

POSTANOWIENIE

Dnia 7 maja 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Widło (przewodniczący)

SSN Marcin Łochowski

SSN Mariusz Łodko (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku P. Ś., B. Ś., T. S. i M. S.

przy uczestnictwie J. Ś.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 7 maja 2021 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 27 września 2017 r., sygn. akt IV Ca (...),

1. uchyla zaskarżone postanowienie w punkcie I (pierwszym) i III (trzecim) i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego;

2. przyznaje adwokatowi R. L. ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w W. kwotę 8100 (osiem tysięcy sto) zł, powiększoną o podatek VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu uczestnikowi w postępowaniu kasacyjnym.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w O. zniósł współwłasność zabudowanej nieruchomości położonej w J., stanowiącej działkę ewidencyjną nr 23 o powierzchni 1762 m², w ten sposób, że przyznał ją na współwłasność K. T. i J. H. po 1/2 części i zasądził od K. T. i J. H. na rzecz J. Ś. kwoty po 339 661 zł z ustawowymi odsetkami od daty uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty tytułem spłaty oraz orzekł, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Sąd I instancji ustalił, że właścicielami nieruchomości byli J. Ś. w 1/2 części i jego córki: K. T. i J. H. po 1/4 części każda z nich. Nieruchomość była zabudowana budynkiem, wzniesionym w latach 1985-1996 systemem gospodarczym, o powierzchni użytkowej 1271,7 m². Budynek był częściowo wykończony z powierzchnią usługową i mieszkalną, wykorzystywaną przez J. Ś.. Wartość nieruchomości, ustalona na podstawie opinii biegłego sądowego W. B., wynosiła 1 394 230 zł. Z nieruchomości korzystał wyłącznie J. Ś., czerpiąc korzyści z wynajmu powierzchni reklamowych oraz usługowych. Zaległości z tytułu podatków od nieruchomości, względem Gminy J., wynosiły łącznie 35 585,20 zł. W dziale IV księgi wieczystej nieruchomości były wpisy ostrzeżeń o wszczęciu egzekucji wobec J. Ś.. Z ustaleń Sądu I instancji wynika, że J. H. i K. T. posiadają środki finansowe na spłatę J. Ś., którego z kolei sytuacja materialna nie była dobra. Poza zaległościami podatkowymi, miał on również zadłużenie z tytułu podziału majątku wspólnego z byłą żoną E. Ś., zobowiązania wobec Agencji Nieruchomości Rolnych w R. oraz banków. Część tych długów została spłacona pieniędzmi otrzymanymi od córek.

W oparciu na art. 210 k.c., art. 211 k.c. oraz art. 212 k.c. Sąd I instancji przyjął, że podział nieruchomości, ze względu na jej charakter, w tym zabudowę budynkiem niewykończonym, w przeważającej części przeznaczonym pod powierzchnie usługowe, byłby sprzeczny społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości. Uczestniczący w postępowaniu nie wnosili o zniesienie współwłasności przez podział, ale o przyznanie nieruchomości na własność czy współwłasność, za odpowiednią spłatą. Sąd Rejonowy wskazał, że w zasadzie w toku postępowania były tylko dwie koncepcje wyjścia ze

współwłasności - przyznanie nieruchomości na współwłasność po 1/2 części J. H. oraz K. T. lub przyznanie nieruchomości w całości na własność J. Ś.. Jednakże sytuacja majątkowa J. Ś. nie dawała podstaw do przyjęcia, że będzie on w stanie spłacić córki.

Z tego względu, Sąd Rejonowy zniósł współwłasność nieruchomości przyznając ją na współwłasność K. T. i J. H. po 1/2 części oraz zasądzając na rzecz J. Ś. spłaty po 339 661 zł, której wysokość ustalił w oparciu o opinię biegłego. Na podstawie art. 207 k.c., wartość udziału J. Ś. została pomniejszona o obciążające nieruchomość zobowiązania z tytułu nieopłaconych podatków od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi J. Ś..

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł uczestnik postępowania J. Ś., który zapadłe orzeczenie zaskarżył w całości. Zarzucił naruszenie przepisów postępowania poprzez pominięcie przez sąd zgłaszanych przez niego wniosków dowodowych i tym samym błędne ustalenie stanu faktycznego. Wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W toku postępowania apelacyjnego J. H. i K. T. sprzedały udziały we współwłasności nieruchomości na rzecz P. Ś., B. Ś., T. S. i M. S., którzy zostali wezwani do udziału w sprawie. Wezwani do udziału w sprawie wnioskodawcy wnosili o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Postanowieniem z 27 września 2017 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację uczestnika postępowania, przyjmując ustalenia stanu faktycznego Sądu pierwszej instancji w całości jako podstawę rozstrzygnięcia. Sąd II instancji uzupełnił postępowanie dowodowe w kierunku ustalenia możliwości dokonania fizycznego podziału budynku lub ustalenia możliwości wydzielenia w nim odrębnych lokali. Sporządzający opinie biegli wyjaśnili, że w istniejącym stanie nie ma możliwości dokonania fizycznego podziału budynku wedle ścian pionowych, bowiem budynek nie posiada ścian oddzielenia pożarowego usytuowanych od fundamentów po pokrycie dachowe, a zbudowanie takich ścian wymagałby poniesienia dużych nakładów koniecznych do przebudowy istniejącego dachu nad budynkiem (opinia z 23 lutego 2016 r., sporządzona przez biegłego T. Z.). Biegły wskazał jednocześnie,

że powierzchnia budynku daje możliwość wydzielenia w budynku odrębnych lokali, w zależności od rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej w budynku. Opinia została sporządzona jedynie na podstawie dowodów z akt sprawy, w tym opinii biegłych dotyczących konstrukcji budynku, szczerkowej dokumentacji technicznej budynku oraz oględzin budynku z zewnątrz. W opinii uzupełniającej, sporządzonej po przeprowadzeniu wizji lokalnej biegły stwierdził, że istnieje możliwość dokonania fizycznego podziału budynku zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości. W tym celu należałoby zbudować ścianę oddzielenia przeciwpożarowego usytuowaną od fundamentów po pokrycie dachowe, której koszt zbudowania ustalił orientacyjnie na kwotę 53 716,82 zł, w tym VAT. Biegły stwierdził, że fizyczny podział na dwa budynki wymagał również: zlikwidowania istniejącej nieekologicznej kotłowni i wykonania dwóch nowych kotłowni, osobno dla każdego z wydzielonych budynków, rozdzielenia istniejącego przyłącza wody z sieci miejskiej, rozdzielenia przyłącza gazu, zbudowania dodatkowego przykanalika oraz dodatkowego przyłącza elektrycznego dla budynku. W trakcie ustnych wyjaśnień, biegły wskazał, że przy dokonywaniu podziału należałoby ponadto wystąpić o ustanowienie służebności, ponieważ nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej przez działkę, która nie stanowi własności współwłaścicieli nieruchomości. Budynek nie był użytkowany i w tym stanie nie nadaje się do użytkowania. Należało wykonać szereg prac, w celu przystosowania budynku do użytkowania, po ustaleniu, czy prace takie są ekonomicznie uzasadnione ewentualnie, czy stan budynku nie wymaga rozbiórki. Szacunkowy koszt wykończenia budynku do stanu deweloperskiego wynosiłby około 1 000 000 zł. oraz niezbędne byłoby sporządzenie dokumentacji projektowej i inwentaryzacyjnej (około 150 000 zł), a także poniesienie kosztów naprawy dachu lub jego całkowitej wymiany. Koszt ewentualnej rozbiórki budynku został oszacowany na 100 000 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego, zniesienie współwłasności nieruchomości, przez jej podział i zobowiązanie uczestników do wykonania szeregu prac budowlanych, było bezprzedmiotowe. Ponadto, część skrzydła budynku, od strony ul. P., została wybudowana na sąsiedniej działce, co stanowi samowolę budowlaną. Stan ten potwierdzały mapy oraz dokumentacja geodezyjna nieruchomości.

Przeciwko takiemu sposobowi zniesienia współwłasności, Sąd Okręgowy powołał się na konflikty istniejące pomiędzy współwłaścicielami, które zgodnie z poglądami judykatury wyłączają taki sposób zniesiania współwłasności, a co najmniej, mają istotny wpływ na możliwość dokonania fizycznego podziału nieruchomości. Zniesienie współwłasności przez podział nieruchomości, z uwagi na konflikt między uczestnikami postępowania, mimo że nie został opisany w art. 211 k.c., jako przesłanka negatywna, to jednak powinien być rozważany w aspekcie jego zgodności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Niewątpliwie skonfliktowani współwłaściciele, nie będą mogli po podziale korzystać z nieruchomości w sposób odpowiadający jej przeznaczeniu (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 19 października 2011 r., II CSK 50/11 i z 4 marca 2015 r., IV CSK 407/14). Jeżeli zniesienie współwłasności nieruchomości przez jej fizyczny podział miałoby być źródłem nowych konfliktów pomiędzy byłymi już współwłaścicielami, zamiast spory te zlikwidować, to wówczas taki sposób zniesienia współwłasności uznać należy za niedopuszczalny. Sąd Okręgowy uznał, że decyzja Sądu Rejonowego, polegająca na przyznaniu nieruchomości wnioskodawczyni J. H. i uczestniczce K. T., z obowiązkiem spłaty uczestnika postępowania, była prawidłowa. Sprzedaż przysługujących im udziałów w przyznanej na własność nieruchomości w toku postępowania nie miała wpływu na przyjęty sposób zniesienia współwłasności.

Sąd Okręgowy ustalając powierzchnię budynku wskazał, że z opinii sporządzonej przez biegłego sądowego T. Z. wynika, że jego powierzchnia użytkowa, obliczona na podstawie dokumentacji dostępnej w aktach sprawy wynosi 2 878,94 m². Natomiast powierzchnia użytkowa wskazana w zgłoszeniu przystąpienia do użytkowania budynku warsztatowego została określona na 1 139 m². Ponadto w piśmie Urzędu Miejskiego w J. z 25 maja 1990 r. wskazano, że budynek kwalifikuje się do użytkowania w części, z zachowaniem warunku, iż przed przystąpieniem do pełnego użytkowania obiektu należy uzyskać odbiór robót przez władze sanitarne i zastosować się do jej zaleceń. Oględziny budynku przeprowadzone w dniu 20 października 2016 r. w obecności uczestników postępowania oraz biegłego, a także analiza dokumentów w aktach sprawy potwierdziły, że pozostała część budowy nie została zakończona i w tym zakresie

budynek nie kwalifikuje się do użytkowania. Uzyskana zgoda na użytkowanie dotyczy trzech kondygnacji budynku III „A”, a wyższe kondygnacje budynku nie były i nadal nie są wykończone i nie nadają się do użytkowania. Powierzchnia użytkowa przyjęta za podstawę obliczenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłego sądowego W. B. została określona na 1 271,7 m². Z kolei biegły sądowy W. B., który oszacował wartość przedmiotowej nieruchomości, wskazał podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 18 stycznia 2017 r., że pomiary dokonane przez biegłego sądowego T. Z. to pomiary po obrysie zewnętrznym brył, zaś powierzchnia użytkowa mierzona jest po obrysie wewnętrznym pomieszczeń, przy czym pomija się klatki schodowe. Różnica w powierzchni podanej w opinii biegłego J. Z. i tej wskazanej przez biegłego T. Z. wynikać może z tego, iż powierzchnia wynikająca z opinii biegłego J. Z. nie obejmowała niewykończonego poddasza. Jednocześnie biegły sądowy W. B. wskazał, że nie miał powodu, by kwestionować ustalenia biegłego J. Z.. W ocenie Sądu Okręgowego, nie było potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii kolejnego biegłego w celu ponownego ustalenia powierzchni nieruchomości.

Od postanowienia Sądu Okręgowego w W. skargę kasacyjną wniósł uczestnik postępowania. Zarzucił naruszenie następujących przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy,:

1. art. 217 § 1 i 2 w zw. z art. 227 w zw. z art. 278 § 1 w zw. 286 k.p.c., w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c., poprzez oddalenie prawidłowo zgłoszonego dowodu z opinii nowego biegłego na okoliczność ustalenia powierzchni budynku oraz wartości nieruchomości;

2. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. art. 382 k.p.c. poprzez przyjęcie dowodu z opinii biegłego B. na dowód wartości nieruchomości, podczas gdy opinia biegłego została sporządzona z naruszeniem art. 175 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 121), który stanowi, iż rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną

starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości;

3. art. 510 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. 382 k.p.c., poprzez skierowanie postanowienia Sądu Okręgowego jedynie do nabywców udziałów, podczas gdy zbywcy udziałów w nieruchomości byli wskazani w postanowieniu Sądu Rejonowego jako osoby zobowiązane do spłat, a postępowanie w stosunku do córek uczestnika nie zostało umorzone.

Skarżący zarzucił również naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 211 k.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, tj. niedokonanie podziału nieruchomości na odrębne lokale mieszkalne i użytkowe, a przyznanie nieruchomości części współwłaścicieli z pominięciem uczestnika J. Ś.; podanie jako podstawy odmowy podziału rzeczy konfliktu pomiędzy stronami, podczas gdy w trakcie postępowania apelacyjnego nastąpiło zbycie udziałów, a więc przesłanka konfliktu stron stała się bezprzedmiotowa;

2. art. 212 § 2 k.c. poprzez zasądzenie spłat w oparciu o wadliwy operat szacunkowy i zaniżenie wysokości spłat na rzecz J. Ś. co najmniej o kwotę 200 000 zł.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w punkcie 1 oddalającym apelację i przekazanie sprawy w zaskarżonej części Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Zniesienie współwłasności ma na celu ukształtowanie prawa własności, przysługującego do tej samej rzeczy niepodzielnie więcej niż jednej osobie, w taki sposób, żeby prawo to przestało być wspólne. Orzeczenie sądu znoszące współwłasność przez podział rzeczy lub przyznanie jej w całości jednej osobie ma charakter prawokształtujący od chwili uprawomocnienia się (art. 624 k.p.c. in principio). Z istoty zniesienia współwłasności, a także z art. 617 k.p.c. wynika, że orzeczenie sądu dotyczyć może tylko aktualnych współwłaścicieli. Nie wyklucza to udziału w postępowaniu o zniesienie współwłasności także współwłaścicieli, którzy

w trakcie postępowania wyzbyli się swojego prawa, jeżeli swój interes w rozumieniu art. 510 k.p.c. wywodzą z innego tytułu aniżeli współwłasność rzeczy. Utrata przez dotychczasowego uczestnika postępowania statusu „zainteresowanego” wywołuje potrzebę formalnego wyeliminowania go z postępowania z powodu niedopuszczalności merytorycznego orzekania względem niego. Stan taki powinien skutkować decyzją procesową eliminującą podmiot od dalszego udziału w sprawie. W judykaturze przyjmuje się, że skutek taki może nastąpić przez umorzenie postępowania z jego udziałem (art. 355 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.) (postanowienie Sądu Najwyższego z 20 października 2004 r., IV CK 91/04). Prezentowany jest również pogląd, który podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną, że utrwalona praktyka orzecznicza dopuszcza wydawanie postanowień o odmowie dopuszczenia do wzięcia udziału w sprawie lub zwolnienia od udziału w sprawie, podejmowanych z urzędu albo na wniosek (postanowienie Sądu Najwyższego z 5 grudnia 2019 r., III CZP 39/19). Utrata przez uczestnika statusu zainteresowanego, wywołująca potrzebę jego wyeliminowania z toczącego się postępowania skutkuje odmową dalszego udziału w postępowaniu nieprocesowym osobie, która nie jest zainteresowana jego wynikiem (postanowienie Sądu Najwyższego z 1 października 1999 r., II CKN 606/99). Z tych względów postanowienie Sądu Okręgowego w przedmiocie „zwolnienia od udziału w sprawie”, nie było wadliwe, skoro zmierzało do wyeliminowania z postępowania podmiotu, w stosunku do którego, wydanie merytorycznego orzeczenia było niedopuszczalne. Nie zmienia to faktu, że podniesiony w związku z tym zarzut naruszenia przepisów postępowania jest zasadny.

W judykaturze przyjmuje się, że odmiennie należy oceniać skutki zbycia udziału we współwłasności rzeczy przez uczestnika postępowania nieprocesowego o zniesienie współwłasności. Zgodnie z brzmieniem art. 192 pkt 3 k.p.c., zbycie w procesie rzeczy lub praw objętych sporem nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy a nabywca może wejść w miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. Przyjmuje się, że art. 192 pkt 3 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. może być stosowany w postępowaniu nieprocesowym w bardzo ograniczonym zakresie, uwzględniającym specyfikę poszczególnych postępowań niespornych. W postanowieniu z 20 października 2004 r., IV CK 91/04, Sąd Najwyższy przyjął, że przepis art. 192 pkt 3

k.p.c. nie ma zastosowania do oceny skutków procesowych zbycia przez wnioskodawcę w toku postępowania o zniesienie współwłasności praw do rzeczy wspólnej. Wyrażony w ten sposób pogląd uzasadnił specyfiką postępowania o zniesienie współwłasności. Utrata przez uczestnika postępowania, będącego współwłaścicielem rzeczy i uprawnionym z tytułu rozliczenia nakładów, statusu zainteresowanego następuje w razie zbycia przez niego przysługujących mu praw, a skutki procesowe zbycia nie podlegają ocenie na podstawie art. 192 pkt 3 zd. 1 k.p.c. Wobec braku odmiennego uregulowania w przepisach o postępowaniu nieprocesowym kwestii wpływu zbycia w toku sprawy rzeczy objętej sporem na dalszy bieg sprawy, przeciwko zastosowaniu tej zasady na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. sprzeciwia się zarówno istota zniesienia współwłasności, jak i charakter orzeczenia znoszącego współwłasność. Postanowienie znoszące współwłasności nie korzysta z tzw. rozszerzonej prawomocności, stanowiącej podłoże art. 192 pkt 3 k.p.c., a przewidzianej w art. 788 § 1 k.p.c. Specyfika postępowania nieprocesowego wyraża się w posiadaniu interesu prawnego jako podstawy uczestnictwa oraz w potrzebie uregulowania określonych stosunków prawnych nie przez wzgląd na naruszenie praw wnioskodawcy, lecz ze względu na uprawnienia związane z samą istotą określonej konstrukcji materialnoprawnej. Wyłącza to możliwość przyjęcia, że współwłaściciel, który wystąpił o zniesienie współwłasności i który następnie w toku postępowania wyzbył się wszystkich praw związanych z rzeczą wspólną, pozostaje uczestnikiem postępowania oraz adresatem merytorycznego rozstrzygnięcia sądu. Takie stanowisko zostało również wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z 24 lutego 2004 r., III CK 205/02 (co do niedopuszczalności stosowania art. 192 pkt 3 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności, ze względu na jego przedmiot i sposób ukształtowania uczestnictwa należy wskazać także postanowienia Sądu Najwyższego: z 13 marca 2002 r., III CKN 411/00 i z 3 października 2003 r., III CKN 1529/00). Celem postępowania o zniesienie współwłasności jest nowe ukształtowanie prawa własności rzeczy stanowiącej przedmiot współwłasności przez odebranie temu prawu cechy wspólności. Ten skutek jest osiągany postanowieniem znoszącym współwłasność *ex nunc*, które dotyczy wszystkich przedmiotów stosunku współwłasności. Wymaga to, aby orzeczeniem znoszącym współwłasność zostali

objęci aktualni współwłaściciele (postanowienie Sądu Najwyższego z 13 marca 2002 r., III CKN 411/00).

Z tych względów zaskarżone postanowienie narusza art. 510 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. Norma art. 382 k.p.c. wyraża przyjęty przez ustawodawcę system apelacji pełnej, obligujący sąd drugiej instancji do rozpoznania sprawy, a nie tylko rozważenia zarzutów podniesionych w apelacji. Orzekanie na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym oznacza, że sąd drugiej instancji powinien poczynić własne ustalenia stanowiące podstawę rozstrzygnięcia i dokonać oceny materiału procesowego zebranego w obu instancjach, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w sentencji rozstrzygnięcia. Jeżeli doszło do zbycia przez wnioskodawczynię oraz uczestniczkę postępowania ich udziałów w nieruchomości, mogło to skutkować utratą przez nie statusu zainteresowanych udziałem w sprawie. Trafnie więc zarzuca skarżący, że na skutek zmiany stanu faktycznego, zniesienie współwłasności powinno nastąpić pomiędzy aktualnymi właścicielami i na podstawie materiału zgromadzonego w pierwszej i drugiej instancji, w szczególności powstała potrzeba ponownej oceny okoliczności sprawy w oparciu o brzmienie art. 211 k.c. i 212 § 2 k.c. Takim rozstrzygnięciem nie może być oddalenie apelacji przez Sąd Okręgowy, skoro zniesienie współwłasności przez Sąd I instancji dotyczyło innego kręgu podmiotów, niż objętych rozstrzygnięciem Sądu II instancji. Ponadto postanowienie Sądu I instancji nakłada na wnioskodawczynię i uczestniczkę postępowania obowiązek spłat, podczas gdy Sąd II instancji uznaje, że nie są już one zainteresowane rozstrzygnięciem w sprawie, a mimo to nie dokonuje zmiany rozstrzygnięcia i oddala apelację. Sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), zatem rozstrzygnięcie znoszące współwłasność powinno obejmować aktualnych współwłaścicieli nieruchomości. Tych wymogów nie spełnia wezwanie nabywców do udziału w sprawie oraz zwolnienie poprzednich współwłaścicieli, których dotyczyło postanowienie znoszące współwłasność.

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia przepisów postępowania okazały się nie tylko zasadne, ale również miały wpływ na

rozstrzygnięcie w sprawie. W razie zmiany w toku postępowania apelacyjnego stanu istniejącego z chwili orzekania przez sąd pierwszej instancji, podstawę postanowienia sądu drugiej instancji powinien więc stanowić stan aktualny. To oznacza, że w razie zmiany w tym okresie tak jak to miało miejsce w sprawie, osoby współwłaściciela nieruchomości objętej wnioskiem o zniesienie współwłasności, postanowienie sądu pierwszej instancji w przedmiocie zniesienia współwłasności powinno również ulec zmianie. Zniesienie współwłasności powinno nastąpić pomiędzy współwłaścicielami, którzy byli ujawnieni w dacie orzekania przez sąd odwoławczy i od nich również, powinna być zasądzona odpowiednia spłata na rzecz uczestnika postępowania. Uzasadnione jest to celem postępowania o zniesienie współwłasności, które zmierza do ukształtowania stosunków prawnorzeczowych. Wymaga się, aby orzeczeniem znoszącym współwłasność byli objęci aktualni właściciele. Oddalenie apelacji, bez dokonania zmian podmiotowych osób, którym zostanie przydzielona własność nieruchomości oraz zobowiązanych jednocześnie do spłat uczestnika, nie wypełnia obowiązku aktualności rozstrzygnięcia.

Dokonane w trakcie postępowania przed Sądem Okręgowym zmiany podmiotowe, wymagały również ponownej oceny przesłanek prowadzących do zniesienia współwłasności, w relacji do przyjętego sposobu rozstrzygnięcia, w szczególności, że Sąd Okręgowy, niedopuszczalność podziału fizycznego nieruchomości, argumentował także konfliktem między współwłaścicielami. Taka przesłanka w ogóle nie była badana i wyjaśniona w relacji względem nowych współwłaścicieli, w szczególności, że wobec nich powinno zapaść rozstrzygnięcie znoszące współwłasność nieruchomości. Z tych względów, podkreślany przez Sąd Okręgowy konflikt rodzinny, który był dodatkową przeszkodą zniesienia współwłasności przez podział fizyczny i przyznanie nieruchomości wyłącznie córkom uczestnika, stracił na aktualności i zasadnie podnosi skarżący, że w ten sposób doszło do naruszenia art. 211 k.c.

Również uzasadniony jest zarzut dotyczący naruszenia art. 217 § 3 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. w związku z art. 286 k.p.c. w związku z art. 380 k.p.c. Należy przypomnieć że dowód z opinii biegłego sądowego zasadniczo nie służy ustalaniu okoliczności faktycznych, lecz ich ocenie przez pryzmat wiadomości

specjalnych. Do dokonywania wszelkich ustaleń w procesie powołany jest sąd, a nie biegły (wyrok Sądu Najwyższego z 20 stycznia 2015 r., V CSK 254/14.). Strony powinny powołać i wykazać fakty, z których wywodzą skutki prawne, a zadaniem biegłego jest naświetlenie wyjaśnianych okoliczności z punktu widzenia wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego w toku procesu i udostępnionego materiału dowodowego (wyrok Sądu Najwyższego z 11 lipca 1969 r., I CR 140/69). Sąd Okręgowy, mimo zarzutów podnoszonych przez pozwanego, nie zbadał dokładnie stanu nieruchomości będącej przedmiotem zniesienia współwłasności i nie dokonał ustaleń w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia. Prawidłowe ustalenie przedmiotu zniesienia współwłasności, w tym wpływającego na ustalenie wartości nieruchomości faktycznej powierzchni znajdującego się na niej budynku mieszkalno-użytkowego, pozwoliłoby na prawidłowe zastosowanie art. 212 § 2 k.c., w tym ustalenie jej rzeczywistej wartości, stanowiącej później podstawę określenia wysokości spłaty.

Uznanie tych podstaw kasacyjnych za uzasadnione powoduje, że ocena zarzutów naruszenia prawa materialnego byłaby przedwczesna. Skuteczne powołanie podstawy naruszenia prawa materialnego wchodzi bowiem zasadniczo w rachubę jedynie wtedy, gdy ustalony w postępowaniu apelacyjnym stan faktyczny, stanowiący podstawę zaskarżonego orzeczenia, nie budzi zastrzeżeń (wyrok Sądu Najwyższego z 26 marca 1997 r., II CKN 60/97).

Sąd Okręgowy ponownie rozpoznając sprawę, powinien zwrócić uwagę na kolejną zmianę właściciela nieruchomości, jaka miała miejsce po prawomocnym oddaleniu apelacji uczestnika postępowania oraz wpływu tej zmiany na dalszy tok postępowania.

Biorąc pod uwagę powyższe, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. postanowiono jak w sentencji.