

Sygn. akt II Ca 148/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 czerwca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Czerwińska
Sędziowie:	SO Violetta Osińska SR del. Mariusz Swatowski (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Gregorczyk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 czerwca 2017 roku w S.

sprawy z wniosku **B. C.**

z udziałem **H. M. i T. M.**

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w S. z dnia 12 października 2016 roku, sygn. akt I Ns 854/10

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w S. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.**

SSO Violetta Osińska SSO Małgorzata Czerwińska SSR del. Mariusz Swatowski

**II Ca 148/17**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 12 października 2016r. Sąd Rejonowy w S. zniósł współwłasność nieruchomości – położonej w P. działki gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), w ten sposób, iż prawo własności tejże nieruchomości przyznał na wyłączność uczestnikom H. M. i T. M. na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, jednocześnie, tytułem spłaty udziału, zasądzając od nich na rzecz B. C. kwotę 6 350 zł płatną w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności. W zakresie kosztów postępowania sąd pierwszej instancji ustalił, że strony (uczestnicy) ponoszą koszty zastępstwa procesowego związane ze swoim udziałem w sprawie, zaś tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w S. od B. C. kwotę 1000 zł, a od małżonków H. i T. M. kwotę 1 086,48 zł.

Sąd Rejonowy wydając swoje rozstrzygnięcie ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 28 kwietnia 1998 r. Z. C. i B. C., którzy od 29 kwietnia 1978r. pozostawali w związku małżeńskim, nabyli prawo własności działki gruntu nr (...) o powierzchni 595 m<sup>2</sup> położonej w obrębie 12 miasta P., dla której Sąd Rejonowy w S. V. Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wcześniej zaś bo już od około 1985r. z działki tej korzystali na podstawie umowy dzierżawy zawartej z Urzędem Gminy.

Wnioskodawczyni B. C. brała udział w przetargu na sprzedaż nieruchomości i wygrała przetarg na dwie działki nr (...). W przetargu na działkę nr (...) brali udział również uczestnicy postępowania. Wnioskodawczyni, nabyła wyłącznie działkę nr (...), przylegającą do nieruchomości uczestników postępowania, a nie do nieruchomości wnioskodawczyni, co spowodowało brak dostępu do wskazanej działki przez wnioskodawczynię. Co do działki nr (...), która przylega do należącej do wnioskodawczyni nieruchomości mieszkalnej, B. C., mimo iż wygrała przetarg, dwukrotnie nie stawiała się w wyznaczonym terminie w celu zawarcia umowy sprzedaży tej nieruchomości, w związku z czym ogłoszono ponowny przetarg na dzierżawę tej działki, który wygrali uczestnicy postępowania H. M. i T. M.. Konflikt między B. C., a H. M. i T. M., dotyczący działek znajdujących się przy ich nieruchomościach mieszkalnych trwa od lat. Ze strony uczestników dochodziło do prób zamiany działki (...) na działkę (...) jednak bezskutecznie wobec braku zgody wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni utrudniała uczestnikom przechodzenie na ich działkę (...) przez nieruchomości wnioskodawczyni i jej męża, zastawiając granicę swojej działki gałęziami i odpadami.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 1 lipca 2004 r., sygn. akt XRC 2563/03 została orzeczona separacja małżeństwa Z. C. i B. C. z winy Z. C..

W księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w S. V. Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w dniu 9 czerwca 2010 r. został wprowadzony wpis dotyczący wyroku o separacji Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 1 lipca 2004 r., sygn. akt XRC 2563/03.

W 2010 r. Z. C. zbył udział w wysokości 1/2 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości tj. działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,0595ha, położonej w P., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w S. V. Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) za kwotę 5000 zł, na rzecz uczestników postępowania H. M. i T. M..

Zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnicy postępowania posiadają w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości, działki stanowiące ich odrębną własność, przy czym wspólna granica jest jedynie z dwoma nieruchomościami uczestników.

W postanowieniu z dnia 12 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w S. I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I Ns 827/10 ustalił, iż w skład majątku wspólnego B. C. i Z. C. wchodzi: prawo wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej, działka nr (...) o powierzchni 0,0630 ha, wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku położonego w P. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w S. w VI Zamiejskowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą za numerem (...) o wartości 286.000 zł; prawo własności działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,0595ha, położonej w P., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w S. w VI Zamiejskowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą za numerem (...) o wartości 18.000 zł ; oddalił wniosek B. C. o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym; ustalił, iż wnioskodawczyni B. C. dokonała nakładów z majątku osobistego na majątek wspólny w kwocie 31.054 zł; zniósł współwłasność majątku wspólnego szczegółowo opisanego w punkcie I i podzielił go w ten sposób, że nieruchomość opisana w pkt I podpunkt 1 oraz udział w nieruchomości opisanej w pkt I podpunkt 2 przypadają na wyłączną własność wnioskodawczyni B. C.; zasądził od wnioskodawczyni B. C. na rzecz uczestnika postępowania Z. C. tytułem spłaty jego udziału w majątku wspólnym, kwotę 120.000 zł płatną w ratach po 2.000 zł do ostatniego dnia każdego miesiąca, poczynając od miesiąca po uprawomocnieniu się orzeczenia, a w przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat zasądził odsetki ustawowe; ustanowił na rzecz uczestnika Z. C. tytułem zabezpieczenia należnej mu spłaty hipotekę przymusową na nieruchomości opisanej w pkt I pkt 1 w kwocie 120.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w płatności którejkolwiek z rat.

W postanowieniu z dnia 24 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy, sygn. akt II Ca 541/14 sprostował postanowienie z dnia 12 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w S. I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I Ns 827/10, w ten sposób, że w punkcie I podpunkcie 2 sprostował niedokładność pisarską o tyle, że w miejsce wyrazów „prawo własności działki” wpisał „udział w 1/2 w prawie własności działki.

B. C. uiszczala płatność za podatek dotyczący działki nr (...) za lata 2013-2016.

Na styku działek nr (...) na działce należącej do uczestników postępowania jest postawiony mur, który ogradza działkę nr (...), z kolei działka nr (...) jest ogrodzona bez zmian od początku użytkowania przez strony. Postawienie fragmentu płotu, nie podlegało obowiązkowi zgłoszenia we właściwym organie, jak również nie wymagało stosownej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) obręb miasta P., gmina P., wynosi 12.700 zł.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym, sąd I instancji uznał żądanie zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości tj. działki nr (...) za uzasadnione w świetle przepisu art. 210 kodeksu cywilnego, który stanowi, że każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, a uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć a przedłużenie takie można ponowić. Sąd Rejonowy, uznając, że prawo własności przedmiotowej nieruchomości bezspornie przysługuje w udziałach po 1/2 części wnioskodawczyni i uczestnikom, przyjął, że wszyscy oni byli legitymowani do żądania zniesienia współwłasności tej nieruchomości.

Dokonując wyboru sposobu zniesienia współwłasności sąd I instancji, powołując się na twierdzenia samych uczestników oraz całokształt okoliczności sprawy, a w tym kształt, wielkość nieruchomości i jej ukształtowanie (położony centralnie zbiornik wodny), źródło powstania współwłasności jak i wzajemne stosunki współwłaścicieli, przyjął, że fizyczny podział nieruchomości (o którym mowa w przepisie art. 211 kc) byłby rozwiązaniem nieracjonalnym, natomiast właściwym będzie przyznanie całej nieruchomości na wyłączność jednemu ze współwłaścicieli w oparciu o przepis art. 212 §2 kc. Sąd I instancji wskazał, że rozstrzygnięcie o tym, któremu z kilku współwłaścicieli należy przyznać na własność w naturze całą nieruchomość, powinno być poprzedzone rozważeniem usprawiedliwionych interesów wszystkich uprawnionych oraz zaakcentował, że w zaistniałej sytuacji należało – określając sposób zniesienia współwłasności – przede wszystkim przyłożyć szczególną wagę do okoliczności w jakich doszło między wnioskodawczynią, a uczestnikami postępowania do powstania współwłasności oraz do celu w jakim to nastąpiło. W tym zakresie Sąd Rejonowy skonstatował, iż bezspornym było, że małżonkowie H. i T. M. nabyli udział do 1/2 części we własności tejże nieruchomości od męża wnioskodawczyni, który zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w S., oraz orzeczoną separacją między stronami, mógł rozporządzać swoim udziałem w 1/2 części wskazanej nieruchomości. Ponadto w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia stwierdzono, że każda ze stron sporu chciała nabyć w drodze przetargu działkę przylegającą do swojej nieruchomości, jednak z uwagi na wygrany przetarg przez wnioskodawczynię, a następnie nabycie tylko jednej z działek nr (...) nieprzylegającej do nieruchomości wnioskodawczyni, dalej z uwagi na nabycie w kolejnym przetargu działki nr (...) przylegającej do nieruchomości wnioskodawczyni przez uczestników postępowania, doszło do jeszcze większego konfliktu między stronami postępowania, albowiem każda ze stron znalazła się w posiadaniu działki przeciwnej – nie przylegającej do nieruchomości, co utrudniało każdej ze stron dostęp do nabytej przez siebie działki. Nie ulega wątpliwości, iż nabycie przez uczestników postępowania 1/2 części działki nr (...) od Z. C. umożliwiło uczestnikom postępowania dostęp do ich działki nr (...).

Uzasadniając decyzję o przyznaniu przedmiotu współwłasności na wyłączność małżonkom M. Sąd Rejonowy zaznaczył, że przyznanie 1/2 części działki nr (...) na rzecz uczestników postępowania jest uzasadnione z uwagi na położenie przedmiotowej działki, albowiem powyższe rozwiązanie utworzy jedną nieruchomość, należącą do jednej ze stron postępowania, składającą się z w pełni sąsiadujących ze sobą działek, a dodatkowo, wspólnie z działką nr (...) działka nr (...) utworzy foremną całość, bez obecnego przełamania na dłuższym boku działki. Ponadto, w ocenie

sądu I instancji, uczestnicy od ponad dwudziestu lat są w konflikcie, którego podłożem są działki przylegające do nieruchomości nienależących do nich, w związku z czym powrót do stanu sprzed zakupu przez H. M. i T. M. 1/2 części działki nr (...), spowodowałby powrót do stanu, który konflikt ten rozpoczął. Co więcej, nasiliłoby konflikt ponowne czynienie ustaleń co do służebności drogi koniecznej na rzecz obu stron, a następnie korzystanie z takiej służebności, która dla swojej racjonalności i jak najmniejszej powierzchni obciążonej, wykonywana byłaby jednocześnie przez obie strony, na tym samym obszarze na styku wszystkich czterech działek. Jako dodatkowy argument Sąd Rejonowy wskazał, że małżonkowie M. są w stanie spłacić jednorazowo drugiego współwłaściciela, natomiast należy wątpić w istnienie takich możliwości po stronie wnioskodawczynie, która korzystała ze wolnienia od kosztów sądowych, potwierdzając na chwilę orzekania brak dochodów lub oszczędności, z których mogłaby poczynić spłatę a poza tym jest na podstawie orzeczenia w sprawie o podział majątku obarczona obowiązkiem dokonania na rzecz byłego męża spłaty w wysokości 120 000 zł w miesięcznych ratach po 2 000 zł. W przekonaniu sądu I instancji, w konfrontacji z takimi argumentami nie można było przyjąć, iż uzasadnione byłoby przyznanie nieruchomości wnioskodawczynie z uwagi na podnoszony przez nią zarzut wejścia uczestników we współwłasność działki w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, poprzez zakupienie udziału od jednego z małżonków bez zgody drugiego. Ponadto, o ile w ogólności można by ocenić takie zachowanie jako naruszające reguły dobrosąsiedzkich stosunków, to w niniejszym przypadku działanie uczestników było jedynie jednym z elementów wieloletniego wzajemnego konfliktu, nie zaś czynem ten konflikt inicjującym, a co więcej, w subiektywnym mniemaniu uczestników, ich działanie mogło mieć silne uzasadnienie w zapewnieniu sobie realnego dostępu do ich działki, wobec przeszkód czynionych przez wnioskodawczynię. Sąd Rejonowy ocenił, że istotniejsze w przedmiotowej sprawie było wyeliminowanie w całości pól „zapalnych” w stosunkach między sąsiadami na przyszłość, niż rozliczanie win kilkudziesięciu lat konfliktu, do czego zresztą brak było wystarczającego materiału dowodowego.

Mając wszystko powyższe na uwadze, sąd I instancji zniósł współwłasność przedmiotowej nieruchomości poprzez przyznanie jej na wyłączność małżonkom M., a na rzecz wnioskodawczynie, tytułem spłaty udziału, zszadził od nich kwotę 6 350 zł odpowiadającą wartości udziału do 1/2 części w prawie własności nieruchomości, którą to wartość ustalił na podstawie pozyskanej na potrzeby postępowania opinii biegłego. O terminie spłaty oraz odsetkach za opóźnienie sąd orzekł na podstawie przepisu art. 212 §3 kc, biorąc również pod uwagę deklaracje uczestników co do możliwości dokonania tej spłaty. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie przepisu art. 520 §1 kc, zaś w oparciu o przepis art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych orzeczono o obowiązku zwrotu przez wnioskodawczynię i uczestników określonych kwot na rzecz Skarbu państwa, który tymczasowo pokrył wydatki związane z postępowaniem.

Apelację od powołanego wyżej postanowienia z dnia 12 października 2016r. wniosła wnioskodawczynie, zaskarżając je w części tj. w zakresie punktów od I do IV. Orzeczeniu temu B. C. zarzuciła, że w zakresie pkt. I i II części dyspozytywnej postanowienia sąd I instancji dopuścił się:

- naruszenia prawa materialnego tj. art. 166 §1 kc w związku z art. 599 §2 kc poprzez ich niezastosowanie i dokonanie zniesienia współwłasności w sytuacji, w której brak jest przedmiotu współwłasności z uwagi na fakt dokonanie przez Z. C. sprzedaży udziału w nieruchomości rolnej uczestnikom postępowania bezwarunkowo z pominięciem wnioskodawczynie, której przysługiwało ustawowe prawo pierwokupu;

- naruszenia prawa procesowego tj. przepisu art. 233 §1 kpc poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów i poczynienie sprzecznych ze zgromadzonym materiałem dowodowym ustaleń faktycznych polegających na przyjęciu, że: wyłącznie ze strony uczestników dochodziło do prób zamiany działek podczas, gdy próby takie podejmowała również wnioskodawczynie, jedna były one bezskuteczne z uwagi na postawę uczestników, którzy chcieli obie działki zachować dla siebie, że wnioskodawczynie utrudniała uczestnikom przechodzenie przez nieruchomość, podczas gdy to uczestnicy postępowania niezwłocznie po nabyciu udziału w działce nr (...) postawili betonowy płot i trwale uniemożliwili wnioskodawczynie korzystanie z tej nieruchomości, że okoliczności w jakich powstała współwłasność oraz cel w jakim to nastąpiło uzasadniają przyznanie nieruchomości uczestnikom, podczas gdy zbycie udziału w nieruchomości przez Z. C. nastąpiło bez wiedzy i zgody wnioskodawczynie, a celem tej sprzedaży było dla Z. C. uzyskanie pieniędzy na alkohol, a dla uczestników uzyskanie dostępu do działki nr (...) i pozbawienie wnioskodawczynie prawa do

korzystania z części stanowiącej jej własność działki nr (...), że przyznanie przedmiotu współwłasności na wyłączność uczestnikom jest uzasadnione z uwagi na położenie nieruchomości i możliwość utworzenia w ten sposób jednej, należącej do uczestników, nieruchomości składającej się z w pełni sąsiadujących ze sobą działek przy utworzeniu przez działki nr (...) foremnej całości, bez obecnego przełamania na dłuższym boku działki, podczas gdy takie rozwiązanie prowadzi do całkowitego pozbawienia wnioskodawczyni jej własności i możliwości posiadania działki w otoczeniu, w którym każdy właściciel nieruchomości posiada dostęp do działki wokół domu, że przyznanie nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni doprowadziłoby do powrotu do stanu, który rozpoczął konflikt między nią a uczestnikami i rodziłoby konieczność czynienia ustaleń co do przebiegu drogi koniecznej, podczas gdy rolą sądu nie było łagodzenie konfliktu a dokonanie zniesienia współwłasności przy uwzględnieniu przepisów prawa i interesów obu stron, a w wyniku takiego rozstrzygnięcia zaspokojony został tylko interes uczestników, że stroną postępowania, która jest w stanie spłacić jednorazowo drugiego współwłaściciela są uczestnicy, podczas gdy wnioskodawczyni zadeklarowała, iż może spłacić uczestników i ma oszczędności, ponieważ pracuje dorywczo w Niemczech i pobiera emeryturę, że zapewnienia o pomocy córek wnioskodawczyni w spłacie na rzecz uczestników są bez znaczenia, podczas gdy sąd nie zweryfikował twierdzeń uczestników o możliwości dokonania spłaty na rzecz wnioskodawczyni, że wnioskodawczyni na stałym przebywa w Niemczech, podczas gdy przebywa ona tam i pracuje jedynie tymczasowo, a jej jedynym domem były i są P., gdzie zamierza ona mieszkać na stałe i gospodarować przedmiotową nieruchomością jako ogrodem warzywnym, że przyznanie nieruchomości wnioskodawczyni nie było uzasadnione zarzutem wejścia uczestników we współwłasność działki w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego, podczas gdy uczestnicy z pełną świadomością dokonali zakupu udziału w nieruchomości z pominięciem zgody wnioskodawczyni, gdyż wiedzieli, że takiej zgody nie uzyskają, a ponadto wiedzieli w jakim celu Z. C. dokonuje sprzedaży udziału, co narusza nie tylko reguły stosunków sąsiedzkich ale pozostaje też w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, jako obszaru, który od lat służył wnioskodawczyni jako ogród warzywny i miałby dalej temu celowi służyć;

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 5 kc poprzez jego niezastosowanie i przyznanie w wyniku zniesienia współwłasności działki nr (...) na własność uczestnikom, podczas gdy taki sposób wyjścia ze współwłasności nie tylko rażąco narusza zasady współzycia społecznego, ale też pozostaje w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy.

W zakresie pkt. III i IV części dyspozytywnej orzeczenia apelująca zarzuciła sądowi I instancji naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 520 §1 i 2 kpc wyrażające się wadliwym orzeczeniem w przedmiocie kosztów postępowania i ustalenie, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania (zastępstwa procesowego) związane ze swoim udziałem w sprawie oraz nakazanie pobrania od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu państwa kwoty 1 000 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, podczas gdy interesy uczestników były sprzeczne wobec czego należało rozstrzygnięcie uwzględniające żądania wnioskodawczyni powinno skutkować obciążeniem kosztami postępowania uczestników.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty wnioskodawczyni domagała się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności i solidarne zasądzenie od uczestników zwrotu kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie zmiany zaskarżonego postanowienia i zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie działki nr (...) jej na wyłączną własność z jednoczesnym zasądzeniem na rzecz uczestników spłaty w wysokości 6 350 zł płatnej w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w oparciu o przepis art. 520 § 2 i 3 kpc lub uchylecia orzeczenia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od wnioskodawczyni na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego za II instancję. Zdaniem uczestników, sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, a przede wszystkim prawidłowo, w oparciu o przepis art. 211 i 212 kc przyjął, że sporna nieruchomość nie da się podzielić, a co za tym idzie powinna być przyznana jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych. Uczestnicy wskazali, że wnioskodawczyni w stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie przysługiwało prawo pierwokupu, ponieważ ustanawiający je przepis art. 166 §1 kc dotyczy nieruchomości rolnej, zaś nieruchomość będąca przedmiotem postępowania taką nie jest, albowiem jest

położona na obszarze miejskim zurbanizowanym i nie wchodzi w skład gospodarstwa rolnego. Podnieśli również, że wnioskodawczyni usiłowała uchylić skutki prane zbycia udziału w nieruchomości przez jej byłego męża w postępowaniu o podział majątku wspólnego jednak sądu obu instancji uznały, że brak jest podstaw do podważenia tej czynności. Uczestnicy poparli dokonany przez sąd I Instancji wybór sposobu zniesienia współwłasności, podkreślając, że argumentacja Sądu rejonowego w tym zakresie była prawidłowa oraz, że wnioskodawczyni nie posiada dostępu do spornej działki i nie wyrażała woli ugody mającej na celu polubowne rozwiązanie sporu. Za prawidłowe uznali również rozstrzygnięcie o kosztach postępowania i konkludując stwierdzili, że ponieważ sąd I instancji nie naruszył przepisów prawa materialnego ani procesowego apelacja winna być oddalona w całości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja wniesiona przez wnioskodawczynię okazała się uzasadniona, powodując konieczność uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania, aczkolwiek zasadniczo z innych względów aniżeli podniesione w niej zarzuty.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w zakresie stanu faktycznego nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, okoliczności nabycia tej nieruchomości przez wnioskodawczynią i jej byłego męża, a następnie zbycia udziału we własności nieruchomości przez Z. C. na rzecz małżonków H. i T. M., a także co do wartości nieruchomości. Sąd Okręgowy ustalenia w tej części w całości podzielił i przyjął za własne, ponieważ zaś wnioskodawczyni i uczestnicy ich nie kwestionują, za zbędne uznał ich powielanie i ponowne uzasadnianie.

W zakresie, w jakim apelująca zarzuca sądowi I instancji przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i poczynienie wadliwych ustaleń faktycznych, polegających na przyjęciu, że okoliczności w jakich powstała współwłasność oraz cel w jakim to nastąpiło uzasadniają przyznanie nieruchomości uczestnikom, że przyznanie przedmiotu współwłasności na wyłączność uczestnikom jest uzasadnione z uwagi na położenie nieruchomości i możliwość utworzenia w ten sposób jednej, należącej do uczestników, nieruchomości składającej się z w pełni sąsiadujących ze sobą działek przy utworzeniu przez działki nr (...) foremnej całości, bez obecnego przełamania na dłuższym boku działki, że przyznanie nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni doprowadziłoby do powrotu do stanu, który rozpoczął konflikt między nią a uczestnikami i rodziłoby konieczność czynienia ustaleń co do przebiegu drogi koniecznej oraz, że przyznanie nieruchomości wnioskodawczyni nie było uzasadnione zarzutem wejścia uczestników we współwłasność działki w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, stwierdzić należy, iż zarzuty apelacji w istocie rzeczy nie sprowadzają się do kwestionowania ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy, a do odmiennej oceny stanu faktycznego przez wnioskodawczynię i w takim tylko kontekście mogą być oceniane przez sąd odwoławczy. Pozostałym zarzuty z grupy tych, które apelująca zbiorczo określiła, jako dotyczące naruszenia przez sąd I instancji przepisu art. 233 §1 kpc, rzeczywiście mają za przedmiot poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne, jednakże z uwagi na istotę zagadnienia, które doprowadziło do wydania przez Sąd Okręgowy orzeczenia o charakterze kasatoryjnym, pozostawały one bez wpływu na wynik postępowania w instancji odwoławczej, w związku z czym nie wymagają omówienia.

Zasadniczym zarzutem podniesionym w apelacji był zarzut naruszenia prawa materialnego poprzez niezastosowanie przepisu art. 166 §1 kc i art. 599 §2 kc i dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości, mimo iż, zdaniem wnioskodawczyni, przedmiot współwłasności nie istnieje. Apelująca twierdziła, że w świetle przepisu art. 166 §1 kc w stosunku do przedmiotowej nieruchomości przysługiwało jej ustawowe prawo pierwokupu, a ponieważ jej były mąż Z. C. udział w tej nieruchomości sprzedał uczestnikom bezwarunkowo, bez jej wiedzy i zgody, umowa obejmująca to rozporządzenie była, w związku z treścią przepisu art. 599 §2 kc, nieważna od samego początku, co implikuje wniosek, że uczestnicy nie nabyli udziału we własności przedmiotowej nieruchomości, a co za tym idzie, w stosunku do tejże nieruchomości nie istnieje stan współwłasności, skutkiem czego wniosek o zniesienie współwłasności winien być oddalony. W ocenie Sądu Okręgowego, opisany wyżej zarzut był nietrafny i jako taki nie mógł prowadzić do podważenia zaskarżonego orzeczenia. Zgodnie z przepisem art. 166 §1 kc w razie sprzedaży przez współwłaściciela nieruchomości rolnej udziału we współwłasności lub części tego udziału pozostałym współwłaścicielom przysługuje prawo pierwokupu, jeżeli prowadzą gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym. Nie dotyczy to jednak wypadku,

gdy współwłaściciel prowadzący jednocześnie gospodarstwo rolne sprzedaje swój udział we współwłasności wraz z tym gospodarstwem albo gdy nabywcą jest inny współwłaściciel lub osoba, która dziedziczyłaby gospodarstwo po sprzedawcy. W przedmiotowej sprawie nie zaistniały okoliczności uprawniające twierdzenie, że w oparciu o przytoczoną normę wnioskodawczyni służyło prawo pierwokupu w stosunku do stanowiącej przedmiot postępowania działki nr (...). Abstrahując od rzeczywistego charakteru przedmiotowej nieruchomości i możliwych wątpliwości co do tego, czy zapisy w ewidencji gruntów oraz w księdze wieczystej są w tym względzie prawidłowe zauważyć należy, że dla zaistnienia prawa pierwokupu na podstawie powołanego przepisu konieczne jest, aby pozostali współwłaściciele (tj. współwłaściciele nie dokonujący rozporządzenia udziałem we współwłasności nieruchomości rolnej) prowadzili na wspólnym gruncie gospodarstwo rolne. Tymczasem z ustaleń poczynionych w toku postępowania, ani nawet w twierdzeń samej wnioskodawczyni nie wynika, aby ona i jej były mąż byli współwłaścicielami jakichkolwiek innych nieruchomości, na których prowadzone byłoby gospodarstwo rolne, zaś sama działka nr (...), ze względu na swoją niewielką powierzchnię (595 m<sup>2</sup>) oczywiście do prowadzenia gospodarstwa rolnego służyć nie mogła. Z tego powodu przyjęć należało, że nie została spełniona dyspozycja przepisu art. 166 §1 kc i w konsekwencji brak jest podstaw do uznania, że wnioskodawczyni w stosunku do przedmiotowej nieruchomości służyło na podstawie tego przepisu prawo pierwokupu, a tylko w takiej sytuacji mogłaby zaistnieć, przewidziana przepisem art. 599 §2 kc, sankcja nieważności zawartej między Z. C. a uczestnikami umowy sprzedaży udziału w przedmiotowej nieruchomości.

Wszystkie pozostałe zarzuty apelacyjne (poza oczywiście zarzutami dotyczącymi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania) niezależnie od ich podstaw, zmierzały do wykazania błędności decyzji sądu I instancji o zniesieniu współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej na wyłączną własność uczestnikom. W ocenie Sądu Okręgowego, bez względu na zasadność tych zarzutów, właśnie sposób podjęcia przez sąd I instancji i uzasadnienia decyzji w omawianym zakresie zrodził konieczność uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy temu sądowi do ponownego rozpoznania.

Stosownie do przepisu art. 386 §4 kpc poza wypadkami określonymi w §2 i 3 (stwierdzenia nieważności postępowania lub podstaw do odrzucenia pozwu bądź umorzenia postępowania) sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżone orzeczenie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Sformułowanie „nierozpoznanie istoty sprawy” odnosi się do nierozpoznania istoty roszczenia będącego podstawą powództwa (wniosku). Może to mieć miejsce to w sytuacji, gdy sąd I instancji oddalił powództwo (wniosek) na tej podstawie, że stwierdził istnienie przesłanki unicestwiającej roszczenie (np. brak legitymacji procesowej, przedawnienie roszczenia, przedwczesność powództwa) i nie rozpoznał merytorycznie podstaw powództwa. Nierozpoznanie istoty sprawy oznacza zaniechanie przez sąd I instancji zbadania materialnej podstawy żądania pozwu (wniosku) albo pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanego (uczestnika).

Zdaniem Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie doszło do nierozpoznania istoty sprawy przez sąd I instancji, z uwagi na nierozpoznanie podniesionego przez wnioskodawczynię zarzutu bezskuteczności czynności na podstawie, której uczestnicy nabyli udział w prawie własności nieruchomości będącej przedmiotem postępowania. Przypomnieć należy, iż udział ten uczestnicy nabyli na podstawie zawartej w 2010r. ze Z. C. umowy sprzedaży. W dacie dokonania tej czynności B. C. i Z. C. pozostawali nadal w związku małżeńskim, aczkolwiek wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 3 lipca 2004r. wydanym w sprawie X RC 2563/03 orzeczono między nimi separację, co, zgodnie z przepisem art. 54 §2 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, spowodowało ustanie wspólności majątkowej i powstanie między małżonkami rozdzielnosci majątkowej. Stosownie natomiast do przepisu art. 46 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego w sprawach nieunormowanych w artykułach poprzedzających od chwili ustania wspólności ustawowej do majątku, który był nią objęty, jak również do podziału tego majątku, stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności majątku spadkowego i o dziale spadku. W związku z tym uregulowaniem w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych przyjęto, że „Do majątku wspólnego po ustaniu wspólności ustawowej ma odpowiednie zastosowanie także art. 1036 k.c. stanowiący, że rozporządzenie przez spadkobiercę udziałem w przedmiocie należącym do spadku wymaga zgody pozostałych spadkobierców, a w braku zgody któregośkolwiek z nich rozporządzenie jest bezskuteczne o tyle, o ile naruszałoby uprawnienia przysługujące temu spadkobiercy na podstawie przepisów o dziale spadku.

Po ustaniu wspólności ustawowej rozporządzenie przez jednego z małżonków (byłych małżonków) udziałem w przedmiocie należącym do majątku wspólnego wymaga zgody byłego współmałżonka, a przy jej braku jest wobec niego bezskuteczne, jeżeli naruszałoby uprawnienia przysługujące temu małżonkowi na podstawie przepisów o podziale majątku wspólnego. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 1036 k.c. w zw. z art. 46 k.r.o., sąd uznając to rozporządzenie za bezskuteczne w stosunku do drugiego byłego małżonka, powinien dokonać podziału majątku wspólnego tak, jakby rozporządzenia tego nie było, czyli biorąc pod uwagę stan tego przedmiotu z chwili ustania wspólności ustawowej, określić jego wartość według jego wartości rynkowej z chwili orzekania i dokonać stosownych rozliczeń między małżonkami” (vide postanowienie Sądu Najwyższego z 30 czerwca 2016r. sygn.. akt I CSK 458/15). W niniejszej sprawie wnioskodawczyni już w pierwszym piśmie procesowym (wniosku) wyraźnie wskazywała, że żąda przyznania jej nieruchomości na wyłączną własność, jednocześnie podając, że jej mąż Z. C. w dniu 2 lipca 2010r. sprzedał udział w nieruchomości małżonkom H. i T. M. bez jej wiedzy i zgody, działając złośliwie na jej szkodę, zaś uczestnicy „wykorzystali jej trudną sytuację rodzinną” i w tajemnicy przed nią kupili udziały męża, w związku z czym ma ona moralne prawo domagania się całości nieruchomości na wyłączną własność. Na rozprawie w dniu 7 lutego 2012r. pełnomocnik wnioskodawczyni wniósł o zawieszenie postępowania w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości ze względu na toczące się już wówczas postępowanie o podział majątku wspólnego, jednoznacznie wskazując, iż zdaniem wnioskodawczyni zbycie przez Z. C. udziału w przedmiotowej nieruchomości naruszało jej prawa i powinno być uznane za bezskuteczne. Wniosek ten został przez Sąd Rejonowy uwzględniony, a postępowanie w sprawie było zawieszane aż do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie o podział majątku wspólnego, które toczyło się pod sygn.. I Ns 827/10.

Mimo tego, Sąd Rejonowy, jakkolwiek w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia podkreślił potrzebę przyłożenia szczególnej wagi do okoliczności w jakich doszło między wnioskodawczynią a uczestnikami do powstania współwłasności oraz do celu, w jakim to nastąpiło, swoje rozważania w tym względzie ograniczył następnie do zdawkowego stwierdzenia, że „Jak zgodnie oni przyznawali uczestnicy postępowania nabyli udział do 1/2 części we własności tejże nieruchomości od męża wnioskodawczyni, który zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w S. oraz orzeczoną separacją, mógł rozporządzać swoim udziałem w 1/2 części wskazanej nieruchomości”. Tymczasem uważna lektura postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy w S. w sprawie I Ns 827/10 w dniu 12 grudnia 2013r. oraz uzasadnienia wydanego, po rozpoznaniu apelacji B. C., przez Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowienia z dnia 24 marca 2015r. w sprawie II Ca 541/14 prowadzi do wniosku, że orzekając w przedmiocie podziału majątku wspólnego wnioskodawczyni i jej byłego męża sąd I instancji w żaden sposób nie odnosił się do kwestii ewentualnej bezskuteczności względem B. C. umowy zawartej przez Z. C. z małżonkami H. i T. M.. Podobnie Sąd Okręgowy, z uwagi na sprecyzowany w apelacji od postanowienia z 12 grudnia 2013r. zakres zaskarżenia orzeczenia Sądu Rejonowego, uznał, że nie może wypowiadać się w kwestii ewentualnej bezskuteczności tej czynności, gdyż B. C. nie zarzuciła orzeczeniu sądu I instancji braku rozstrzygnięcia tej materii. Z uwagi na powyższe, lapidarne stwierdzenie sądu I instancji o tym, iż zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w S. oraz orzeczoną separacją, Z. C. mógł rozporządzać swoim udziałem w 1/2 części nieruchomości, jawi się jako przedwczesne i w obecnym stanie postępowania nieuzasadnione. W istocie rzeczy bowiem kwestia bezskuteczności czynności kwestionowanej przez wnioskodawczynię także w ramach niniejszego postępowania nie była dotychczas przedmiotem badania i rozstrzygnięcia w sprawie o podział majątku, w której nie tylko w sentencji orzeczenia, ale także w jego uzasadnieniu sąd nie odniósł się w żaden sposób do tej kwestii i nie przeprowadzał w trym zakresie postępowania dowodowego. Należy przy tym podkreślić, że względna bezskuteczność czynności prawnej na podstawie przepisu art. 1036 kc (która w przypadku rozporządzeń udziałem w przedmiocie wchodzącym w skład majątku wspólnego może zostać stwierdzona w związku z przepisem art. 46 krio) występuje z mocy samego prawa, w związku z czym, dla ewentualnego jej uwzględnienia, nie wymaga stwierdzenia orzeczeniem sądu.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy sąd I instancji winien więc był odnieść się do podniesionego przez wnioskodawczynię zarzutu bezskuteczności sprzedaży udziału w nieruchomości dokonanej przez Z. C. na rzecz małżonków M. poprzez jednoznaczne stwierdzenie w uzasadnieniu orzeczenia, czy zarzut ten może podlegać merytorycznemu rozpoznaniu w postępowaniu innym aniżeli w sprawie o podział majątku wspólnego. W razie uznania, że omawiana kwestia może być przedmiotem rozstrzygnięcia także w sprawie o zniesienie współwłasności,



sąd I instancji powinien był ustalić czy dokonane przez byłego męża wnioskodawczyni rozporządzenie udziałem w przedmiotowej nieruchomości naruszyło jej uprawnienia, wynikające z przepisów o podziale majątku wspólnego i orzec o żądaniu wniosku stosownie do rezultatu takich rozważań.

W tym miejscu jedynie na marginesie jedynie zaznaczyć należy, że wyrażony przez uczestników pogląd, jakoby skutki czynności, o której mowa powyżej nie podlegały wzruszeniu ze względu na wynikającą z przepisu art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zasadę ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych jest błędny, albowiem instytucja ta chroni jedynie rozporządzenia dokonane przez osobę nieuprawnioną, która mimo tego była ujawniona w księdze wieczystej, natomiast w przedmiotowej sprawie Z. C. działał jako ujawniona przez wpis w księdze wieczystej osoba, będąca faktycznym nosicielem prawa, którym rozporządził a jedynie skuteczność dokonania przez niego takiego rozporządzenia podlegała ograniczeniu wobec B. C..

Nie przesądzając więc w omawianej materii, Sąd Okręgowy stwierdził, iż nie zajęcie przez sąd I instancji stanowiska w przedmiocie ewentualnej bezskuteczności wobec B. C. czynności na podstawie, której uczestnicy nabyli udział we własności nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, stanowi nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu przepisu art. 386 §4 kpc i skutkuje koniecznością uchylecia zaskarżonego orzeczenia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Jakkolwiek rozstrzygnięcie takie, w myśl przywołanego przepisu, nie jest obligatoryjne, sąd odwoławczy uznał, że w realiach niniejszej sprawy nie jest możliwe wydanie orzeczenia reformatoryjnego, ponieważ kwestia, która wymaga rozstrzygnięcia, tak jak pozostałe okoliczności warunkujące kwestię możliwości i sposobu zniesienia współwłasności, powinny być poddane ocenie już przez sąd I instancji, aby uczestnicy postępowania mieli zagwarantowaną możliwość zakwestionowania takiej oceny i zachowania dwuinstancyjności postępowania (także w zakresie oceny zagadnień, które nie zostały zbadane przez sąd I instancji). Podkreślenia przy tym wymaga, że nawet negatywna decyzja sądu odnośnie możliwości uwzględnienia w postępowaniu o zniesienie współwłasności zarzutu bezskuteczności czynności, na mocy której uczestnicy nabyli udział we własności nieruchomości, nie pozbawia sądu możliwości uwzględnienia okoliczności, które w świetle przepisu art. 1036 kc w związku z art. 46 krio mogłyby uzasadniać stwierdzenie bezskuteczności tej czynności, jako przesłanki decyzji o przyznaniu rzeczy na wyłączną własność jednemu ze współwłaścicieli, szczególnie w kontekście zasad współżycia społecznego, które przepis art. 5 kc uznaje za jedno z ograniczeń w czynieniu użytku z przysługującego współwłaścicielom prawa, w tym także z prawa do domagania się przyznania rzeczy na wyłączną własność w sytuacji opisanej w przepisie art. 212 §2 kc.

Ponadto należy zauważyć, że wybór określonego sposobu zniesienia współwłasności i decyzja o przyznaniu całej nieruchomości na wyłączną własność uczestnikom doprowadziły do odstąpienia przez Sąd Rejonowy od prowadzenia jakiegokolwiek postępowania w przedmiocie ewentualnego ustanowienia dla przedmiotowej nieruchomości drogi koniecznej w razie, gdyby nieruchomość ta została przyznana B. C.. Choć w kontekście przyjętej przez sąd I instancji koncepcji zniesienia współwłasności poprzez przyznanie nieruchomości na wyłączną własność uczestnikom działanie takie było uzasadnione, stwierdzić należy, że możliwość zmiany rozstrzygnięcia w tym zakresie skutkować może koniecznością przeprowadzenia postępowania dowodowego i rozstrzygnięcia również w zakresie żądania ustanowienia drogi koniecznej, co stanowiło dodatkowy argument przemawiający za koniecznością uchylecia zaskarżonego postanowienia i skierowania sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd I instancji.

W opisanym stanie rzeczy, na podstawie przepisu art. 386 §4 kpc, orzeczono jak w sentencji postanowienia z dnia 29 czerwca 2017r., orzeczenie o kosztach instancji odwoławczej pozostawiając sądowi I instancji stosownie do przepisu art. 108 §2 kpc.

SSO Violetta Osińska SSO Małgorzata Czerwińska del. SSR Mariusz Swatowski