

Sygn. akt III Ca 268/21

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 listopada 2021 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Paweł Poręba
Protokolant:	sekr. sąd. Katarzyna Smoleń

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2021 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku R. D. (1)

przy uczestnictwie J. P. (1), I. P.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestniczki J. P. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 21 stycznia 2021 r., sygn. akt I Ns 654/17

***postanawia:***

***uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Zakopanem do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.***

Paweł Poręba

Sygn. akt III Ca 268/21

## UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 10 listopada 2021 r.

Wnioskodawca R. D. (2) domagał się zniesienia współwłasności zabudowanej działki ewidencyjnej nr (...) położonej w K. przez podział fizyczny. Po przeprowadzeniu dowodów z opinii biegłej A. B., która stwierdziła brak przesłanek dla podziału fizycznego, jak również brak możliwości wydzielenia samodzielnych lokali mieszkalnych, wnioskodawca wniósł o przyznanie nieruchomości na jego wyłączną własność za splatą uczestniczki J. P. (1).

Uczestniczka J. P. (2) w odpowiedzi na wniosek przychyliła się do żądania zniesienia współwłasności, lecz domagała się przyznania na jej wyłączną własność całości nieruchomości za spłatą na rzecz wnioskodawcy w kwocie 300000 zł, a w przypadku niez zaakceptowania takiego rozwiązania, wniosła o przyznanie nieruchomości na rzecz wnioskodawcy za spłatą, której wielkość wynika z przeprowadzonego w postępowaniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy.

Uczestniczka I. P., której udział w postępowaniu wynikał z wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej obciążającej udział uczestniczki J. P. (1), nie zajęła stanowiska co do losów nieruchomości. Złożyła oświadczenie, że obciążenie hipoteką przymusową kaucyjną na jej rzecz już w rzeczywistości nie istnieje.

Postanowieniem z dnia 21 stycznia 2021 r. sprostowanym w tej samej dacie Sąd Rejonowy w Zakopanem w wyniku zniesienia współwłasności przyznał ( pkt. I ) na wyłączną własność R. D. (1) s. W. i T. całość prawa własności działki ewidencyjnej nr (...) położonej w K. w powiecie (...) zapisanej w Kw (...). Sąd Rejonowy zasądził ( pkt. II ) od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki J. P. (1) kwotę 496 500 zł tytułem spłaty. Nadto zasądził ( pkt. III ) od uczestniczki J. P. (1) na rzecz wnioskodawcy kwotę 5400 zł tytułem zwrotu wyłożonych kosztów postępowania. Nakazał ściągnąć ( pkt. IV ) na rzecz Skarbu Państwa – kasa Sądu Rejonowego w Zakopanem od J. P. (1) kwotę 3925,44 zł tytułem zwrotu wyłożonych wydatków, a pozostałe koszty postępowania zniósł ( pkt. VI ).

Bezsporne pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikami było, że działka ewidencyjna nr (...) o pow. 0,0750 ha położona w K. stanowi współwłasność wnioskodawcy i uczestniczki J. P. (1). Udział J. P. (1) formalnie obciążony jest hipoteką przymusową kaucyjną do kwoty 250615 zł na rzecz I. P.. Obciążenie to wpisane w dziale IV Kw (...) w znaczeniu materialnym zostało zniesione.

Działka nr (...) zlokalizowana jest w terenach mieszkalnictwa przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną, mieszkalno-pensjonatową. Znajduje się w środkowej części K., gdzie dominująca zabudowa to budynki jednorodzinne budynki pensjonatowe. Zabudowana jest drewnianym parterowym budynkiem mieszkalnym z użytkową kondygnacją połąci dachowej posadowionym na murowanym przyziemi. Wewnątrz budynku wzniesione są częściowo ściany konstrukcyjne. Budynek składa się zasadniczo z dwóch części mających stanowić odbicie lustrzane. Istnienie wewnątrz budynku jedynie częściowych ścian konstrukcyjnych powoduje, że nie istnieje możliwość podziału budynku według ściany działowej biegnącej od nasady budynku aż po szczyt. Stan budynku, tj. brak posadzek, stropów, ścian działowych wyklucza wydzielenie samodzielnych lokali.

Sąd Rejonowy ustalił na podstawie opinii R. H., iż wartość nieruchomości wynosi 993 000 zł

Sąd Rejonowy opinię tę podzielił jako pełną i logiczną. Nadto wskazał, że zeznania świadków K. P. i M. J. nic istotnego do postępowania nie wniosły.

Wobec ustalenia wartości nieruchomości na kwotę 993000 zł w ocenie Sądu Rejonowego jedynym możliwym do zaakceptowania sposobem wyjścia z wspólności było przyznanie całości prawa własności tej rzeczy na rzecz wnioskodawcy ze spłatą na rzecz uczestniczki wynoszącą 1/2 wartości rzeczy. Dlatego zgodnie z regułą art. 212 § 2 k.c. Sąd Rejonowy przyznał całość własności nieruchomości wnioskodawcy zasądzając od niego na rzecz uczestniczki kwotę 496500 zł tytułem spłaty. Sąd Rejonowy wskazał, iż termin spłat określił biorąc pod uwagę z jednej strony wartość spłaty, z drugiej możliwości wnioskodawcy, a z drugiej strony interes uczestniczki oraz czas trwania postępowania. Wobec jednoznacznego stanowiska I. P. i niekwestionowania opisanego przez nią stanu faktycznego przez strony, Sąd Rejonowy pominął w swych rozważaniach istniejące w dziale IV księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości obciążenie.

Koszty postępowania po myśli art. 520 k.p.c. Sąd Rejonowy rozdzielił w proporcji 1:1, z tym że kosztami czasowej ochrony praw I. P. obciążył uczestniczkę uznając, że obciążenie hipoteczne odnosiło się do udziału we współwłasności przynależnego uczestniczce.

**Apelację od powyższego postanowienia złożyła uczestniczka J. P. (1) (k. 306-311), która zaskarżyła postanowienie w całości.**

Wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Zakopanem.

Postanowieniu zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy tj.:

a. nieprzesłuchanie R. D. (1) mimo wniosków dowodowych uczestniczki na okoliczność wniesienia przez J. P. (1) dramatycznie większych nakładów na zbudowanie i utrzymanie nieruchomości, bez wyjaśnienia przyczyn takiego działania w uzasadnieniu orzeczenia co uniemożliwia merytoryczne odniesienie się do tego zaniechania,

b. nieprzesłuchanie J. P. (1) w miejscu jej zamieszkania lub w sądzie właściwym dla jej miejsca zamieszkania w trybie pomocy sądowej, pomimo jej stanu zdrowia i podeszłego wieku ( 83 lata ) przez co musiała ona zrezygnować z przedstawiania swojego stanowiska, choć Sąd Rejonowy z własnej inicjatywy przesłuchał w trybie pomocy sądowej świadka K. P.,

c. art. 233 § 1 k.p.c. przez pominięcie spójnych i jednoznacznych zeznań świadków K. P. i M. J. na okoliczność poniesienia przez J. P. (1) większych nakładów na zbudowanie i utrzymanie nieruchomości, pomimo braku jakichkolwiek przeciwnych dowodów

d. art. 233 § 1 k.p.c. przez pominięcie spójnych i jednoznacznych zeznań świadków K. P. i M. J. na okoliczność niedoszacowania wartości nieruchomości w opinii biegłego R. H. nie tylko wobec wartości nieruchomości aktualnie podlegających sprzedaży w okolicy przedmiotowej nieruchomości, ale też wobec dynamicznie rosnących wartości tych nieruchomości w dobie pandemii i zwiększonego popytu na samodzielne działki w otoczeniu górskim o ponadprzeciętnych warunkach estetycznych i widokowych,

e. przyjęcie nieokreślonych kryteriów formalnych, które musiałyby być spełnione, aby uznać wniesienie przez J. P. (1) dramatycznie większych od wnioskodawcy nakładów i pominięcie w orzeczeniu tych nakładów,

f. sprzeczność między pkt. III orzeczenia a jego uzasadnieniem w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania na rzecz wnioskodawcy przez niewyjaśnienie w uzasadnieniu podstaw takiego rozstrzygnięcia,

g. sprzeczność między sentencją orzeczenia a jego uzasadnieniem w zakresie ustalenia wartości nieruchomości,

h. sprzeczność pomiędzy sentencją orzeczenia a treścią uzasadnienia przez wskazanie w uzasadnieniu szeregu kryteriów o określeniu terminu spłat, choć w sentencji brak jest jakichkolwiek terminów, co uniemożliwia skarżącej odniesienie się do tej treści orzeczenia,

i. lakoniczne stwierdzenie w uzasadnieniu, iż Sąd Rejonowy wziął pod uwagę czas trwania postępowania, ale nie wyjaśnił w jaki sposób czas trwania postępowania wpłynął na decyzję, co uniemożliwia odniesienie się do tej części orzeczenia,

j. nieodniesienie się do faktu, iż wnioskodawca przy pierwszym piśmie procesowym nie podał numeru pesel,

k. art. 622 § 1 k.p.c. przez nienakłanianie zainteresowanych do zgodnego przeprowadzenia zniesienia współwłasności,

l. obciążenie J. P. (1) kosztami sądowymi ( pkt. IV ) w zakresie wydatków, choć wszystkie opinie biegłych sądowych były niezbędne dla wszystkich zainteresowanych uczestników postępowania, wobec czego ich koszt winien być podzielony po równo między uczestnikami,

2. naruszenie prawa materialnego, tj.:

a. przyjęcie niewspółmiernie niskiej spłaty na rzecz uczestniczki w stosunku do rzeczywistej wartości nieruchomości i przyjęcie wartości nieruchomości na podstawie kwestionowanej przez J. P. (1) opinii R. H., choć w uzasadnieniu postanowienia Sąd Rejonowy stwierdził szereg rozbieżności co do zaawansowania zabudowy nieruchomości oraz co do wartości na poziomie 570 000 zł,

b. art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez wydanie orzeczenia na podstawie operatu po upływie 12 miesięcy od jego sporządzenia i bez zawarcia klauzuli aktualizacyjnej, co prowadziło do zasądzenia na rzecz J. P. (1) niewspółmiernie niskiej spłaty w stosunku do faktycznej wartości nieruchomości,

Powołując się na podniesione zarzuty skarżąca wniosła o:

1. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania wnioskodawcy na okoliczność ponoszenia przez J. P. (1) nieproporcjonalnie większych nakładów, nieponoszenia nakładów przez wnioskodawcę, braku rekompensaty ze strony wnioskodawcy z tytułu nakładów, braku środków przez wnioskodawcę na spłatę uczestniczki, przyczyn odmowy przez wnioskodawcę finansowania robót niezbędnych do wykończenia budynku w stopniu umożliwiającym zamieszkanie,
2. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań biegłego sądowego K. H. na okoliczność ustalenia rzeczywistej wartości nieruchomości i wadliwości operatu biegłego R. H.,
3. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z prywatnego operatu K. H. na okoliczność wartości nieruchomości,
4. rozpoznanie sprawy na rozprawie.

W piśmie procesowym z 28 maja 2021 r. ( k. 330 ) skarżąca przedłożyła prywatny operat K. H. ( k. 330-363 ).

Wnioskodawca nie złożył odpowiedzi na apelację.

Na rozprawie apelacyjnej z dnia 10 listopada 2021 r. pełnomocnik wnioskodawcy wniósł ( k. 376 od 00:07:57 ) o oddalenie apelacji o ile kwestionowała ona sposób zniesienia współwłasności i nie godził się na przyznanie nieruchomości uczestniczce, z tym że gotów był zaakceptować do rozliczeń wartość nieruchomości wynikającą z prywatnego operatu K. H.. Wniósł o wzajemne zniesienie kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

**Apelacja uczestniczki J. P. (1) okazała się zasadna, a zarzuty apelacji co do zasady są słuszne.**

Zgodnie z art. 374 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 7 listopada 2019 r. Sąd drugiej instancji może rozpoznać sprawę na posiedzeniu niejawnym, jeżeli przeprowadzenie rozprawy nie jest konieczne. Rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym jest niedopuszczalne, jeżeli strona w apelacji lub odpowiedzi na apelację złożyła wniosek o przeprowadzenie rozprawy, chyba że cofnięto pozew lub apelację albo zachodzi nieważność postępowania.

Uczestniczka w apelacji wniosła o przeprowadzenie rozprawy apelacyjnej ( k. 309 )

Stąd rozpoznanie apelacji nastąpiło po przeprowadzeniu rozprawy.

Zgodnie z obowiązującą od 03 lipca 2021 r. dyspozycją art. 4 ustawy z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw ( Dz.U. 2021 poz. 1090 ) i art. 15zsz<sup>1</sup> ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 1842, z późn. zm.) apelacja podlegała rozpoznaniu w składzie jednego sędziego.

***W pierwszej kolejności podnieść trzeba, iż brak jest podstaw do uchylenia zaskarżonego postanowienia z powodu nieważności postępowania, gdyż Sąd Rejonowy nie dopuścił się uchybień, które Sąd Okręgowy bierze pod rozważenie z urzędu – art. 378 § 1 k.p.c.***

***Sąd Rejonowy nie przeprowadził jednak postępowania dowodowego należycie a ustalenia faktyczne, ocena dowodów i wnioskowanie prawne budzą zastrzeżenia w kontekście podniesionych zarzutów apelacyjnych.***

***Dlatego w ocenie Sądu Okręgowego w składzie rozpoznającym niniejszą apelację zachodzi konieczność uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, gdyż Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy o zniesienie współwłasności nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położona w K..***

***Zachodzi też potrzeba przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.***

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem pojęcie „istoty sprawy” odnosi się do jej aspektu materialnego, a nierozpoznanie istoty zachodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, a więc gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 czerwca 2013 roku, I ACa 306/2013, publ. LexPolonica nr 6960459; wyrok SN z dnia 24 maja 2012 roku, V CSK 260/2011, publ. LexPolonica nr 4934975; wyrok SN z dnia 24 marca 2004 roku, I CK 505/2003, publ. LexPolonica nr 2025461).

O sytuacji takiej można mówić, jeżeli np. sąd nie wniknął w całokształt okoliczności sprawy, ponieważ pozostając w mylnym przekonaniu ograniczył się do zbadania jedynie jednej okoliczności, w związku z czym przedwcześnie zakończył postępowanie dowodowe albo jeżeli zaniechał zbadania merytorycznych zarzutów ( np. zarzutu zawyżenia lub zaniżenia wartości nieruchomości, itp. ).

Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi również w sytuacji, w której sąd pierwszej instancji dokonał oceny prawnej roszczenia bez oparcia jej o właściwie ustaloną podstawę faktyczną i w związku z tym w sprawie zachodzi potrzeba poczynienia po raz pierwszy niezbędnych ustaleń faktycznych.

Skorzystanie w takim wypadku z możliwości uzupełnienia postępowania dowodowego przez sąd drugiej instancji godziłoby w zasadę dwuinstancyjności postępowania sądowego, zagwarantowana# w art. 176 Konstytucji RP ( tak: wyroki SN: z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, nie publ., z dnia 21 października 2005 r., III CK 161/05, nie publ., z dnia 20 lipca 2006 r., V CSK 140/06, nie publ., z dnia 11 sierpnia 2010 r., I CSK 661/09, nie publ., z dnia 26 stycznia 2011 r., IV CSK 299/10, nie publ. i z dnia 12 stycznia 2012 r., II CSK 274/11, nie publ. oraz postanowienia z dnia 13 listopada 2014 r., V CZ 73/14, nie publ., z dnia 20 lutego 2015 r., V CZ 119/14, nie publ., z dnia 26 marca 2015 r., V CZ 7/15, nie publ., z dnia 2 lipca 2015 r., V CZ 39/15, nie publ. i z dnia 26 czerwca 2015 r., I CZ 60/15, nie publ.).

Niewątpliwie rację ma skarżąca J. P. (1), iż Sąd, ustalając w sprawie o zniesienie współwłasności wartość przedmiotu współwłasności ( np. nieruchomości ), bierze pod uwagę stan rzeczy z chwili ustania wspólności, a wartość z chwili dokonywania podziału ( zniesienia współwłasności ).

Sąd obowiązany jest zatem oprzeć się na dowodach aktualnych w chwili dokonywania podziału.

W postępowaniu o zniesienie współwłasności mają zastosowanie zasady określania wartości nieruchomości przewidziane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz.1899).

Sąd Najwyższy, zajmując się określeniem zakresu zastosowania tych przepisów w postępowaniu sądowym stwierdził, że zgodnie z art. 156 ust. 3 u.g.n. operat szacunkowy, czyli sporządzona na piśmie opinia rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości, może być wykorzystany w celu, dla którego został sporządzony, przez okres najwyżej 12 miesięcy od chwili jego sporządzenia. Po upływie tego okresu, może być wykorzystany, w myśli art. 156 ust. 4 u.g.n.,

jedynie po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, a czynność potwierdzenia może wykonać wyłącznie rzeczoznawca, o którym mowa w ustawie ( tak: między innymi orzeczenia SN z dnia 7 października 2005 r. IV CK 106/05, publ. OSNC 2006/7-8/128, z dnia 20 maja 2010 r. V CSK 13/10, publ. OSNC 2011/1/9 i z dnia 20 października 2011 r. IV CSK 12/11, niepubl.).

Aktualizacja opinii wymaga wiadomości specjalnych (art. 278 k.p.c.), a zatem 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. straciła aktualność i obowiązany jest opinię tę uaktualnić, w sposób określony w art. 156 ust. 4 u.g.n. ( tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2012 r. II CSK 660/11, publ. LEX nr 1228437 ).

W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd Rejonowy zatem, z naruszeniem powyższych przepisów, ustalił samodzielnie wartość nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położona w K..

Wydając w dniu 21 stycznia 2021 r. zaskarżone postanowienie Sąd Rejonowy opierał się bowiem na nieaktualnych już w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji opiniach biegłego R. H. z dnia 18 maja 2019 r. ( k. 137 – 182 ) i z dnia 12 sierpnia 2019 r. ( k. 204-219 ).

Z tych przyczyn sąd drugiej instancji mógłby uwzględnić powstałą w toku postępowania zmianę wartości tego składnika majątkowego, jedynie wtedy, gdyby była mu ona znana z urzędu lub wynikała z faktów powszechnie znanych albo powołana została w apelacji w ramach zarzutów procesowych ( tak: uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 września 1983 r. III CZP 23/83, stanowiącą zasadę prawną, publ. OSNC 1984/4/44 i postanowienie SN z dnia 19 lipca 2012 r. II CSK 660/11, nie publ.).

W realiach niniejszej sprawy uzupełnianie opinii poprzez uzyskanie klauzuli aktualizacyjnej stało się jednak niewystarczające z uwagi na inne okoliczności, które wymagają prowadzenia ponownego postępowania dowodowego.

Dodać zaś trzeba, że uczestniczka J. P. (1) przedłożyła w uzupełnieniu wniosków apelacyjnych prywatny operat rzeczoznawcy majątkowego K. H. z 31 marca 2021 r. ( k. 331-358 ) zgodnie, z którym wartość nieruchomości objętej postępowaniem na tę datę znacząco odbiega w górę od wartości przyjętej przez Sąd Rejonowy ( 1113000 zł ).

Sąd Okręgowy wskazuje, iż dowód z opinii biegłego nie może być zastąpiony przez opinię wykonaną przez biegłego na zlecenie prywatnej strony, gdyż nie jest to tryb przewidziany w kodeksie postępowania cywilnego.

Opinia ta jest zatem dokumentem prywatnym, a nie jest dowodem z opinii biegłego. Jako dokument prywatny potwierdza jedynie, że osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.).

Chociaż treść tego oświadczenia nie jest też objęta domniemaniem zgodności z prawdą zawartych w nim twierdzeń ( tak: wyrok SN z dnia 17 listopada 2010 roku, I CSK 57/10, publ. LEX nr 688661 ), to jednak nie można wykluczyć, że dane wynikające z opinii prywatnej są wiarygodne.

Nie zmienia to faktu, iż dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy w dniu 21 stycznia 2021 r. nieuprawnione było opieranie się przez Sąd Rejonowy na opiniach biegłego R. H. z dnia 18 maja 2019 r. ( k. 137 – 182 ) i z dnia 12 sierpnia 2019 r. ( k. 204-219 ), które w świetle art. 156 ust. 3 u.g.n. straciły aktualność.

Sąd Rejonowy nie zażądał zaś od biegłego R. H. klauzuli aktualizacyjnej.

Dodatkowy istotny problem w świetle usprawiedliwionych zarzutów apelacji a nie rozważony dotychczas należycie w sprawie dotyczy zasadności przyjętego przez Sąd Rejonowy sposobu zniesienia współwłasności przez przyznanie nieruchomości na własność wnioskodawcy z obowiązkiem spłaty uczestniczki.

Wprawdzie w sprawie o zniesienie współwłasności sąd nie jest związany wnioskami uczestników postępowania, co do sposobu zniesienia współwłasności i sam powinien wybrać sposób najwłaściwszy w okolicznościach sprawy, jednak obrane stanowisko powinien należycie uzasadnić.

Z woli ustawodawcy ( art. 212 § 2 k.c. ) preferuje się zniesienie współwłasności przede wszystkim przez podział rzeczy, a jeżeli jest to niemożliwe, to przez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych, a dopiero na końcu wymienia zniesienie współwłasności przez sprzedaż rzeczy wspólnej.

Jeżeli zatem współwłaściciele zgodnie wnoszą o zniesienie współwłasności przez przyznanie rzeczy jednemu z nich ze spłatą na rzecz drugiego, to sąd orzekający w sprawie powinien rozważyć wszystkie okoliczności sprawy, w tym także możliwość dokonania realnej spłaty przez współwłaściciela, któremu ma być rzecz przyznana.

Zatem decyzja w tym przedmiocie choć należy do swobodnej oceny sądu, to dopiero po rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy ( tak: postanowienie SN z dnia 28 marca 2003 r. IV CKN 13/01 nie publ.).

Uszło jednak uwadze Sądu Rejonowego, że o ile wnioskodawca R. D. (1) wnosił o przyznanie nieruchomości na jego wyłączną własność z obowiązkiem spłaty, to również uczestniczka J. P. (1) zgłosiła analogiczny wniosek domagając się przyznania nieruchomości na jej wyłączną własność z obowiązkiem spłaty wnioskodawcy.

W ocenie Sądu Okręgowego „rozważenie wszystkich okoliczności” w tym zakresie wymagało zatem przede wszystkim przesłuchania przez Sąd Rejonowy zarówno wnioskodawcy i uczestniczki celem pozyskania wszystkich argumentów przemawiających za takim, a nie innym sposobem zniesieniem współwłasności.

Wnioskodawca od wielu lat przebywa za granicą, a uczestniczka mieszka w Polsce.

Jak wynika z zeznań świadka K. P. ( k. 278 od 00:01:34 ) – poprzednika prawnego uczestniczki J. P. (1) budynek na działce nr (...) położonej w K. powstawał dzięki osobistym staraniom K. P., na którego zresztą figurowało pozwolenie budowlane ( k. 5-7 ). Z kolei wnioskodawca rozliczał się z K. P. zwracając mu środki pieniężne za wykonane prace.

Sąd Rejonowy nie przesłuchał zaś ani wnioskodawcy ani uczestniczki choćby pod kątem oceny, który ze współwłaścicieli daje lepszą gwarancję utrzymania w przyszłości nieruchomości w należytym stanie.

Z uwagi na brak ich przesłuchania nie została także w ogóle ustalona aktualna sytuacja finansowa czy to wnioskodawcy, czy to uczestniczki, a co za tym idzie nie została wyjaśniona też jednoznacznie kwestia realnej możliwości spłaty w pieniądzu drugiego współwłaściciela na wypadek zniesienia współwłasności w ten sposób ( przez przyznanie nieruchomości jednemu współwłaścicielowi ).

Zasadnie zatem uczestniczka w apelacji zarzuca naruszenie przez Sąd Rejonowy przepisów postępowania przez nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania wnioskodawcy w omawianym zakresie.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut taki należy odnieść także do nieprzeprowadzenia przez Sąd Rejonowy dowodu z przesłuchania uczestniczki.

W okolicznościach niniejszej sprawy przeprowadzenie tych dowodów było konieczne dla ustalenia możliwości płatniczych zarówno wnioskodawcy jak i uczestniczki oraz ich rzeczywistych planów co do nieruchomości objętej współwłasnością.

Dodać należy, iż przeprowadzenie tych dowodów było możliwe.

W obecnej sytuacji prawnej istnieje bowiem możliwość przesłuchania wnioskodawcy i uczestniczki nie tylko bezpośrednio w budynku sądu przed sądem orzekającym, czy przed innym sądem w ramach pomocy sądowej, ale i w tzw. formie zdalnej przy użyciu urządzeń technicznych umożliwiających przeprowadzenie rozprawy na odległość z jednoczesnym bezpośrednim przekazem obrazu i dźwięku – art. 15zsz<sup>1</sup> ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 1842, z późn. zm.)

Apelująca zasadnie również zarzuca naruszenie przez Sąd Rejonowy dyspozycji art. art. 327<sup>1</sup> k.p.c. ( poprzednio art. 328 § 2 k.p.c. ) oraz art. 233 § 1 k.p.c.

Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia w ocenie Sadu Okręgowego nie spełnia bowiem wymogu z art. 327<sup>1</sup> k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., gdyż z uwagi na brak przesłuchania zainteresowanych nie zawiera wystarczających danych pozwalających na kontrolę merytoryczną tego orzeczenia ( tak: postanowienie SN z dnia 21 listopada 2001 r., I CKN 185/01, publ. LEX nr 52726, zob. też wyroki SN: z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00, publ. LEX nr 109420, z dnia 5 października 2005 r., I UK 49/05, publ. M.Praw. 2006, nr 4, s. 214).

Sąd Rejonowy zobowiązany był zaś do wyjaśnienia motywów podjętego rozstrzygnięcia w sposób umożliwiający przeprowadzenie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia. Sąd Rejonowy tymczasem odniósł się jedynie do skąpego materiału dowodowego zebranego dotychczas w sprawie, a przez brak przesłuchania wnioskodawcy i uczestniczki ocena ta jest niekompletna.

Nie bez znaczenia jest też lakoniczność uzasadnia nie tylko co do meritum, ale i w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania z punktu widzenia zasad rozstrzygania o kosztach postępowania nieprocesowego określonych w art. 520 § 1-§ 3 k.p.c.

Wątpliwości budzi w szczególności obciążenie wyłącznie uczestniczki J. P. (1) kosztami działania kuratora dla nieznaney z miejsca pobytu uczestniczki I. P. - na co wskazuje sprostowany pkt. III zaskarżonego postanowienia ( k. 294 w zw. z k. 296 ). Z pisemnego uzasadnienia postanowienia ( k. 302 ) nie wynika jaką w istocie zasadą Sąd Rejonowy kierował się w tym zakresie.

W tych okolicznościach obecnie niemożliwa jest kontrola rozstrzygnięcia Sądu I instancji przez sąd odwoławczy.

Skoro ustalenia faktyczne zawarte w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia są nie są pełne, to nie można też kategorycznie stwierdzić, iż przez to nie są wadliwe.

Zarzut błędu w ustaleniach faktycznych jest zasadny wtedy, gdy sąd ustalił stan faktyczny w oderwaniu od zgromadzonych dowodów (tzw. błąd braku), jak i wtedy, gdy podstawą ustaleń faktycznych uczyniono wprawdzie wszystkie ujawnione w toku rozprawy dowody, lecz dokonano ich nieprawidłowej oceny z punktu widzenia zasad logiki, wskazań wiedzy czy doświadczenia życiowego (tzw. błąd dowolności). Zarzut ten jest zatem z istoty rzeczy powiązany z zarzutem naruszenia przepisów postępowania.

Podobnie ocena dowodów przedstawiona w uzasadnieniu postanowienia przez Sąd Rejonowy nie jest pełna. Sąd Rejonowy oceniając dowody przedstawił argumentację, która w sposób jednostronny rozważa zebrany dotąd materiał dowodowy.

Zgodnie zaś z art. art. 316 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. sąd wydając postanowienie w postępowaniu nieprocesowym, bierze pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Stan rzeczy brany pod uwagę przez sąd obejmuje podstawę faktyczną i podstawę prawną ( tak: wyroki SN z dnia 13 marca 1997 r., II CKN 70/96, publ. OSNC 1997, nr 8, poz. 113, z dnia 8 lutego 2006 r., II CSK 153/05, publ. LEX nr 192012). Na sądzie orzekającym ciąży obowiązek dokonania oceny wszechstronnej, w czym mieści się wymaganie rozważenia wszystkich dowodów mających znaczenie dla przedmiotu sprawy oraz kierowania się w ocenie regułami logiki i doświadczenia życiowego nakazującego uwzględniać wzajemne związki między poszczególnymi faktami ( tak: wyrok SN z dnia 10 lutego 2005 r., II CK 385/04). Poprawność rozumowania Sądu I instancji jest jednocześnie niemożliwa do skontrolowania w ramach niniejszej apelacji z uwagi na braki w zakresie postępowania dowodowego.

Ustalenia Sądu Rejonowego winny zatem zmierzać w pierwszej kolejności do przesądzenia sposobu zniesienia współwłasności ( stosownie do art. 212 k.c. ). Ponownego zbadania wymaga ustalenie wartości nieruchomości. Ustalić też trzeba realne możliwości płatnicze współwłaścicieli pod kątem przyszłych spłat.



W dalszej kolejności dopiero aktualna jest ocena, któremu ze współwłaścicieli nieruchomości powinna przyspać na wyłączną własność.

W myśl art. 386 § 4 k.p.c., - pomijając przypadki określone w § 2 i 3 tego przepisu - , orzeczenie sądu I instancji może być uchylone, a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania tylko wówczas, gdy sąd ten nie rozpoznał istoty sprawy albo gdy wydanie rozstrzygnięcia wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Kwestia ta podlega ocenie sądu II instancji w zależności od okoliczności konkretnej sprawy.

Dlatego na podstawie art. 386 § 4 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylono zaskarżone postanowienie w całości i przekazano sprawę Sądowi Rejonowemu w Zakopanem do ponownego rozpoznania w tym zakresie pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

W toku ponownego rozpoznania sprawy obowiązkiem Sądu Rejonowego będzie podjęcie czynności związanych z ustaleniem wartości nieruchomości i możliwości płatniczych współwłaścicieli pod kątem przyszłych spłat. Sąd Rejonowy oceni też, któremu ze współwłaścicieli nieruchomości powinna przyspać na wyłączną własność.

Weryfikacja wartości nieruchomości nastąpi po przeprowadzeniu uzupełniającej opinii biegłego R. H..

Po przeprowadzeniu tego dowodu Sąd Rejonowy przesłucha wnioskodawcę i uczestniczkę na okoliczność sposobu zniesienia współwłasności i ich planów co do nieruchomości oraz ich możliwości finansowych.

Sąd Rejonowy przeprowadzi też inne ewentualne dowody zgłoszone przez wnioskodawcę lub uczestniczkę postępowania.

Celem Sądu Rejonowego będzie zatem dokonanie określonych ustaleń faktycznych pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia sprawy o zniesienie współwłasności.

Następnie Sąd Rejonowy ponownie dokona oceny dowodów i orzeknie co do istoty sprawy w zależności od tego jak wykazana zostanie prawdziwość faktów, z których wnioskodawczyni i uczestnicy wywodzą skutki prawne.

Sąd Rejonowy rozstrzygnie też na nowo o kosztach postępowania, w tym o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSO Paweł Poręba

***Sygn. akt III Ca 268/21***

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować uzasadnienie z urzędu

2. kal. 7 dni

N. dnia 10 listopada 2021 r.

SSO Paweł Poręba