechowane chęcią przypisania wyłącznie wnioskodawcom winy za konflikt oraz chęcią przypisania im niewłaściwego zachowania wobec matki i teściowej. Zeznania tych świadków oparte były w zasadniczej części na wiedzy uzyskanej od uczestniczki. Świadek A. K. (2) natomiast jako strona zaangażowana w konflikt, przekonująca uczestniczkę o niewłaściwości decyzji o darowiznie prezentowała jednostronny obraz sytuacji. Przy czym w zakresie stanu nieruchomości, dbania

o nieruchomość przez uczestniczkę – zeznania sąsiadów i przyjaciół uczestniczki (B. C., Z. N., A. K. (3)) były wiarygodne, jednakże były to okoliczności niekwestionowane przez wnioskodawców. Za wiarygodne Sąd I instancji uznał także zeznania pozostałych świadków, którzy byli bądź bezpośrednimi świadkami części zdarzeń pomiędzy stronami (przykładowo oświadczeń uczestniczki odnośnie planów przekazania nieruchomości, działań remontowych na niej podjętych, rzeczy które zostały usunięte z działki i stanowiska uczestniczki odnośnie takich działań) bądź też informacje na temat ich przebiegu znali z relacji wnioskodawców. Przy czym zeznania ich są spójne ze sobą, wzajemnie się uzupełniają i należyte dopełniają. Zeznania tych świadków w ocenie Sądu Rejonowego są ponadto wyważone i, co istotne, pozbawione emocji, mają one też należyte potwierdzenie w innych dowodach, dlatego należało je w pełni zaaprobować.

Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że uczestniczka pomimo dokonania darowizny, nie rozumiała do końca jej konsekwencji. Nie mogła pogodzić się z faktem, że nie jest wyłączną właścicielką nieruchomości. Zachowania uczestniczki prowadzące konflikt, w istocie wykluczyły możliwość koegzystencji, co więcej doprowadziły do wykluczenia wnioskodawczyni i jej męża z rodziny uczestniczki i osłabienia więzi rodzinnych. W tym kontekście

nie można również uznać za przejaw rażącej niewdzięczności faktu nieuczestniczenia przez wnioskodawców w uroczystościach rodzinnych, osłabienia, a następnie zerwania wzajemnych kontaktów skoro w świetle zebranego materiału dowodowego taka sytuacja jest następstwem konfliktu, a nie jego przyczyną.

Sąd Rejonowy wskazał, że również zabranie z terenu nieruchomości psa R. nie może być potraktowane jako chęć dokuczenia uczestnicze skoro wynikał z chęci zapewnienia psu towarzystwa i opieki oraz trudności w codziennym dojeżdżaniu na nieruchomość celem jego karmienia.

Sąd Rejonowy wskazał, że w akcie notarialnym obejmującym umowę darowizny strony nie zastrzegły zakazu zniesienia współwłasności, mimo że, jak przyznaje uczestniczka, notariusz pouczała o charakterze i zasadach rządzących stosunkiem współwłasności. Tym samym w ocenie Sądu trudno uznać, że żądanie zniesienia współwłasności mające źródło w istniejącym konflikcie i niemożności wykonywania swojego prawa, sui generis stanowi rażąca niewdzięczność skoro złożenie przedmiotowego wniosku było następstwem konfliktu a nie jego przyczyną.

Za gołosłowne Sąd Rejonowy potraktował twierdzenia uczestniczki, iż wnioskodawcy wbrew wcześniejszym obietnicom planują sprzedać nieruchomość. Uczestniczce umyka z pola widzenia fakt, iż to córka i zięć wyłożyli własne oszczędności na remont nieruchomości, są jej współwłaścicielami – za sprzeczne z logiką i niczym nieoparte należy uznać więc twierdzenia uczestniczki, iż chcą rzeczoną nieruchomość zadłużyć i doprowadzić do ruiny.

Zdaniem Sądu uczestniczka nie wykazała przy tym, że wnioskodawcy uniemożliwiali bądź utrudniali jej przebywanie na nieruchomości, prowadzenie ogródka i zbieranie z niego plonów. Wnioskodawcy potrafili przyznać, iż dochodziło do sprzeczek rodzinnych i kłótni, a ich zachowanie nie zawsze było właściwe, gdyż potrafiły paść przykre słowa. Nigdy jednak, czego zresztą uczestniczka nie podnosiła, eskalacja konfliktu nie doprowadziła do agresji fizycznej wobec B. K..

Odnośnie ubezpieczenia w KRUS Sąd I instancji zauważył, że uczestniczka nawet w przypadku zniesienia współwłasności poprzez fizyczny podział będzie mogła podlegać ubezpieczeniu - choć nie obowiązkowemu, ale dobrowolnemu dla rolników prowadzących gospodarstwo rolne poniżej 1ha (art. 7 ustawy z dnia z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników - Dz.U. 1991 Nr 7 poz. 24 ze zmianami). Dodatkowo zarzut pozbawienia renty strukturalnej również jej niezasadny – skoro warunkiem jej uzyskania jest przekazanie gospodarstwa powyżej 3 ha i czego uczestniczka nie chce robić z uwagi na przywiązanie sentymentalne.

Sąd Rejonowy wskazał, że alternatywną podstawą dla żądania zwrotnego przeniesienia udziału w prawie własności nieruchomości było uchylenie się od skutków prawnych dokonanej darowizny z powodu wady oświadczenia woli w postaci błędu wywołanego podstępnie. Uczestniczka podstępnie upatrywała w tym, że zatajono przed nią zamiary związane ze zniesieniem współwłasności nieruchomości i jej sprzedażą. Wnioskodawcy nie zamierzali też dotrzymać obietnic, że współposiadanie i współwłasność spornej nieruchomości pozostaną przy uczestnicze. Zachowanie wnioskodawców godzi w interesy uczestniczki, która prowadzi działalność rolniczą i jest ubezpieczona w KRUS. Gospodarstwo rolne pozwala na otrzymywanie płatności obszarowych i pozyskiwanie plodów rolnych, które są jej jedynym źródłem utrzymania. Uczestniczka nie sprostowała jednak ciężącemu na niej obowiązkowi wykazania, że jej oświadczenie z dnia 23 lutego 2015 roku było dotknięte wadą oświadczenia woli. Nic nie wskazuje na to, że strony umowy umówiły się co do zakazu znoszenia współwłasności.

W ocenie Sądu Rejonowego za działanie podstępne nie można również uznać faktu, iż do podpisania umowy darowizny doszło, kiedy uczestniczka opiekowała się wnuczką i „nie miała czasu się zastanowić” – co podnosiła zarówno B. K. jak i świadek A. K. (2) – skoro sama uczestniczka przyznała, iż strony rozważały różne możliwości.

Mając powyższe na uwadze Sąd I instancji uznał, iż uczestniczka nie wykazała, iż jej oświadczenie woli zawarte w akcie notarialnym – umowie darowizny z dnia 23 lutego 2015 roku było dotknięte wadą oświadczenia woli w postaci

podstępu, a w konsekwencji doszło do skutecznego uchylenia się od skutków prawnych przedmiotowego oświadczenia uzasadniającego zwrotne przeniesienie udziału w spornej nieruchomości.

Apelację od wskazanego orzeczenia wniosła uczestniczka B. K., zaskarżając postanowienie częściowe w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu apelująca zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania, a to:

a. art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c., obydwie te przepisy w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez odmowę dania wiary zeznaniom świadka A. K. (2) i uczestniczki B. K., a nadto, jak się zdaje, także świadkom Z. N., B. C., A. K. (3), A. P. i jednocześnie danie wiary wnioskodawcom i zawnioskowanym przez nich świadkom w zakresie okoliczności kluczowych dla niniejszej sprawy, a to:

- w zakresie prowadzenia przez strony niniejszego postępowania rozmów co do sposobu przekazania spornej nieruchomości częściowo w ręce wnioskodawców oraz ustaleń dotyczących późniejszego korzystania z nieruchomości, a następnie niestosowania się przez wnioskodawców do tych ustaleń,
- w zakresie przyczyn zaistnienia konfliktu między stronami, osób inicjujących ten konflikt, przejawów skrajnie niewdzięcznego zachowania wnioskodawców wobec uczestniczki,

pomimo, iż zeznania tych osób, ocenianie w świetle całokształtu materiału dowodowego, zasad logicznego myślenia i doświadczenia życiowego, oraz przy uwzględnieniu relacji rodzinnych między stronami i świadkami, winny zostać uznane za w pełni wiarygodne;

b. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez wybiórczą, sprzeczną wewnątrznie oraz sprzeczną z całością materiału dowodowego i zasadami logicznego myślenia oraz doświadczenia życiowego ocenę dowodów, przejawiającą się m. in. w przyjęciu, iż:

- strony nie czyniły żadnych ustaleń co do tego, jak będzie wyglądało współkorzystanie z nieruchomości po dokonaniu darowizny, a zwłaszcza, by ustalenia co do tego stanowiły podstawę przekonania uczestniczki do dokonania darowizny przez uczestniczkę, z czego Sąd wyprowadził wniosek, iż wnioskodawczyni nie została wprowadzona w błąd co do przyszłego sposobu wykonywania współwłasności przez obdarowanych wnioskodawców;
- spór między stronami został bezpodstawnie i w nieuzasadniony sposób zainicjowany przez uczestniczkę, to ona doprowadziła do swoistego rozpadu rodziny, a tym samym brak jest po stronie wnioskodawców nie tylko rażącej, ale też w ogóle niewdzięczności;
- zachowania wnioskodawców wymierzone w ruchomości należące do uczestniczki;

c. art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 1 k.p.c. obydwie te przepisy w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie lub nie odniesienie się przez Sąd do wskazywanych przez uczestniczkę i znajdujących potwierdzenie w zeznaniach świadków skrajnie nagannych zachowań wnioskodawców wobec uczestniczki (inicjowanie kłótni, wyzwiska, uniemożliwienie kontaktu z wnuczką, zakaz wstępu na nieruchomość wspólną), ewentualnie uznanie ich za nieistotne wobec przyjętego przez Sąd I instancji twierdzenia o rozpoczęciu konfliktu przez uczestniczkę;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, w to:

a. art. 86 § 1 k.c. w zw. z art. 405 w zw. z art. 410 k.c. poprzez ich niezastosowanie w sytuacji, gdy prawidłowo oceniony materiał dowodowy prowadził do wniosku, iż w sprawie zaistniał podstęp wnioskodawców co do obiecywanego przez nich sposobu wykonywania prawa współwłasności po dokonaniu darowizny, a tym samym skuteczne było uchylenie się od skutków umowy darowizny przez uczestniczkę oświadczeniem z dnia 21 lutego 2016 r.;

b. art. 898 § i 2 k.c. w zw. z art. 405 w zw. z art. 410 k.c. poprzez ich niezastosowanie w sytuacji, gdy prawidłowo oceniony materiał dowodowy prowadził do wniosku, iż w sprawie zaistniała rażąca niewdzięczność obdarowanych wnioskodawców A. i K. K. (1) wobec darczyńcy uczestniczki B. K., a tym samym skuteczne były oświadczenia uczestniczki o odwołaniu darowizny z uwagi na rażąca niewdzięczność.

W konsekwencji podniesionych zarzutów apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia przez zobowiązanie wnioskodawców K. K. (1) i A. K. (1) do złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o zwrotnym i nieodpłatnym przeniesieniu przysługującego im wspólnie na prawach wspólności ustawowej udziału w wysokości 2/3 w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) o obszarze 1 hektara 25 arów, składającej się z działek (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), na B. K., w celu wykonania obowiązku zwrotu przedmiotu darowizny dokonanej przez B. K. w dniu 23 lutego 2015 r. Alternatywnie skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Widzewa w Łodzi do ponownego rozpoznania.

We wniesionym środku zaskarżenia apelująca wniosła również o ponowne rozpoznanie na zasadzie art. 380 k.p.c. wniosku uczestniczki o zobowiązanie wnioskodawców do przedstawienia dokumentów wnioskowanych w pkt 4 lit. a.-e pisma z dnia 24 maja 2016 r. oraz przeprowadzenie dowodów z tych dokumentów, co do których wniosek dowodowy oddalił Sąd I instancji postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 11 października 2016 r., a co do którego zgłoszono na tejże rozprawie zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c., podnosząc, iż analiza dowodów z dokumentów objętych wnioskiem pozwoliłaby na ustalenie, czy wnioskodawcy mieli środki na daleko idący remont budynku położonego na spornej nieruchomości, a tym samym na ustalenie, czy wnioskodawcy w ogóle zamierzali przeprowadzić remont, czy też jedynie pozorowali go w celu wywołania konfliktu z uczestniczką.

Pismem z dnia 30 sierpnia 2021 r. (data wpływu do sądu) pełnomocnik uczestniczki wskazał, że po wydaniu zaskarżonego postanowienia częściowego pojawiły się w sprawie nowe okoliczności, wnosząc o dopuszczenie dowodu z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ł. oraz Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ł. celem ustalenia, że zachodzą podstawy do odwołania darowizny z uwagi na rażąca niewdzięczność obdarowanych oraz zachodzą podstawy do uznania, że oświadczenie o dokonaniu darowizny z dnia 23 lutego 2015 roku było dotknięte wadą oświadczeń woli w postaci podstępnego wprowadzenia uczestniczki w błąd co do skutków tego oświadczenia.

Sąd Okręgowy uzupełnił materiał dowodowy w sprawie i postanowieniami wydanymi na rozprawie w dniu 15 września 2021 r. dopuścił dowód z dokumentów załączonych do pisma przygotowawczego z dnia 30 sierpnia 2021 r. i dokumentów złożonych na terminie rozprawy oraz dowód z dokumentu prywatnego w postaci złożonej ekspertyzy technicznej.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:

Decyzją nr (...) z dnia 14 września 2020 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. nakazał A. K. (1) i K. K. (1) doprowadzenie wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem poprzez:

1. naprawę nadproża ściany wewnętrznej między kuchnią a holem polegającą na:

- montażowym podparciu stropodachu po dwóch stronach ściany poczynając od piwnicy (stemple postawić na drewnianych podwalinach na posadzce oraz pod stropem),
- zdemontowaniu belek nadprożowych żelbetowych oraz dźwigara stalowego,
- wyrównaniu krawędzi wykutych powierzchni ścian oraz usunięciu bloczków gazobetonowych zgodnie z rys. nr 2,
- wykonaniu poduszek betonowych gr. 5 cm w miejscu oparcia nadproża,
- wykonaniu deskowania pionowego pomniejszając przeszło otworu o 10 cm,
- wypełnieniu deskowania betonem B-20 i zbrojeniu siatką zbrojeniową #4 mm,
- osadzeniu belek prefabrykowanych L 19 i dźwigara stalowego I 140 i wypełnieniu betonem wolnych przestrzeni,
- domurowaniu do stropu i zaklinowaniu ścianki działowej gr. 12 cm,

2. zabezpieczenie poręczą o wys. min. 1,1 m tymczasowego biegu schodowego oraz otworu po rozebranych stropie,

w budynku mieszkalnym jednorodzinny zlokalizowanym przy ul. (...) w Ł. (dz. nr 67/1, W-2, nr budynku w obrębie: 79) zgodnie z ekspertyzą techniczną z maja 2019 r. opracowaną przez tech. bud. M. W. posiadającego uprawnienia bud. nr 46/91, (...) i będącej załącznikiem do decyzji. W decyzji oznaczono czas na wykonanie wskazanych prac do 31 grudnia 2020 r.

(dowód: decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ł. nr (...) z dnia 14 września 2020 r. – k. 994-997)

Odwołanie od decyzji wniosła B. K., wskazując, iż w wydanej decyzji pominięto stan stropodachu przedmiotowego budynku oraz stan pęknięć w murach nośnych fundamentowych przedmiotowego budynku, powstałych w wyniku samowoli budowlanej wykonanej w domu położonym w Ł. ul. (...) przez K. i A. małżeństwo K. w maju 2015 r. W odwołaniu uczestniczka wniosła o zobowiązanie wnioskodawców do naprawy stropodachu i usunięcia szczelin w murach nośnych budynku.

(dowód: odwołanie – k. 998)

W wyniku rozpoznania odwołania B. K., decyzją z dnia 25 listopada 2020 r. (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego uchylił w całości zaskarżoną decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ł. z dnia 14 września 2020 r., nr (...) i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

W zleconej przez uczestniczkę prywatnej ekspertyzie technicznej stwierdzono, że w wyniku braku regularnej konserwacji budynku i przeprowadzonych niezgodnie ze sztuką budowlaną prac remontowych z 2015 roku, ściany fundamentowe obecnie nie są zabezpieczone przeciwwilgociowo w sposób prawidłowy, chroniący skutecznie przed wnikaniem wilgoci i wód gruntowych, bądź opadowych przez zarysowania elementów. Ponadto pokrycie papy oraz znajdujące się poniżej warstwy konstrukcji stropodachu budynku znajdują się w niezadowolającym stanie technicznym i wymagają natychmiastowej wymiany. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe wykonane z blachy uległy korozji i degradacji.

(dowód: ekspertyza techniczna – k. 1007-1035)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

W pierwszej kolejności trzeba podkreślić, że Sąd I instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny, co pozwala Sądowi odwoławczemu uznać ustaloną podstawę faktyczną rozstrzygnięcia za własną. Potrzeba poczynienia dodatkowych ustaleń faktycznych wynikała wyłącznie z faktu, że pomiędzy wydaniem zaskarżonego orzeczenia, a rozpoznaniem apelacji upłynęły ponad cztery lata.

Nie ma racji skarżąca, że doszło do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Zarzut błędnej oceny dowodów może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem wyznaczonych ustawowo granic swobodnego uznania sędziowskiego. Ocena ta dokonywana jest na podstawie wszechstronnego rozważenia całego zebranego materiału dowodowego. O istotnej wadliwości tej oceny można mówić tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (por. przykładowo: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139). Skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008 r., I ACa 180/o8, LEX nr 468598).

Wbrew stanowisku skarżącej, Sąd I instancji nie naruszył zasad oceny dowodów. Apelująca nie wskazała też konkretnych błędów logicznych, sprzeczności czy wybiórczości w ocenie dowodów, której dokonał Sąd Rejonowy. Warto podkreślić, że uzasadnienie zaskarżonego postanowienia jest bardzo rozbudowane. Ocena dowodów jest kompleksowa, dotyczy całokształtu zebranego materiału dowodowego, a wnioski wyciągnięte przez Sąd I instancji są logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym. Zgodzić się należy z oceną, że przyczyną konfliktu między uczestnikami postępowania był brak akceptacji ze strony uczestniczki dla działań współwłaścicielskich, które podejmowali wnioskodawcy. Nic nie wskazuje na to, że wnioskodawcy realizowali te działania „przeciwko” uczestniczce. W ich działaniach widać wyłącznie chęć zrealizowania wcześniejszych ustaleń, które pozwalały im liczyć na to, że zmienią charakter zabudowy usytuowanej na terenie nieruchomości, dostosowując budynek do standardów całorocznego zamieszkiwania. Skarżąca miała inne oczekiwania i w ten sposób zrodził się spór, który doprowadził do rozluźnienia więzi rodzinnych, kłótni i awantur prowadzących do przerwania rozpoczętych inwestycji w budynek i złożenia wniosku o zniesienie współwłasności. Sąd Rejonowy analizował poszczególne dowody wręcz drobiazgowo, nie uciekał od dostrzeżenia argumentacji uczestniczki, jej twierdzeń i dowodów, które przywołała na poparcie swojego stanowiska. Rozważania te stanowią wręcz przykład prawidłowo dokonanej oceny dowodów i trudno cokolwiek dodać do argumentacji, która znalazła się w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Argumentacja ta zasługuje na pełną akceptację Sądu odwoławczego i nie wymaga powtórzenia. Od razu trzeba dodać, uwypuklając bezzasadność zarzutów apelacji, że stanowisko Sądu Rejonowego zostało uzasadnione w zgodzie z wymogami art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a więc także z wyraźnym określeniem z jakich względów i którym dowodom nie przyznano waloru wiarygodności czy istotności.

Skarżąca przedstawia inną wersję oceny zdarzeń. Przypisuje wnioskodawcom złe intencje, podstępne działanie i widzi siebie jako ofiarę ich działań. Z całą mocą należy jednak podkreślić, w nawiązaniu do przywołanego wyżej orzecznictwa Sądu Najwyższego, że jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne.

Uzupełniony w instancji odwoławczej materiał dowodowy potwierdza tylko, że inwestycje w remont budynku nie zostały zakończone i ulegają degradacji. Prace przerwano i nie zabezpieczono ich w sposób odpowiedni ze względów bezpieczeństwa i zgodności z wymogami technicznymi. Tyle że okoliczności te nie potwierdzają wersji zdarzeń przy której obstała uczestniczka, nie świadczą o rażącej niewdzięczności wnioskodawców. Spór rodzinny

i współwłaścicielski był na tyle silny, że wnioskodawcy musieli przerwać inwestycję. Nic nie wskazuje na to, że wnioskodawcy zdecydowali się zainwestować znaczne środki własne w remont tylko po to, by na złość uczestniczkę pogorszyć i tak już bardzo zły stan techniczny budynku. Zasady logiki i doświadczenia życiowego wskazują na to, że wnioskodawcy realizowali plan zapewnienia sobie godnych warunków mieszkaniowych, a uczestniczka im to uniemożliwiła. W ten sposób naraziła wnioskodawców na problemy życiowe i straty finansowe, co musiało przełożyć się na pogorszenie relacji między zainteresowanymi.

W tym miejscu trzeba dodać, że nie było potrzeby uzupełniającego przesłuchania uczestniczki. Skarżąca nie wskazała żadnych nowych okoliczności, które ujawniły się po wydaniu zaskarżonego orzeczenia, poza kwestiami dotyczącymi stanu budynku, wykazanymi dokumentami zgodnie

z twierdzeniami zainteresowanej. Z tej przyczyn wniosek ten podlegał oddaleniu (art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. – według stanu prawnego aktualnego na dzień złożenia apelacji). Nie ma także wątpliwości, że Sąd I instancji prawidłowo oddalił wnioski dowodowe ponowione w apelacji, jako dotyczące okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia (art. 227 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Przechodząc do oceny zarzutów apelacji, które dotyczą prawa materialnego, warto dostrzec wybicie na plan pierwszy kwestii naruszenia art. 86 § 1 k.c. (w związku z przepisami o bezpodstawnym wzbogaceniu). Skarżąca powołuje się więc przede wszystkim na podstęp. Zgodnie z art. 86 § 1 k.c., jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej. W tym przypadku trudno mówić o błędzie co do treści czynności prawnej w rozumieniu art. 84 k.c., a już zarzut podstępu wynika tylko ze swoistej oceny zdarzeń, którą w postępowaniu prezentuje uczestniczka. Podstęp jest błędem, który wywołany został intencjonalnym zachowaniem podjętym w celu wywołania u składającego oświadczenie woli fałszywego przeświadczenia. W rozpatrywanym przypadku Sąd Rejonowy szczegółowo przeanalizował wszystkie okoliczności, na które powołała się uczestniczka, i prawidłowo doszedł do przekonania, że w chwili dokonywania czynności prawnej po stronie wnioskodawców nie było żadnych złych intencji i nie można mówić o jakimkolwiek błędzie jako wadzie oświadczenia woli. Spór między współwłaścicielami pojawił się później i wynikał z konfliktu na tle sposobu realizowania uprawnień współwłaścicielskich.

Nie jest także usprawiedliwiony zarzut naruszenia art. 898 k.c. (w związku z przepisami o bezpodstawnym wzbogaceniu). Z art. 898 § 1 k.c. wynika, że darczyńca może odwołać darowiznę nawet już wykonaną, jeżeli obdarowany dopuścił się względem niego rażącej niewdzięczności. Nie ma wątpliwości, że niewdzięczność może być stwierdzona dopiero po uwzględnieniu całokształtu okoliczności dotyczących zarówno obdarowanego, jak i darczyńcy (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z 4 lutego 2005 r., I CK 571/04, L.). W konsekwencji należy uznać, że dla oceny, czy w konkretnej sytuacji mamy do czynienia

z niewdzięcznością relewantną w świetle art. 898 k.c., istotne znaczenie powinno mieć nie tylko samo zachowanie obdarowanego, lecz także zachowanie darczyńcy po wykonaniu darowizny. Zachowanie darczyńcy może mieć istotne znaczenie dla stwierdzenia istnienia przesłanki „niewdzięczności”, w szczególności wtedy, gdy darczyńca prowokuje obdarowanego do określonych zachowań, które stanowią następnie faktyczną podstawę dla odwołania darowizny (tak orzeczenie Sądu Najwyższego z 2 marca 1948 r., Kr. C 42/48, PiP 1948, Nr 7, s. 136). Z tego względu przy dokonywaniu oceny, czy w konkretnym przypadku mamy do czynienia z niewdzięcznością obdarowanego, nie można abstrahować od przyczyn konfliktu istniejącego między darczyńcą i obdarowanym (tak wyrok Sądu Najwyższego z 28 października 1998 r., I CKN 471/97, L.). Zasady te zostały prawidłowo zastosowane przez Sąd I instancji, który – jak już napisano – właściwie odczytał przyczyny i istotę sporu między uczestnikami niniejszego postępowania. Także w tym zakresie, to jest co do oceny okoliczności sprawy pod kątem ewentualnej rażącej niewdzięczności, wywody zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia są w pełni akceptowane przez Sąd odwoławczy. Trzeba jeszcze podkreślić, że spór o uprawnienia właścicielskie powinien być rozstrzygany

w oparciu o przepisy art. 199 i nast. k.c. Nie można wykluczyć, że wnioskodawcy przekroczyli swe uprawnienia, podejmowali działania przekraczające zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, choć nie reprezentują wszystkich

udziałów we współwłasności. Zachowanie takie nie jest jednak przejawem rażącej niewdzięczności, ale może zainicjować spór o sposób wykonywania praw i obowiązków współwłaścicieli.

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., apelacja podlegała oddaleniu. Należy jednak podkreślić, że Sąd Rejonowy bezpodstawnie odwołał się do konstrukcji postanowienia częściowego. Spór o własność w rozumieniu art. 618 § 1 k.p.c. należało rozstrzygnąć orzeczeniem wstępnym. Postanowienie wstępne w tym przypadku powinno potwierdzić wysokość udziałów poszczególnych uczestników we współwłasności spornej nieruchomości. Wydanie postanowienia częściowego stanowiło uchybienie proceduralne, które nie miało jednak wpływu na merytoryczną trafność rozstrzygnięcia.