

Sygn. akt IV CSK 543/17

POSTANOWIENIE

Dnia 25 stycznia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Karol Weitz (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z wniosku K. D.
przy uczestnictwie D. D.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 25 stycznia 2019 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni
od postanowienia Sądu Okręgowego w B.
z dnia 27 kwietnia 2017 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do
ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w B.,
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni K. D., wnioskiem z dnia 12 sierpnia 2011 r., dochodziła zniesienia współwłasności zabudowanej nieruchomości, stanowiącej zabudowaną działkę nr ew. 283/5 o powierzchni 825 m², położoną w miejscowości P., dla której Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą numer (...). Wnioskodawczyni wniosła ponadto o rozliczenie nakładów w łącznej wysokości 124 491,94 zł, poniesionych przez nią na budowę domu mieszkalnego w okresie przed zawarciem

małżeństwa i w jego trakcie. Uczestnik D. D. wniósł o rozliczenie nakładów polegających na spłacie kredytu, zaciągniętego przez niego na budowę, w okresie przed zawarciem małżeństwa i po jego rozwiązaniu przez rozwód. Między stronami sporny był sposób podziału, fakt ponoszenia nakładów i ich wysokość oraz sposób rozliczenia kredytu zaciągniętego na budowę domu.

Postanowieniem z dnia 23 maja 2016 r. Sąd Rejonowy w B. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej na wyłączną własność wnioskodawczyni, ustalił wartość nieruchomości na kwotę 179 988,40 zł, zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwotę 89 994,20 zł tytułem spłaty, płatną w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia, z ustawowymi odsetkami w wypadku opóźnienia, nakazał uczestnikowi aby opróżnił, opuścił i wydał wnioskodawczyni nieruchomość w terminie siedmiu dni od uprawomocnienia się orzeczenia, oddalił w pozostałym zakresie wnioski stron, rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy w B. zmienił postanowienie Sądu pierwszej instancji w części w ten sposób, że dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej na wyłączną własność uczestnikowi, ustalił wartość nieruchomości na kwotę 186 706,56 zł, zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kwotę 39 988,40 zł tytułem spłaty, płatną w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia, z ustawowymi odsetkami w wypadku opóźnienia, ustanowił na rzecz wnioskodawczyni na nieruchomości, będącej przedmiotem postępowania, hipotekę w wysokości 39 988,40 zł dla zabezpieczenia spłaty, uchylił postanowienie w części nakazującej wydanie nieruchomości, oddalił apelację wnioskodawczyni w całości, a apelację uczestnika w pozostałym zakresie, rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego.

Podstawa faktyczna rozstrzygnięć Sądów obu instancji była częściowo zbieżna. Ustalono, że D. D. umową sprzedaży z dnia 15 grudnia 2006 r. nabył niezabudowaną nieruchomość gruntową o powierzchni 825 m², położoną w miejscowości P. Strony, pozostające w związku faktycznym, podjęły decyzję o wspólnej budowie domu mieszkalnego na tej nieruchomości. Uczestnik w dniu 20

czerwca 2008 r. zawarł z Bankiem Spółdzielczym w B. umowę kredytu w kwocie 200 000 zł, przeznaczonego na budowę, który zabezpieczono hipoteką umowną zwykłą w wysokości 200 000 zł i hipoteką umowną kaucyjną w wysokości 100 000 zł. Prace budowlane i wykończeniowe finansowano z kredytu oraz dochodów i oszczędności stron. Strony mieszkaly w domu rodziców wnioskodawczyni, którzy częściowo ponosili koszty ich utrzymania. W dniu 25 lipca 2009 r. strony zawarły związek małżeński, są rodzicami jednego dziecka. Uczestnik umową darowizny z dnia 19 sierpnia 2009 r. przekazał wnioskodawczyni $\frac{1}{2}$ udziału we współwłasności nieruchomości do jej majątku osobistego. W tym dniu budynek posadowiony na nieruchomości był w stanie surowym zamkniętym. W trakcie małżeństwa spłacano kredyt i pokrywano wydatki na roboty wykończeniowe z majątku wspólnego. Wyrokiem z dnia 15 lutego 2011 r. Sąd Okręgowy w B. rozwiązał małżeństwo K. D. i D. D. przez rozwód, bez orzekania o winie. Budowa nie została zakończona, po rozwodzie nie kontynuowano robót budowlanych. Wydatki związane z usuwaniem skutków późniejszej awarii pokryła matka uczestnika. Uczestnik jest zobowiązany do płacenia alimentów na rzecz małoletniej córki. Sąd Rejonowy w B. wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2015 r. uwzględnił powództwo małoletniej o uznanie za bezskuteczną wobec niej w zakresie wierzytelności alimentacyjnych umowy darowizny innej nieruchomości, dokonanej przez uczestnika na rzecz jego matki.

Sąd pierwszej instancji ustalił, w oparciu o opinię biegłego z dnia 30 czerwca 2014 r., że rynkowa wartość nieruchomości wynosi 302 900 zł, następnie pomniejszył ją o cały niespłacony dotąd kredyt, odpowiadający wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (122 911,60 zł). Wskazał, że uwzględniając wysokość obciążenia hipotecznego opiera się na stanowisku orzecznictwa i powołał w tym zakresie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2004 r., II CK 538/03, z dnia 21 stycznia 2010 r., I CSK 205/09. Wartość udziałów stron określił jako połowę tej różnicy, tj. 89 994,20 zł. Przyznanie nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawczyni umotywował jej stabilną sytuacją finansową, zdolnością kredytową oraz posiadanymi oszczędnościami umożliwiającymi, w przeciwieństwie do uczestnika, spłatę. Podkreślił, że wnioskodawczyni zadeklarowała gotowość wykorzystania nieruchomości jako miejsca zamieszkania jej i ośmioletniej córki stron, podczas gdy uczestnik nie wskazał, jakie ma plany w tym zakresie,

nie posiada oszczędności, a jego wynagrodzenie wynosi tylko 1 300 zł miesięcznie. Sąd Rejonowy nie uwzględnił wniosków stron o dokonanie rozliczeń z innych tytułów. Odnośnie żądania wnioskodawczynie stwierdził, że art. 618 § 1 k.p.c. nie pozwala na rozliczenie w postępowaniu o zniesienie współwłasności nakładów i wydatków poczynionych w okresie, gdy nie przysługiwał jej tytuł prawny do rzeczy wspólnej, ponadto mimo przedstawienia historii rachunku bankowego potwierdzającego zakupy materiałów budowlanych nie wykazała, aby zostały one przeznaczone na budowę domu w P., a tylko część wypłat pokrywa się z fakturami wystawionymi na nazwisko uczestnika. Wydatki czynione w okresie od dokonania darowizny do ustania wspólności ustawowej z majątku wspólnego na przedmiot współwłasności dotyczyły kwot rzędu 600-700 zł, ponadto każdy z małżonków otrzymał z tego tytułu przysporzenie takiej samej wartości do swojego majątku osobistego. Odnośnie żądania uczestnika dotyczącego rozliczenia wydatków na prace wykończeniowe ustalił, że w okresie trwania wspólności pokryto je z majątku wspólnego, a późniejsze w związku z trudną sytuacją uczestnika finansowała jego matka.

Sąd Okręgowy zakwestionował sposób zniesienia współwłasności nieruchomości. Przyznając ją wyłącznie uczestnikowi podkreślił, że budynek nie nadaje się do zamieszkania i wymaga dalszych nakładów. Wnioskodawczynie ma dobrą sytuację materialną, oszczędności i dochody pozwalające na zapewnienie sobie i dziecku innego lokum, zwłaszcza że jest właścicielką lokalu mieszkalnego, w którym obecnie na podstawie umowy dożywocia zamieszkuje jej dziadek. Uczestnik uzyskuje dochody ze stosunku pracy, mieszka z matką, nie ma wprawdzie majątku, ale wystarczającym zabezpieczeniem spłaty relatywnie niewielkiej kwoty przypadającej wnioskodawczynie jest ustanowienie hipoteki na nieruchomości. Sąd uznał, że sposób przyszłego wykorzystania nieruchomości przez uczestnika, w szczególności przeznaczenie dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych bądź sprzedaż, pozbawione są znaczenia prawnego. Przyjął, że dla rozstrzygnięcia mają istotne znaczenie okoliczności dotyczące samodzielnego nabycia nieruchomości i zaciągnięcia kredytu przez uczestnika, dokonywania przez niego spłaty kredytu z majątku osobistego w okresie do zawarcia związku małżeńskiego, a po jego rozwiązaniu przez matkę uczestnika.

Wnioskodawczyni stała się współwłaścicielką nieruchomości na podstawie umowy darowizny, a spłata kredytu ze środków majątku wspólnego dotyczyła okresu od dnia 25 lipca 2009 r. do dnia 15 lutego 2011 r. Po uzupełnieniu postępowania dowodowego Sąd ustalił, w oparciu o informację Banku Spółdzielczego w B., że w okresie od dnia 15 lutego 2011 r. do dnia 20 stycznia 2017 r. matka uczestnika uregulowała należności z tytułu kredytu w kwocie 106 729,77 zł. Sąd wskazał, że w postępowaniu o zniesienie współwłasności na podstawie art. 618 § 1 k.p.c. podlegają roszczenia z tytułu posiadania rzeczy, do których zaliczył roszczenia z tytułu kredytu hipotecznego spłaconego przez uczestnika i jego matkę w okresie od daty ustania wspólności majątkowej (przyjmując, że jest nią data wydania wyroku rozwiązującego małżeństwo stron przez rozwód). Stwierdził, że uczestnik zgłosił je w sposób wyraźny dopiero w apelacji ale, wobec prekluzji przewidzianej w art. 618 § 3 k.p.c. i niedopuszczalności zastosowania art. 207 k.c. do rozliczeń kredytu spłaconego po likwidacji współwłasności, uznał za dopuszczalne dokonanie rozliczenia z tytułu spłaty zaciągniętego kredytu hipotecznego ponad udział przysługujący stronom w oparciu o oba wskazane przepisy. Sąd drugiej instancji dokonał rozliczenia w następujący sposób: przyjmując wartość nieruchomości tożsamą jak w orzeczeniu Sądu Rejonowego, opartym na opinii biegłego z dnia 30 czerwca 2014 r., tj. w kwocie 302 900 zł, odjął od niej cały niespłacony kredyt wg stanu na dzień 20 stycznia 2017 r., tj. 116 193,44 zł. Różnicę 186 706,56 zł podzielił stosownie do wysokości udziałów po połowie, uzyskaną kwotę 93 364,28 zł pomniejszył o ½ kredytu spłaconego w okresie od 15 lutego 2011 r. do 20 stycznia 2017 r. (93 364,28 – 53 364,88) uzyskując kwotę 39 988,40 zł, którą zasądził tytułem spłaty. Dla jej zabezpieczenia ustanowił hipotekę na nieruchomości przyznanej uczestnikowi. Odnosząc się do apelacji wnioskodawczyni, kwestionującej nie obciążenie uczestnika całą wartością aktualnego zadłużenia kredytowego przy ustalaniu spłaty na jego rzecz, Sąd Okręgowy poprzestał na stwierdzeniu, że wydanie orzeczenia reformatoryjnego czyni wszystkie jej zarzuty bezprzedmiotowymi.

Wnioskodawczyni złożyła skargę kasacyjną od postanowienia Sądu drugiej instancji w całości. Wnosząc o jego uchylenie w ramach podstawy kasacyjnej naruszenia prawa materialnego wskazała: art. 212 § 2 k.c. poprzez niewłaściwe

zastosowanie wobec przyznania nieruchomości na wyłączną własność uczestnika w wyniku rażąco błędnej oceny okoliczności sprawy, art. 207 i art. 518 § 1 pkt 1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie, tj. przyjęcie, że przepis ten stanowi podstawę żądania od wnioskodawczynie zwrotu wydatków poniesionych na spłatę rat kredytowych w trakcie trwania współwłasności, podczas gdy zobowiązanie kredytowe zostało zaciągnięte wyłącznie przez uczestnika postępowania przed powstaniem współwłasności, a wnioskodawczynie odpowiada wyłącznie rzeczowo, art. 207 k.c. *in fine* i art. 888 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie, tj. rozliczenie wydatków na spłatę kredytu poczynionych przed darowaniem wnioskodawczynie udziału we własności nieruchomości, art. 207 k.c. *in fine* poprzez niewłaściwe zastosowanie, tj. rozliczenie wydatków w postaci wartości rat zapłaconego kredytu bankowego, a nie wartości konkretnych nakładów na nieruchomość sfinansowanych z zaciągniętego kredytu, art. 212 § 2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie, tj. ustalenie wartości nieruchomości z uwzględnieniem związanego z nią długu wynikającego z umowy kredytu bankowego zaciągniętego wyłącznie przez uczestnika postępowania, pomimo że nieruchomość została przyznana mu na wyłączną własność, a wnioskodawczynie nie jest solidarnym dłużnikiem z tytułu kredytu. Naruszenia przepisów postępowania upatruje skarżąca w obrazie art. 316 § 1 w zw. z art. 13 § 2 i art. 383 oraz art. 618 § 1 k.p.c. wobec uwzględnienia roszczenia o zwrot wydatków w postaci spłaconych rat kredytu bankowego, zgłoszonych dopiero w apelacji, art. 618 § 1 k.p.c. poprzez rozliczenie roszczeń uczestnika postępowania z tytułu spłaty kredytu w okresie trwania współwłasności, pomimo że wnioskodawczynie jest dłużnikiem osobistym banku i nie odpowiada solidarnie za spłatę rat kredytu, nakłady zostały poczynione przed nabyciem przez nią udziału w nieruchomości pod tytułem darmym.

Sąd Najwyższy zważył:

Obie podstawy skargi kasacyjnej są oczywiście trafne, jakkolwiek nie można podzielić części argumentów powołanych dla ich uzasadnienia.

Zgodnie z art. 618 § 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania

rzeczy. Przepis ten ma charakter procesowy i reguluje jedynie kwestie rodzaju roszczeń, trybu i sposobu ich dochodzenia. Jak zgodnie przyjmuje się w judykaturze i piśmiennictwie, stanowi on wyjątek od zasady rozpoznawania roszczeń pieniężnych w postępowaniu procesowym stąd, mimo że realizuje zasadę kompleksowego rozliczenia stosunków między współwłaścicielami, musi być wykładany ściśle (por. uzasadnienie uchwał Sądu Najwyższego z dnia 12 października 1973 r., III CZP 56/73, OSNCP 1974, nr 7-8, poz. 125, z dnia 24 września 1981 r., III CZP 29/81, OSNCP 1982, nr 4, poz. 45, z dnia 23 marca 1994 r., III CZP 6/94, OSNCP 1994, nr 11, poz. 205, z dnia 20 maja 2011 r., III CZP 24/11, OSNC 2012, nr 1, poz. 6, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2014 r., IV CSK 474/13, z dnia 8 maja 2015 r., III CZP 18/15). Konsekwencje tej dyrektywy wykładni dla rozpoznawanej sprawy są oczywiste. Po pierwsze - zwrot „wzajemne roszczenia współwłaścicieli” jest jednoznaczny i oznacza, że w postępowaniu o zniesienie współwłasności niedopuszczalne jest dokonywanie rozliczeń z udziałem osób trzecich lub dotyczących roszczeń takich osób (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 532/00). Za osobę trzecią w rozumieniu wskazanego przepisu musi być więc uznana zarówno wnioskodawczyni, w zakresie roszczeń z tytułu nakładów powstałych przed nabyciem przez nią udziału w nieruchomości, jak i matka uczestnika w odniesieniu od roszczeń wynikających z zaspokojenia przez nią wierzytelności Banku wynikających z umowy kredytu. Jako osoba, która spłaciła wierzyciela wprawdzie nabyła spłaconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty i wstąpiła w prawa zaspokojonego wierzyciela (art. 518 § 1 k.c.), ale mogłaby dochodzić rozliczeń z tego tytułu tylko wobec dłużnika w postępowaniu procesowym. Dalsze przeniesienie tej wierzytelności na rzecz uczestnika (dłużnika) skutkowałoby wygaśnięciem zobowiązania w następstwie konfuzji. Po drugie - skoro udział we współwłasności nieruchomości należał do majątków osobistych stron to dokonanie rozliczeń z tytułu wydatków, nakładów lub innych świadczeń poniesionych z majątku wspólnego na majątki osobiste mogłoby nastąpić jedynie w następstwie skutecznego zgłoszenia wniosku o podział majątku wspólnego (art. 567 § 1 k.p.c.) w toku postępowania o zniesienie współwłasności lub samodzielnie i następnie połączenia tych spraw do wspólnego rozpoznania. Po trzecie - art. 618

k.p.c. przewiduje wyraźne ograniczenia terminowe dochodzenia roszczeń ubocznych. Przyjęto, że zgłoszenie roszczeń, objętych dyspozycją art. 618 § 1 k.p.c., jest dopuszczalne do daty zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a przed sądem drugiej instancji wtedy, gdy powstały albo stały się wymagalne w trakcie postępowania międzyinstancyjnego lub później (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2011 r., II CSK 330/10, z dnia 14 kwietnia 2016 r., IV CSK 593/15, z dnia 6 kwietnia 2017 r., IV CZ 140/16 – nie publ.). Zauważyć jednak należy, że żądanie dokonania rozliczeń z tytułu roszczeń ubocznych powinno odpowiadać wymogom pozwu w zakresie wskazania wysokości, rodzaju i podstawy roszczeń, zatem jeżeli strona wskazywała na ich istnienie i wolę dochodzenia na sądzie spoczywa obowiązek przeprowadzenia postępowania naprawczego. W tym stanie rzeczy trafnie – co do zasady - zarzuca skarga kasacyjna naruszenie art. 618 § 1 k.p.c. poprzez objęcie rozliczeniem roszczeń osoby trzeciej, nie będącej uczestnikiem postępowania, oraz art. 316 § 1 w zw. z art. 13 § 2 i art. 383 k.p.c. poprzez uwzględnienie roszczeń ubocznych mających powstać przed wydaniem postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 23 maja 2016 r.

Nie można odmówić zasadności skardze kasacyjnej w zakresie podstawy naruszenia przepisów prawa materialnego. Rozważania w tym przedmiocie należy poprzedzić przypomnieniem zasad odpowiedzialności dłużnika wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na nieruchomości. W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, wynikającej z określonego stosunku prawnego, można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją się stała własnością, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece). Dłużnik, będący wyłącznym właścicielem nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę ponosi odpowiedzialność zarówno osobistą jak i rzeczową. Zbycie przez niego udziału w nieruchomości obciążonej hipoteką, zarówno pod tytułem darmym jak i odpłatnym, powoduje utrzymanie się tego obciążenia w całości na każdym z powstałych udziałów. Oznacza to, że nabywca udziału staje się dłużnikiem rzeczowym do pełnej kwoty wierzytelności hipotecznej ze swojego udziału

w nieruchomości. Wprawdzie hipoteka może być ustanowiona również na części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział współwłaściciela, ale wypadku zbycia udziału w nieruchomości obciążonej hipoteką na jej wykreślenie w tej części musiałby wyrazić zgodę wierzyciel. Nabywca udziału w nieruchomości obciążonej hipoteką mógłby stać się dłużnikiem osobistym tylko w wyniku czynności prawnej polegającej na przystąpieniu do długu, ewentualnie przejęcia długu za zgodą wierzyciela (art. 519 k.c.). Wierzyciel może - według swego uznania - żądać zaspokojenia przez dłużnika osobistego lub przez każdego z dłużników rzeczowych z osobna, lub wszystkich łącznie. W wypadku dochodzenia roszczeń jednocześnie od dłużnika osobistego i innego dłużnika rzeczowego powstaje między nimi stosunek solidarności niewłaściwej (*in solidum*). Zaspokojenie wierzyciela przez dłużnika osobistego powoduje umorzenie wierzytelności, w tym hipotecznej, i wygaśnięcie zobowiązania oraz hipoteki, podczas gdy zaspokojenie dokonane przez dłużnika rzeczowego (właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką) nie powoduje wygaśnięcia stosunku zobowiązaniowego, który trwa nadal ze zmienionym podmiotem po stronie wierzyciela (tzw. subrogacja). Dłużnik rzeczowy jako osoba trzecia spłacająca wstępuje w prawa zaspokojonego wierzyciela do wysokości dokonanej zapłaty (art. 518 § 1 pkt 1 k.c.). Konsekwencje tych różnic są oczywiste. Dłużnik osobisty, który spłacił własny dług, nie nabywa żadnych roszczeń zwrotnych wobec dłużnika rzeczowego. Dłużnik rzeczowy, który spłacił cudzy dług dobrowolnie bądź według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, nabywa takie roszczenie względem dłużnika osobistego, chyba że podmioty te inaczej się umówiły, co jest dopuszczalne bowiem 518 § 1 pkt 1 k.c. nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego. Tym samym trafnie zarzuca skarga kasacyjna, że Sąd drugiej instancji naruszył art. 207 oraz art. 518 § 1 pkt 1 k.c. uwzględniając, w ramach rozliczenia wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy na podstawie art. 618 § 1 k.c., spłaty kredytu dokonane przez uczestnika, będącego (jako kredytobiorca) dłużnikiem osobistym. Uregulowany przez takiego dłużnika osobistego dług własny nie przekształcił się bowiem w wierzytelność o zwrot nakładów na przedmiot współwłasności.

Podzielić również należy zarzut obrazy art. 212 § 2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie, tj. ustalenie wartości nieruchomości i spłaty z uwzględnieniem

związanego z nią zabezpieczonego hipoteką długu wynikającego z umowy kredytu bankowego, zaciągniętego wyłącznie przez uczestnika postępowania. Stanowisko Sądu Najwyższego w zakresie wymogu uwzględnienia w tzw. sprawach działowych przy ustalaniu rynkowej wartości nieruchomości obciążenia hipotecznego, uległo zmianie. Obecnie przyjmuje się, że Sąd ustalając wartość takiego prawa może pominąć obciążenie hipoteką (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2017 r., I CSK 54/16, Biul. SN 2017 nr 5, poz. 13). Wskazuje się przy tym na różny zakres odpowiedzialności dłużnika rzeczowego i osobistego oraz, mimo istnienia swego rodzaju zagrożenia dla przejmującego własność nieruchomości obciążonej hipoteką, na niemożność antycypowania przyszłego stanowiska wierzyciela w zakresie wyboru podmiotu i sposobu dochodzenia roszczenia, wreszcie na wymóg ustalania wartości nieruchomości w oparciu przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.). Pogląd ten podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym przedstawioną skargę kasacyjną.

Przedwczesne jest natomiast odniesienie się przez Sąd Najwyższy do zarzutu naruszenia art. 212 § 2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie wobec przyznania nieruchomości na wyłączną własność uczestnika w wyniku rażąco błędnej oceny okoliczności sprawy, bowiem argumenty powołane przez Sąd drugiej instancji dla uzasadnienia takiego sposobu zniesienia współwłasności, wobec konieczności uchylecia orzeczenia celem dokonania ponownych rozliczeń stron, przestały być aktualne i straciły swą wagę.

W tym stanie rzeczy, oczywista zasadność wywiedzionych podstaw kasacyjnych, we wskazanym wyżej zakresie, skutkuje koniecznością uchylecia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).