

POSTANOWIENIE

Dnia 4 kwietnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

w sprawie z wniosku C. S.
przy uczestnictwie W. S.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 4 kwietnia 2012 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 19 października 2010 r.,

- 1) odrzuca skargę kasacyjną w części dotyczącej rozstrzygnięcia oddalającego apelację wnioskodawcy;
- 2) uchyla zaskarżone postanowienie w części oddalającej apelację uczestnika postępowania oraz orzekającej o kosztach postępowania i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

C. S. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w K. przy ulicy B., o powierzchni 719 m², stanowiącej działką o numerze ewidencyjnym 727 przez przyznanie całej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy. Podniósł, że na przedmiotową nieruchomość dokonał sam, a wcześniej jego ojciec – M. S., którego jest jedynym spadkobiercą – nakładów. Domagał się również rozliczenia korzyści, jakie osiągnął uczestnik postępowania W. S., korzystając z nieruchomości przez okres od 1988 r. do dnia zniesienia współwłasności.

Uczestnik postępowania W. S. wniósł o przyznanie nieruchomości na jego własność bez obowiązku spłaty na rzecz wnioskodawcy. Podniósł, że pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikiem została zawarta umowa przewidująca, iż W. S. „zrzeknie się” (odrzuci) w całości prawa do spadku po ojcu, w zamian za co C. S. miał przenieść na rzecz uczestnika udział we własności nieruchomości objętej postępowaniem. Ponadto, nakłady na nieruchomość zostały dokonane przez ojca stron z przeznaczeniem dla uczestnika postępowania. Również uczestnik postępowania dokonał nakładów na nieruchomość, których wartość powinna być uwzględniona w postępowaniu.

Postanowieniem z dnia 27 listopada 2009 r., Sąd Rejonowy ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomość położona w K., przy ul. B. 2, stanowiąca zabudowaną działkę, o numerze ewidencyjnym 319, dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą /.../, do której prawo własności przysługuje wnioskodawcy – C. S. i uczestnikowi postępowania – W. S. po ½ części; dokonał zniesienia współwłasności w ten sposób, że wyżej wymienioną nieruchomość przyznał na własność uczestnikowi postępowania W. S., zasądzając od niego na rzecz wnioskodawcy kwotę 581.500 zł tytułem spłaty, z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminów płatności, płatnej w dwóch ratach po 290.750 zł, przy czym termin płatności pierwszej z nich wyznaczył na dzień 30 maja 2010 r., a drugiej raty na dzień 30 maja 2012 r.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 10 kwietnia 1979 r. wnioskodawca i uczestnik postępowania nabyli na współwłasność, w udziale po ½, własność

nieruchomości położonej w K., przy ul. B. 2, działkę o numerze ewidencyjnym 33/3, o powierzchni 7 arów 27 m². Na nieruchomości znajdował się murowany dom jednorodzinny, o pięciu izbach, nadający się do generalnego remontu. Dom został wyremontowany przez ojca właścicieli nieruchomości – M. S., dzięki nakładowi finansowemu T. S. (matki właścicieli nieruchomości) oraz Z. M. (babki właścicieli nieruchomości). M. S. wraz z pracownikami przygotował dom do zamieszkania, wykonując: izolację fundamentów, nadbudowę piętra, klatkę schodową, dwa garaże, łazienki, położył stropodach, wybudował balkony i tarasy, wymienił okna i drzwi, wykonał tynki wewnętrzne i zewnętrzne, wymienił podłogi, instalację wodną, elektryczną i kanalizacyjną, założył instalację gazową i centralnego ogrzewania, postawił ogrodzenie i bramy wjazdowe, wybudował śmietnik, wykonał szambo, studnię i hydrofornię, wykończył budynek i wymalował ściany, położył glazurę i terakotę, wykonał boazerię dębową. Wartość tych nakładów, według stanu z daty ich wykonania, a według cen z chwili obecnej, została wyceniona na kwotę 302.890 zł. Wnioskodawca i uczestnik postępowania nie ponosili do śmierci ojca kosztów rozbudowy domu i urządzenia terenu nieruchomości, natomiast pomagali przy remoncie domu. M.S. prowadził prace remontowe z przeznaczeniem, że na nieruchomości tej ma zamieszkać W. S., który miał prowadzić wraz z ojcem warsztat samochodowy. W budynku położonym na nieruchomości od 1985 r. zamieszkał W. S. i zamieszkuje na niej do chwili obecnej. W tym czasie dokonał on modernizacji wielu elementów budynku i poczynił szereg nakładów koniecznych do utrzymania budynku w należyтым stanie, usuwając usterki wynikające z nieprawidłowego wykonania remontu. W latach 1998-1999 założył nowy piec, instalację gazową, przyłączył do wodociągu i kanalizacji miejskiej, naprawiał komin i dach. Nakłady te pozwoliły na utrzymanie budynku w stanie nadającym się do użytkowania i wynikały z bieżącej eksploatacji. Zostały one „skonsumowane” na skutek zamieszkiwania w budynku W. S. wraz z rodziną. Wnioskodawca nie zamieszkał na nieruchomości. Nigdy nie zwracał się do uczestnika postępowania o umożliwienie mu korzystania z nieruchomości. Pod koniec lat 80-tych, bez zgody W. S. , C. S. w piwnicy budynku wykonał kominek oraz rozpoczął prace stolarskie związane z wykończeniem pomieszczenia piwnicznego, wykonał bibliotekę oraz biuro, które znajdowało się na piętrze budynku, starając się adaptować

pomieszczenie na własne potrzeby. Wykonane przez C. S. podłoga i sufit z desek w piwnicy są obecnie zniszczone (deski przegniły), kwalifikują się do wymiany, co wpływa ujemnie na obecny stan i wartość nieruchomości. Wykonany kominek w piwnicy nigdy nie był używany, z powodu wadliwego podłączenia do przewodu kominowego, i nie ma on wartości użytkowej.

Nieruchomość objęta postępowaniem stanowi obecnie zabudowaną działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 319, jest wpisana do księgi wieczystej WA1 /.../. W dziale IV księgi wieczystej nie ma wpisów, a w dziale III wpisane jest ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z udziału wysokości $\frac{1}{2}$ nieruchomości, należącego do W. S., w celu wyegzekwowania należności z tytułu zaległych alimentów. W stosunku do nieruchomości nie toczą się inne postępowania egzekucyjne. Wartość nieruchomości wynosi 1.163.000 zł. Nieruchomość nie może być fizycznie podzielona zgodnie z udziałami stron. Niemożliwe jest również wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali w budynku, które odpowiadałoby warunkom technicznym użytkowania.

Wnioskodawca ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, mieszka w lokalu stanowiącym własność jego matki. Jest rozwiedziony, ma 16-letniego syna. Uzyskuje dochody z tytułu umów zlecenia w różnej wysokości. Nie ma oszczędności na rachunkach bankowych. W stosunku do niego toczą się postępowania egzekucyjne, m.in. przez komornika przy Sądzie Rejonowym o zapłatę należności w wysokości 95.000 zł. Uczestnik postępowania prowadzi działalność gospodarczą, uzyskuje dochody z tytułu umów o pracę, zlecenia, praw autorskich i praw pokrewnych. W ubiegłym roku uzyskał dochód w wysokości 25.072,20 zł. Jest właścicielem działki rekreacyjnej o powierzchni 1334 m², położonej w K., posiada udziały w wysokości 34% w spółce w organizacji, z kapitałem o wartości 50.000 zł. Prowadzi gospodarstwo domowe wraz z żoną. Nie ma oszczędności, jak również obligacji i akcji.

Ze względu na to, że dokonanie fizycznego podziału nieruchomości nie było możliwe Sąd na podstawie art. 212 § 2 k.c. przyznał nieruchomość jednemu ze współwłaścicieli - uczestnikowi W. S. z obowiązkiem spłaty wnioskodawcy. Przyznając nieruchomość uczestnikowi postępowania, Sąd miał na uwadze to, że

uczestnik korzysta z przedmiotowej nieruchomości wraz z małżonką, czynił na nią nakłady, a dom położony na tej nieruchomości traktuje jako swoje centrum życiowe. Za przyznaniem nieruchomości na rzecz uczestnika przemawiała dodatkowo sytuacja majątkowa wnioskodawcy, który nie wykazał, aby mógł spłacić uczestnika postępowania. Wprawdzie sytuacja majątkowa uczestnika nie jest dużo lepsza, niemniej jednak wykazany został przez niego zakres posiadanego majątku, który pozwala na wysnucie pozytywnej prognozy, że wnioskodawca uzyska spłatę z przysługującego mu udziału. Sąd Rejonowy, zgodnie z treścią art. 212 § 1 k.c., oznaczył termin uiszczenia ustalonej spłaty udziału wnioskodawcy, ustalając odsetki w razie uchybienia terminowi płatności poszczególnych rat. Zasądzoną kwotę tytułem spłaty rozłożył na dwie równe raty, odraczając jednocześnie termin ich płatności. Możliwości finansowe i majątkowe uczestnika nie były na tyle wysokie, aby pozwalałoby mu na jednorazowe zaspokojenie roszczenia wnioskodawcy.

Na podstawie art. 618 k.p.c. Sąd Rejonowy rozstrzygnął także o wzajemnych roszczeniach pomiędzy współwłaścicielami z tytułu nakładów i wydatków na majątek objęty współwłasnością, jak również o roszczeniach wynikających z korzystania z rzeczy. Uznał, że roszczenie podnoszone przez wnioskodawcę nie zostało wykazane, zgodnie z treścią art. 6 k.c., jak również jest nieuzasadnione. Wnioskodawca wykazał nakłady poczynione jedynie na adaptację piwnicy na pokój klubowy, które nie mają wpływu na wartość nieruchomości. W postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości nie mogły być przedmiotem rozliczeń nakłady poczynione przez ojca wnioskodawcy, jako wchodzące w skład spadku albowiem w istocie nakłady ojca należało traktować jako roszczenia osoby trzeciej, nabyte przez wnioskodawcę w drodze dziedziczenia. Za nieuzasadnione Sąd uznał roszczenia wnioskodawcy z tytułu korzystania przez uczestnika postępowania z nieruchomości ponad przysługujący mu udział w nieruchomości w sytuacji, gdy wnioskodawca nie sprzeciwiał się samodzielnelnemu korzystaniu przez uczestnika z nieruchomości, a sam nie próbował na niej zamieszkać.

Sąd, wbrew żądaniu uczestnika postępowania, nie odliczył od wysokości ustalonej od niego spłaty na rzecz wnioskodawcy wartości nakładów na nieruchomość dokonanych przez uczestnika postępowania albowiem były to

nakłady konieczne, które zamortyzowały się i nie podwyższają wartości nieruchomości, a ponadto nieruchomość objęta podziałem została przyznana na rzecz uczestnika. Sąd Rejonowy nie zaliczył również nakładów na nieruchomość dokonanych przez rodziców i babkę obecnych właścicieli nieruchomości, gdyż nie można roszczeń z tego tytułu zakwalifikować do wzajemnych roszczeń współwłaścicieli, o których mowa w art. 618 § 1 k.p.c., lecz należy je uznać za roszczenia osób trzecich do właścicieli nieruchomości.

Apelacje od postanowienia Sądu Rejonowego, wniesione przez wnioskodawcę i uczestnika postępowania, zostały oddalone postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 19 października 2010 r., który uznał za prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz podzielił również ocenę prawną tego Sądu. Odnośnie do apelacji uczestnika postępowania przyjął, że zarzuty opisane w apelacji w pkt 1 a-c stanowiły uchybienia procesowe, które jednak nie miały wpływu na treść wydanego rozstrzygnięcia. Sąd Rejonowy pominął także, iż w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości znajduje się ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z części nieruchomości stanowiącej współwłasność wnioskodawcy na rzecz Banku Pekao S.A., co nastąpiło najprawdopodobniej na skutek pisma Banku. Odnośnie do podniesionej przez uczestnika postępowania okoliczności istnienia umowy między stronami, mocą której uczestnik postępowania odrzucił spadek po ojcu w zamian za przejęcie całej przedmiotowej nieruchomości, ocenił, że okoliczności te nie zostały przez uczestnika udowodnione. Poza tym brak było podstaw do ustalania w postępowaniu przyczyn odrzucenia spadku przez uczestnika postępowania. Uchylenie się przez uczestnika postępowania od skutków prawnych oświadczenia o odrzuceniu spadku zostało negatywnie rozpoznane przez sąd w innym postępowaniu. Pozostałe zarzuty apelacji uczestnika postępowania stanowiły jedynie polemikę z prawidłowym rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego, w tym z niewadliwie przyjętą, na podstawie opinii biegłego, wartością nieruchomości.

Postanowienie Sądu Okręgowego zostało zaskarżone w całości skargą kasacyjną przez uczestnika postępowania. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucił naruszenie art. 212 § 3 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, a to przez określenie wysokości i terminów spłat, które w ustalonym

stanie faktycznym nie mogą zostać zachowane, co już w dacie orzekania przesądza o niemożności wykonania przez uczestnika postępowania nałożonego na niego obowiązku. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzucił naruszenie: - art. 316 § 1 k.p.c. i art. 382 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. polegające na pominięciu znacznej części materiału dowodowego odnoszącego się do rozliczeń dokonanych już między wnioskodawcą a uczestnikiem postępowania; - art. 328 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. polegające na uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia w sposób uniemożliwiający kontrolę kasacyjną, a to zarówno przez brak ustosunkowania się do wszystkich zarzutów apelacji, jak i na poczynieniu częściowo odmiennych, niż Sąd Rejonowy, ustaleń faktycznych bez ich uzasadnienia. Uczestnik postępowania wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości, a także postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 27 listopada 2009 r. w części, tj. w punktach III i IV oraz o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu ostatniemu Sądowi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skargą kasacyjną zostało zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego w całości, mimo że orzeczeniem tym oddalono nie tylko apelację uczestnika postępowania, ale również wnioskodawcy. Z tej przyczyny, należało odrzucić skargę kasacyjną w części dotyczącej rozstrzygnięcia oddalającego apelację wnioskodawcy, jako niedopuszczalną na podstawie art. 398⁶ § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. z powodu braku interesu prawnego (braku *gravamen*) w zaskarżeniu orzeczenia korzystnego dla uczestnika postępowania (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 13 sierpnia 1997 r., I CKN 207/97, Legalis oraz z dnia 5 września 1997 r., III CKN 152/97, Lex Polonica nr 1627891). Wprawdzie w postępowaniu nieprocesowym ze względu na obowiązującą w nim zasadę oficjalności oraz często niepodzielny charakter orzeczeń rozstrzygających istotę sprawy zasada *gravaminis* doznaje ograniczenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 1997 r., I CKN 67/97, OSNC 1997, nr 11, poz. 166), jednakże treść zaskarżonego orzeczenia Sądu Okręgowego nie ma charakteru niepodzielnego, a ograniczenie rozpoznania skargi kasacyjnej jedynie do rozstrzygnięcia Sądu drugiej instancji niekorzystnego dla uczestnika postępowania w żaden sposób nie uniemożliwia uwzględnienia zasady oficjalności.

Art. 328 § 2 k.p.c. określa wymagania uzasadnienia wyroku sądu pierwszej instancji i ma on odpowiednie zastosowanie, poprzez art. 391 § 1 w zw. z art. 361 k.p.c., art. 13 § 2 i art. 516 k.p.c., do uzasadnień postanowień sądu drugiej instancji wydanych w postępowaniu nieprocesowym. Zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c., uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz wyjaśnienie podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa. Uzasadnienie orzeczenia sądu drugiej instancji powinno również zawierać te elementy. Ze względu na funkcję kontrolną tej fazy postępowania wywołanego wniesieniem apelacji w uzasadnieniu orzeczenia sąd drugiej instancji powinien odnieść się do zarzutów zawartych w apelacji. Podstawą skargi kasacyjnej, o której mowa w art. 398³ § 1 pkt 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., może być zarzut naruszenia przepisów postępowania, jeżeli uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Uzasadnienie orzeczenia jest sporządzone po jego wydaniu. Wady sporządzonego uzasadnienia nie wpływają więc na wynik postępowania odzwierciedlony w treści orzeczenia. Z tej przyczyny w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że w postępowaniu kasacyjnym uwzględnienie zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może mieć miejsce wyjątkowo, gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji jest wadliwa w stopniu uniemożliwiającym przeprowadzenie kontroli kasacyjnej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2007 r., V CSK 364/06, Lex nr 238975, z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05, Lex nr 200973, z dnia 7 października 2005 r., z dnia 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNP 2003, nr 7, poz. 182). Taka sytuacja zachodzi w odniesieniu do części uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, w którym stwierdzono, że uczestnik postępowania nie udowodnił, zgodnie z ciężarem dowodu, podnoszonej przez siebie okoliczności zawarcia umowy z wnioskodawcą, która, zdaniem uczestnika postępowania, powinna być uwzględniona przy ustalaniu obowiązku uczestnika postępowania spłaty na rzecz wnioskodawcy z tytułu jego udziału w nieruchomości objętej podziałem. Trafnie zarzucono w skardze kasacyjnej, że powyższa ocena Sądu Okręgowego nie została poparta jakąkolwiek argumentacją wskazującą przyczyny takiego stanowiska Sądu. W konsekwencji, nie wiadomo, czy zdaniem Sądu drugiej instancji nieudowodnienie powołanej przez uczestnika postępowania okoliczności

było wynikiem braku z jego strony inicjatywy dowodowej, nieprzydatnością, czy też niewiarygodnością zaoferowanych przez niego dowodów. Z tej przyczyny nie można dokonać kontroli zasadności zarzutu naruszenia art. 316 § 1 i art. 382 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez pominięcie dowodów zaoferowanych przez uczestnika postępowania na okoliczność umowy, jaką zawarł z wnioskodawcą.

Niezależnie od powyższego brak jest spójności w stanowisku Sądu Okręgowego co do znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy podniesionego przez uczestnika postępowania faktu zawarcia umowy pomiędzy nim a wnioskodawcą. Z jednej bowiem strony Sąd uznał, że okoliczności tej nie wykazał uczestnik postępowania, z drugiej zaś przyjął, iż brak było podstaw do ustalania w postępowaniu przyczyn odrzucenia spadku. Tymczasem odrzucenie spadku jest jednostronną czynnością prawną spadkobiercy (art. 1012 k.c.), a nie umową, na którą powołał się uczestnik postępowania. Z tej przyczyny w postępowaniu – nie przesądzając znaczenia tej okoliczności – nie chodziło o ustalenie i ocenę konsekwencji prawnych dla postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości przyczyn odrzucenia spadku po ojcu przez uczestnika postępowania, tj. przyczyn dokonania przez niego jednostronnej czynności prawnej, lecz o ustalenie i ocenę, według właściwych norm prawa materialnego, ewentualnej umowy zawartej pomiędzy uczestnikiem postępowania a wnioskodawcą, której przedmiotem miała być kwestia wpływająca - zdaniem uczestnika postępowania – na istnienie i zakres obowiązku uczestnika spłaty udziału wnioskodawcy w nieruchomości będącej obecnie przedmiotem postępowania. Zaniechanie dokonania w tym zakresie ustaleń oraz przedstawienia oceny prawnej ewentualnego porozumienia (w apelacji w odniesieniu do tej kwestii podniesiono zarzut naruszenia art. 353¹ k.c. w zw. z art. 65 k.c. oraz art. 351 § 1 k.c. i art. 354 k.c.) uzasadnia zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c., gdyż uniemożliwia dokonanie, w tym zakresie, kontroli kasacyjnej. Naruszenie powołanego wyżej przepisu było także uzasadnione w części, w jakiej Sąd Okręgowy, uznając za uzasadniony zarzut apelacji dotyczący pominięcia treści wszystkich wpisów zawartych w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętej postępowaniem – wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z udziału C. S. na łączną kwotę, bez odsetek, 3.572.759,01

zł za niespłacony kredyt w Banku PKO BP, nie dokonał samodzielnie własnych ustaleń w tym zakresie, ani też nie przedstawił, czy i jakie znaczenie miała ta okoliczność dla rozstrzygnięcia sprawy.

Nie był natomiast uzasadniony zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. w pozostałym zakresie. Sąd drugiej instancji jednoznacznie odniósł się do zarzutów zawartych w pkt 1 a-c) apelacji, uznając je za zasadne. Ponieważ zarzuty te dotyczyły uchybień procesowych (naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 148 § 1 w zw. z art. 225 k.p.c., art. 316 § 1 w zw. z art. 326 § 1 k.p.c. oraz § 50 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007 r. Regulamin urzędowania sądów powszechnych) Sąd Okręgowy ocenił, że nie miały one wpływu na wynik sprawy. Mimo braku szerszej motywacji tego stanowiska nie stanowiło to przeszkody do podniesienia w skardze kasacyjnej odpowiednich zarzutów procesowych wykazujących bezzasadność, tak zwięźle przedstawionego, stanowiska Sądu Okręgowego. Dotyczy to także nieuwzględnienia przez Sąd Okręgowy zarzutu apelacji uczestnika postępowania kwestionującego prawidłowość przyjętej przez Sąd Rejonowy wartości nieruchomości. W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd Okręgowy odniósł się do podniesionego zarzutu, uznając go za nieuzasadniony oraz przedstawił motywy zajętego stanowiska. Jeżeli przedstawiona przez Sąd Okręgowy ocena tego zarzutu była błędna możliwe było podniesienie odpowiednich zarzutów procesowych innych niż naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c., za pomocą którego można kwestionować brak odniesienia się sądu odwoławczego do podniesionego zarzutu apelacji, a nie zasadność zajętego przez Sąd stanowiska.

Zasadny był zarzut naruszenia art. 212 § 3 k.c. z powodu ustalenia daty płatności pierwszej raty tytułem spłaty wnioskodawcy jego udziału w nieruchomości przed datą zniesienia współwłasności nieruchomości, co nastąpiło dopiero z chwilą uprawomocnienia się postanowienia Sądu Okręgowego. Zaskarżone postanowienie zostało ogłoszone w dniu 19 października 2010 r., gdy termin płatności przez uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawcy pierwszej raty tytułem spłaty jego udziału w nieruchomości, ustalony postanowieniem Sądu pierwszej instancji, upłynął w dniu 30 maja 2010 r. zanim nastąpiło zniesienie współwłasności

nieruchomości. Na skutek zaskarżenia postanowienia Sądu Rejonowego apelacjami przez wnioskodawcę i uczestnika postępowania orzeczenie w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości nie stało się bowiem prawomocne. Ustalany przez sąd, na podstawie art. 212 § 3 k.c., termin płatności spłaty udziałów współwłaścicieli rzeczy będącej przedmiotem zniesienia współwłasności powinien uwzględniać datę zniesienia współwłasności rzeczy. Dopiero bowiem zniesienie współwłasności rzeczy przez przyznanie jej własności na rzecz jednego (bądź kilku) z jej dotychczasowych współwłaścicieli aktualizuje obowiązek dokonania spłaty wartości udziałów pozostałych współwłaścicieli. Ponadto zarzut naruszenia tego przepisu jest uzasadniony z tego względu, że Sąd odwoławczy nie dokonał analizy możliwości sprostania nałożonego na uczestnika postępowania obowiązku spłaty na rzecz wnioskodawcy - w sposób określony przez Sąd Rejonowy - ze względu na ustaloną sytuację majątkową uczestnika postępowania.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz w oparciu o art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1, art. 398²¹ oraz art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono, jak w punkcie drugim sentencji.