

POSTANOWIENIE

Dnia 27 listopada 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M. B.
przy uczestnictwie A. G. i X. Y.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 27 listopada 2020 r.,
skargi kasacyjnej uczestniczki X. Y.
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 7 listopada 2017 r., sygn. akt II Ca (...),

- 1) oddała skargę kasacyjną,**
- 2) oddała wniosek uczestniczki A. G. o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 8 sierpnia 2016 roku Sąd Rejonowy w S. dokonał zniesienia współwłasności działek o numerach ewidencyjnych: (...)0/1 o powierzchni 0,1502 ha, (...)0/4 o powierzchni 0,2409 ha oraz (...)5/1 o powierzchni 0,1768 ha, objętych księgą wieczystą (...) położonej w obrębie P. o łącznej wartości 178 681 zł, w ten sposób, że: dokonał fizycznego podziału działki o numerze ewidencyjnym (...)0/1 na działki o numerach: (...)0/5 o powierzchni 0,1002 ha oraz (...)0/6 o powierzchni 0,0500 ha zgodnie z mapą sytuacyjną do celów

prawnych sporządzoną przez biegłego geodetę i przyznał prawo własności nieruchomości składającej się z działki o nr (...)0/5 na wyłączną własność uczestniczki postępowania X. Y., a prawo własności nieruchomości składającej się z działki o nr (...)0/6 na wyłączną własność uczestniczki M. B.; dokonał fizycznego podziału działki o numerze ewidencyjnym (...)5/1 na działki o numerach: (...)5/3 o powierzchni 0,1268 ha oraz (...)5/4 powierzchni 0,0500 ha zgodnie z mapą sytuacyjną do celów prawnych i przyznał prawo własności nieruchomości składającej się z działki o nr (...)5/3 na wyłączną własność uczestnika postępowania X. Y., a prawo własności nieruchomości składającej się z działki o nr (...)5/4 o wartości 17604 na wyłączną własność A. G. ; działkę o numerze ewidencyjnym (...)0/4 o powierzchni 0,2409 ha przyznał na wyłączną własność uczestniczki X. Y. (pkt I lit. C); zasądził tytułem dopłat od X. Y. na rzecz M. B. oraz A. G. kwoty po 12176,17 zł płatne od uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Sąd Rejonowy w S. ustalił, że dla nieruchomości położonej w P. Gmina P. składającej się z działek o numerach (...)0/4 o powierzchni 0,2409 ha, o nr ewidencyjnym (...)0/1 o powierzchni 0,1502 ha i o numerze ewidencyjnym (...)5/1 powierzchni 0,1768 ha księgę prowadzona była księga wieczysta nr (...). W dziale II jako właściciele nieruchomości wpisani są X. Y. w udziale 2/3, A. G. w udziale 1/6 oraz M. B. w udziale 1/6 części we własności nieruchomości.

Dokonując zniesienia współwłasności we wskazany sposób Sąd Rejonowy podkreślił, że przedmiotem podziału była nieruchomość położona w P. składająca się z trzech geodezyjnie wyodrębnionych działek przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego pod budowę jednorodzinną. Podział fizyczny działek nie jest sprzeczny z przepisami ustaw oraz ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy ani nie pociąga za sobą istotnej zmiany rzeczy oraz nie powoduje znacznego zmniejszenia podzielonych działek. Zdaniem Sądu Rejonowego działka przyznana wnioskodawczyni będzie służyła na powiększenie jej nieruchomości i umożliwi wnioskodawczyni pozytywne zakończenie postępowania administracyjnego dotyczącego postawienia budynku na działce położonej obok działki (...)0/1. Sąd Rejonowy podkreślił, że działka o nr (...)0/5 graniczy z pozostałymi działkami należącymi do X. Y., co powoduje, iż w żaden

sposób nie wpłynie to na istotną zmianę jej wartość. Działka ta z uwagi na jej obszar i położenie w dalszym ciągu może zostać wykorzystana pod zabudowę jednorodzinną. Powstała działka o nr (...)5/4 zostanie przeznaczona na fizyczne powiększenie areалу działki o nr (...)6/4 stanowiącej własność A. G. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, pozostała działka (...)5/3 posiada wystarczający areal celem wykorzystania jej jako działki budowlanej. Sąd Rejonowy podkreślił, że podział rzeczy jest priorytetowym sposobem wyjścia ze współwłasności i jest uwzględniany w pierwszej kolejności. Zdaniem tego Sądu, dokonany podział jest zgodny z treścią art. 93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997.115.741 ze zm. - dalej jako u.g.n. lub ustawa o gospodarce nieruchomościami) i uwzględnia założenia planu zagospodarowania przestrzennego miasta Połaniec.

Uczestniczka X. Y. wniosła apelację od postanowienia Sądu pierwszej instancji. Zarzuciła w niej między innymi naruszenie art. 199 k.p.c. w zw. z art. 25 ustawy o księgach wieczystych poprzez uznanie, że wnioskodawczyni i uczestniczka są współwłaścicielkami po 1/6 nieruchomości o numerach (...)0/1, (...)0/4 i (...)5/1 w P. wpisanymi w księdze wieczystej (...), a tym samym naruszenie prawa procesowego, przez uznanie, że miały one legitymację czynną do wystąpienia z niniejszą sprawą, skoro ich umowa notarialna z dnia 3 grudnia 2012 roku kupna udziałów w przedmiotowych nieruchomościach jest z mocy prawa nieważna,

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 7 listopada 2017 r. zmienił zaskarżone postanowienie i zniósł współwłasność nieruchomości położonej w P., składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: (...)0/10 o powierzchni 0,1360 ha i (...)0/9 o powierzchni 0,0142 ha przedstawionych na mapie sporządzonej przez biegłego z zakresu geodezji T. P. w dniu 4 sierpnia 2017 roku oraz działek o numerach ewidencyjnych (...)0/4 o powierzchni 0,2409 ha i (...)5/1 o powierzchni 0,1768 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w S. prowadzona jest księga wieczysta (...) w ten sposób, że:

- 1) działkę o numerze ewidencyjnym (...)0/10 przyznał na własność M. B.,
- 2) działkę o numerze ewidencyjnym (...)5/1 przyznał na własność A. G., córce K. i T.

- 3) działki o numerach ewidencyjnych (...)0/9 i (...)0/4 przyznał na własność X. Y.,

Zasądził na rzecz X. Y. od M. B. kwotę 16711,84 (szesnaście tysięcy siedemset jedenaście 84/100) złotych i od A. G. kwotę 16905,84 (szesnaście tysięcy dziewięćset pięć 84/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 listopada 2017 roku do dnia zapłaty oraz oddalił apelację uczestniczki X. Y. w pozostałej części,

Sąd Okręgowy wskazał, że legitymowanym do złożenia wniosku o zniesienie współwłasności jest każdy ze współwłaścicieli (art. 210 § 1 k.c.) Wnioskodawczyni, której przysługiwał udział 1/6 we współwłasności nieruchomości objętej żądaniem wniosku była zatem uprawniona, aby domagać się likwidacji stosunku współwłasności łączącego ją z pozostałymi współwłaścicielami tej nieruchomości. Według Sądu, a wbrew zarzutom apelacji, wnioskodawczyni oraz uczestniczka A. G. na podstawie umowy sprzedaży zawartej z T. M. w dniu 3 grudnia 2012 roku przed notariuszem M. D. i zarejestrowanej w rep. A pod numerem 2577/2012 nabyły udziały po 1/6 części we współwłasności nieruchomości będącej przedmiotem wniosku. Nabycie przez wnioskodawczynię i uczestniczkę prawo było niezależne od dokonania jego deklaratoryjnego wpisu w nowo założonej dla tej nieruchomości księdze wieczystej. Złożenie przez wnioskodawczynię i uczestniczkę A. G. wniosku o odłączenie z prowadzonej dotychczas przez Sąd Rejonowy w S. księgi wieczystej (...) jedynie nieruchomości, w której nabyły udziały oraz o założenie dla niej nowej księgi wieczystej nie mogło więc doprowadzić do nieważności umowy sprzedaży udziałów. Czynności te były zgodne z § 36 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. 2001, Nr 102, poz. 1122). Zdaniem Sądu, wniosek współwłaściciela nieujawnionego dotychczas w księdze wieczystej, który nabywa udział w części działek ewidencyjnych objętych tą księgą wieczystą, o odłączenie z tej księgi wieczystej nieruchomości i założenie nowej księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej jego współwłasność nie jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu w rozumieniu przepisu art. 199 k.c. i nie może skutkować odmową dokonania wpisu wieczystoksięgowego. Sąd Okręgowy zwrócił jednocześnie uwagę, że ewentualna nieważność czynności nabycia przez

wnioskodawczynię i uczestniczkę udziałów w nieruchomości objętej żądaniem wniosku, mogłaby powodować brak ich legitymacji do złożenia wniosku o zniesienie współwłasności i prowadzić do jego oddalenia, nie zaś jego odrzucenia.

Według Sądu drugiej instancji, przyjęty przez Sąd Rejonowy sposób podziału fizycznego nieruchomości jest sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tej nieruchomości. Zgodnie z obowiązującym na tym terenie planem zagospodarowania przeważa przeznaczenie gruntów pod zabudowę jednorodzinną a tylko w niewielkiej części są to tereny zieleni. Nieruchomość ta nie stanowi zatem nieruchomości rolnej w rozumieniu przepisu art. 46¹ k.c., a więc nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. W konsekwencji nie znajdowały zastosowania przepisy art. 213 k.c. i 214 k.c.

Dlatego zdaniem Sądem pierwszej instancji niezbędne było dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa dla oceny dopuszczalności podziału nieruchomości stanowiących działki: (...)0/4, (...)0/1 i (...)5/1 z punktu widzenia kryteriów określonych w art. 211 k.c. Z opinii sporządzonej w postępowaniu apelacyjnej przez biegłego z zakresu budownictwa M. N. wynika, że wszystkie wymienione działki posiadają dojazdy do dróg publicznych. Znajdują się one w otoczeniu działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz budynkami gospodarczymi i spełniają wymagania dla zabudowy wolnostojącej, czyli najbardziej korzystne i atrakcyjne z punktu widzenia inwestora indywidualnego.

Sąd Okręgowy podkreślił, że podział rzeczy wspólnej jest preferowanym w ustawie sposobem zniesienia współwłasności (art. 211, 212 § 2, 214 k.c.). Jeżeli zatem zniesienie współwłasności następuje na podstawie orzeczenia sądowego, sąd powinien przede wszystkim brać pod rozwagę ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłatę udziału albo sprzedania jej stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. W wypadku niezgłoszenia takich żądań, sąd powinien ustalić, czy istnieje fizyczna i prawna możliwość podziału, a dopiero, gdy

podział jest niedopuszczalny - a przedmiotem podziału jest nieruchomości - znieść współwłasność w sposób określony w art. 212 § 2 bądź art. 214 k.c. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1978 r., III CRN 214/78, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2000 r., II CKN 1061/98, postanowienie Sądu Najwyższego i z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 14/08, postanowienie Sądu Najwyższego, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2016 r., V CSK 252/15).

W oparciu o opinię biegłego Sąd Okręgowy uznał, że przyjęty w orzeczeniu zmieniającym sposób zniesienia współwłasności nieruchomości odpowiada jej społeczno-gospodarczemu przeznaczeniu, nie prowadzi do zmiany jej wartości. Podkreślił, że uczestniczka X. Y. nie zgłaszała innych propozycji podziału nieruchomości, wnosząc jedynie o przyznanie na jej rzecz całej nieruchomości. Stosownie do treści art. 211 k.c. oraz art. 623 k.p.c. przy zniesieniu współwłasności należy uwzględniać nie tylko wielkość udziałów i nominalną wartość nieruchomości będącej przedmiotem tego postępowania, ale także, aby zniesienie współwłasności zaspokajało interesy wszystkich współwłaścicieli, bez rażącego pokrzywdzenia jednych kosztem innych.

Zdaniem Sądu Okręgowego, przyjęty sposób podziału powoduje, że każda ze współwłaścicielek otrzymuje fizycznie wyodrębnioną część nieruchomości przeznaczonej na powiększenie nieruchomości, który właścicielami były już uprzednio wnioskodawczyni i uczestniczki; działka (...)5/1 na powiększenie nieruchomości A. G. składającej się z działek o numerach (...)6/4 i (...)7/1, działka (...)0/4 i (...)0/9 na powiększenie nieruchomości X. Y. składającej się z działek o numerach (...)1/4 i (...)3/5, a działka o numerze (...)0/10 na powiększenie nieruchomości wnioskodawczyni stanowiącej działki o numerach (...)1/2, (...)3/2 i (...)4/2. O ile wnioskodawczyni i uczestniczka A. G. zamierzają wykorzystać przyznane im nieruchomości na powiększenie nieruchomości, w stosunku do których przysługuje im prawo własności, to istotne jest przy tym, że w przypadku skarżącej nawet gdyby przyznana jej nieruchomości składająca się z działek (...)0/4 i (...)0/10 nie została przeznaczona na powiększenie nieruchomości stanowiących jej własność, z uwagi na jej powierzchnię oraz wymiary może być samoistnie wykorzystana na cele budowlane.

Wartość nieruchomości podlegającej zniesieniu współwłasności Sąd Okręgowy określił na podstawie opinii sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego M. G., który potwierdził wartość nieruchomości w stosunku do poprzedniego operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 28 kwietnia 2016 roku.

Zasądzone tytułem dopłat kwoty wynikają z szacunku przyznanych działek i przysługujących wszystkim współwłaścicielkom udziałów w prawie własności nieruchomości.

Uczestniczka X. Y. wniosła skargę kasacyjną od postanowienia Sądu drugiej instancji. Zarzuciła w niej naruszenie:

- 1) art. 211 k.c. w zw. z art. 623 k.p.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie i dokonanie podziału fizycznego nieruchomości pomimo, iż powoduje on istotną zmianę rzeczy (ograniczenie jej wykorzystania na cele budowlane, a więc zgodnie z przeznaczeniem) i znaczne zmniejszenie wartości nieruchomości - szczególnie w części przyznanej skarżącej;
- 2) art. 25 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U.1982.19.147 ze zm. - dalej jako u.k.w.h.) w zw. z art. 199 k.p.c. w zw. z art. 379 ust. 2 k.p.c. przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przez uznanie, iż wnioskodawczynie są współwłaścicielkami po 1/6 nieruchomości o numerach działek (...)0/1, (...)0/4 i (...)5/1 położonych w P. wpisanych do księgi wieczystej (...) pomimo podstaw do stwierdzenia nieważności aktu notarialnego z dnia 3 grudnia 2012 r. ex lege będącego podstawą nabycia udziałów, co prowadzi do stwierdzenia, iż wnioskodawczynie nie miały legitymacji do wystąpienia z wnioskiem o zniesienie współwłasności i do udziału w postępowaniu;
- 3) art. 149 i 156 ust. 3 i 4 u.g.n. przez ich niewłaściwe zastosowanie i oparcie orzeczenia o nieaktualną opinię biegłego rzeczoznawcy do spraw wyceny nieruchomości, gdyż opinia ta była opracowana trzy lata przed wydaniem orzeczenia i odnosi się do transakcji z 2013 i 2014 r., które były kilkakrotnie niższe niż to ma miejsce obecnie, co względem orzeczenia reformatoryjnego Sądu Okręgowego powoduje rażące pokrzywdzenie skarżącej, która nie miała wcześniej interesu prawnego w kwestionowaniu nieaktualnej wyceny;

- 4) art. 623 k.p.c. przez dokonanie podziału nieruchomości na części nieodpowiadające wartościom udziałów współwłaścicieli bez uwzględnienia okoliczności związanych z interesem społeczno-gospodarczym, w tym ze zmniejszeniem wartości nieruchomości, ograniczeniem możliwości jej zabudowy i przyznaniem uczestniczce posiadającej 2/3 udziału działek odpowiadających 44% powierzchni o realnie niższej wartości przy dopłatach nie odpowiadających realnej wartości nieruchomości;
- 5) art. 520 § 1 k.p.c. przez obciążenie skarżącej kosztami postępowania w 2/3 częściach, a nie w równym stopniu wszystkich uczestników.

Na tych podstawach uczestniczka X. Y. wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji ewentualnie o uchylenie tego postanowienia i jego zmianę przez przyznanie na jej rzecz całej nieruchomości lub działek (...)0/4, (...)0/9 i (...)0/10 odpowiadających wartością jej udziałowi we współwłasności nieruchomości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wskazany w skardze kasacyjnej art. 149 u.g.n. określa zakres stosowania przepisów dotyczących ustalenia wartości nieruchomości. Stanowi on, że przepisy rozdziału I, działu IV tej ustawy stosuje się - z wyłączeniem określenia wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów - do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny. W piśmiennictwie podkreśla się, że wyrażona w art. 149 u.g.n. zasada dotyczy wszystkich nieruchomości będących przedmiotem postępowania administracyjnego i sądowego oraz przedmiotem stosunków między różnymi podmiotami, kształtującymi się bez udziału organów administracji publicznej i sądów, jeżeli czynność prawna wymaga określenia wartości nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami albo gdy taka potrzeba wynika z woli stron.

Do postępowania sądowego wymagającego określenia wartości nieruchomości, należy niewątpliwie postępowanie o zniesienie współwłasności nieruchomości. Zgodnie z art. 156 ust. 1 u.g.n. pisemną opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego sporządza rzeczoznawca

majątkowy, którym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane zgodnie z przepisami ustawy (art. 174 ust. 2 u.g.n.).

Mając na względzie, że warunki rynkowe, stanowiące podstawę do wyceny nieruchomości, są z istoty rzeczy zmienne, art. 156 ust. 3 u.g.n. stanowi, że operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, w którym został sporządzony, co do zasady, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, natomiast po upływie tego okresu jego wykorzystanie jest dopuszczalne po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 156 ust. 4 u.g.n.). Potwierdzenie to następuje przez umieszczenie na operacie klauzuli aktualizacyjnej przez sporządzającego operat rzeczoznawcę, a ponadto - w stanie prawnym obowiązującym od dnia 1 września 2017 r. - dołączenie do operatu analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wycenę, wskazanych w art. 154 u.g.n.

Wymaganie potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego dotyczy również operatów wykorzystywanych w postępowaniu rozpoznawczym, w przypadku, gdy wartość nieruchomości jest przedmiotem dowodu z opinii biegłego. 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 tę opinie uaktualnić w sposób określony w art. 156 ust. 4 u.g.n. także na etapie postępowania odwoławczego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2016 r., I CSK 646/15, nie publ. z dnia 26 stycznia 2018 r., II CSK 117/17, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2010 r., V CSK 13/10, OSNC 2011, Nr 1, poz. 9, z dnia 20 października 2011 r., IV CSK 12/11, nie publ., i z dnia 19 lipca 2012 r., II CSK 660/11, nie publ.).

Z przytoczonych względów, wydanie przez sąd drugiej instancji prawomocnego postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości w oparciu o opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego, sporządzoną trzy lata

przed zamknięciem rozprawy przed tym sądem, prowadziłoby do naruszenia art. 149, 156 ust. 3 i 4 u.g.n.

Uszło jednak uwadze uczestnicze wnoszącej skargę kasacyjną, że w przedmiotowej sprawie zostały zachowane formalne wymagania dotyczące aktualizacji opinii rzeczoznawcy majątkowego, na co zresztą zwrócił uwagę Sąd Okręgu w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Wycena działek objętych wnioskiem sporządzona w dniu 24 maja 2013 r. była bowiem aktualizowana trzykrotnie: dnia 5 lutego 2015 r. (k. 253), dnia 28 kwietnia 2016 r. (k. 365) a ostatni raz dnia 10 lipca 2017 r. (k. 483). Z tej przyczyny bezpodstawnie zarzuca się w skardze kasacyjnej naruszenie wskazanych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podobnie należy ocenić zarzuty dotyczące przyjętego w drugiej instancji sposobu podziału nieruchomości objętej wnioskiem. Sąd drugiej instancji szczegółowo przedstawił i wyjaśnił jakimi przesłankami kierował się przyznając poszczególne działki wnioskodawczyni i uczestniczkom. W każdym przypadku przydzielone działki służyły powiększeniu powierzchni nieruchomości należących wyłącznie do tych osób. Ten sposób podziału fizycznego, poza innymi przytoczonymi przez Sąd argumentami, uwzględnia specyficzne położenie działek składających się na nieruchomość objętą wnioskiem, które graniczą z innymi nieruchomościami należącymi do wnioskodawczyni i uczestniczek postępowania. Wobec tego, trudno zgodzić się z tym, że dokonany podział fizyczny uniemożliwia lub ogranicza możliwość zabudowy na położonych obok siebie działkach, jeśli ich łączna powierzchnia wzrosła.

Uczestniczka wnosząca skargą kasacyjną naruszenie art. 211 k.c. w zw. z art. 623 k.p.c. upatruje też w przyznaniu takiej powierzchni dotychczasowej nieruchomości, która nie odpowiada jej udziałowi we współwłasności nieruchomości wynoszącemu $\frac{2}{3}$ przy dopłatach nieodpowiadających realnej wartości nieruchomości. Kwestie związane ze sporządzoną wyceną wartości nieruchomości zostały już wyżej wyjaśnione w granicach podstaw kasacyjnych wskazanych przez uczestniczkę X. Y. Sąd Najwyższy jest związany tymi podstawami (art. 398¹³ § 1 k.p.c.), a wobec tego poza kontrolą kasacyjną pozostają twierdzenia dotyczące

samej rzetelności opinii i rzeczywistej wartości dzielonej nieruchomości. Z drugiej strony trzeba mieć na względzie, że przy zniesieniu współwłasności nieruchomości przez jej podział nie zawsze da się w pełni uwzględnić wielkości udziałów przysługujących każdemu ze współwłaścicieli. Nie mogą oni oczekiwać, że w każdym wariantcie podziału, otrzymają części rzeczy o wartości zbliżonej do wartości udziałów. Niezbędne jest wyważenie interesów wszystkich współwłaścicieli, bez rażącego pokrzywdzenia jednych kosztem innych a ewentualne różnice pomiędzy wartościami udziałów przysługujących współwłaścicielom a wartością działek przyznanych im w wyniku podziału nieruchomości podlegają wyrównaniu przez dopłaty (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 1999 r., II CKN 166/98, nie publ., z dnia 18 marca 2015 r., I CSK 286/14, nie publ.). Zgromadzone w sprawie dowody i poczynione na ich podstawie ustalenia i wnioski co do zgodności dokonanego zniesienia współwłasności nieruchomości z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a także ograniczony granicami podstaw kasacyjnych zakres kontroli nie daje uzasadnionych podstaw do przyjęcia, iż doszło do zarzucanego w skardze kasacyjnej naruszenia art. 211 k.c. a także art. 623 k.p.c. wskazanych w skardze.

Podkreślenie, że z mocy art. 398¹³ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw, a w granicach zaskarżenia bierze z urzędu pod rozagę jedynie nieważność postępowania jest szczególnie istotne w związku z zawartym w skardze kasacyjnej zarzutem naruszenia art. 25 k.w.h. w zw. z art. 199 k.p.c. i art. 379 ust. 2 k.p.c. W każdym przypadku powołania się na naruszenie prawa materialnego lub procesowego wnoszący skargę kasacyjną, stosownie do art. 398⁴ § 1 pkt 2 k.p.c., powinien wyraźnie i jednoznacznie określić przepisy prawa, które - jego zdaniem zostały naruszone. Powołane regulacje oznaczają, że Sąd Najwyższy dokonuje oceny zgodności z prawem zaskarżonego skargą kasacyjną orzeczenia tylko z punktu widzenia tych naruszeń, które zostały wyraźnie określone w podstawach zaskarżenia. Inaczej rzecz ujmując, Sąd Najwyższy rozpatruje skargę kasacyjną wyłącznie w ramach podstaw sformułowanych przez skarżącego i nie może wyjść w swoich rozważaniach poza te podstawy. Nie może więc uwzględniać naruszenia żadnych innych przepisów niż wskazane przez skarżącego. Sąd Najwyższy nie jest

bowiem uprawniony do samodzielnego dokonywania konkretyzacji zarzutów lub też stawiania hipotez co do tego, jakiego aktu prawnego (przepisu) dotyczy podstawa skargi. Nie może także zastąpić skarżącego w wyborze podstawy kasacyjnej, jak również w przytoczeniu przepisów, które mogłyby być naruszone przy wydawaniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd Najwyższy może zatem skargę kasacyjną rozpoznawać tylko w ramach tych podstaw, na których ją oparto, odnosząc się jedynie do przepisów, których naruszenie zarzucono. Sąd Najwyższy - działając jako sąd kasacyjny - nie jest też zobowiązany do dociekania, o jaką postać naruszenia przepisu chodzi i na czym ona polega. Jest tak również dlatego, że ustawodawca, wprowadzając przymus adwokacko- radcowski postawił skardze kasacyjnej wysokie wymagania profesjonalne; wśród tych wymagań jest prawidłowe przytoczenie podstaw oraz ich uzasadnienia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2006 r., IV CK 165/05, nie publ., z dnia 27 czerwca 2018 r., I UK 173/17, nie publ., z dnia 16 stycznia 2020 r., II UK 190/18, nie publ.).

Naruszenie art. 25 k.w.h. oraz art. 199 k.p.c. i 379 ust. 2 k.p.c., kwalifikowane w skardze kasacyjnej jako naruszenie prawa materialnego nie daje podstaw do kwestionowania prawa do udziału we współwłasności nieruchomości, jak też do badania ważności aktu notarialnego z dnia 3 grudnia 2012 r. stanowiącego podstawę wydzielenia z innej księgi wieczystej nieruchomości objętej wnioskiem.

Wszystkie wymienione przepisy, pomimo ich błędnej kwalifikacji w skardze kasacyjnej, mają charakter procesowy. Przepisami procesowymi są przepisy, które regulują postępowanie w sprawach ze stosunków cywilnoprawnych, w tym dotyczące czynności procesowych sądu i uczestników postępowania. Należy do nich także art. 25 k.w.h. określający sposób prowadzenia księgi wieczystej według ustalonego w nim wzoru obejmującego poszczególne działy księgi wieczystej. Uczestniczka jako podstawę skargi kasacyjnej wskazała art. 25 k.w.h. pomimo, iż jego struktura jest złożona i dzieli się on na cztery ustępy, a dwa z nich dzielą się dalej na punkty. Przytoczenie podstaw skargi kasacyjnej powinno wskazywać oznaczone numerami artykuły, a jeśli zawierają one dalsze oznaczenia to także, paragrafy, ustępy, litery, a w wypadku przepisów postępowania wykazywać, że ich naruszenie mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Wymagania tego nie spełnia

zawarte w rozpoznawanej skardze kasacyjnej sformułowanie zarzutu naruszenia prawa procesowego, co już stanowi uzasadnioną podstawę uznania, tego zarzutu za bezskuteczny (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 667/09, nie publ.).

Jeżeli nawet założyć, że podstawa naruszenia tego przepisu miałaby polegać na niezgodności rzeczywistego stanu ze stanem prawnym ujawnionym zgodnie z art. 25 ust. 1 pkt 2 k.w.h. w dziale drugim księgi wieczystej, to wówczas należałoby uwzględnić, iż jest to niezgodność w sferze prawa materialnego. Także i z tej przyczyny nie mógłby odnieść skutku zarzut naruszenia art. 25 k.w.h. oparty na kwestionowaniu podstawy materialnoprawnej dokonanego przez sąd wpisu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2000 r., II CKN 324/00, nie publ.).

Wskazany w skardze kasacyjnej art. 199 k.p.c. (także bez uwzględnienia rozbudowanej struktury tej normy procesowej) określa okoliczności, które z przyczyn procesowych stanowią podstawę odmowy merytorycznego rozpatrzenia sprawy. Wydanie postanowienia w tym przedmiocie jest obligatoryjne, w sytuacji pierwotnego braku określonych dodatnich przesłanek procesowych lub wystąpienia określonych ujemnych przesłanek procesowych. Jedną z tych okoliczności jest brak zdolności sądowej, którejkolwiek ze stron albo jeżeli powód nie ma zdolności procesowej, a nie działa za niego przedstawiciel ustawowy albo jeżeli w składzie organów jednostki organizacyjnej będącej powodem zachodzą braki uniemożliwiające jej działanie, przy czym sąd odrzuci pozew dopiero wówczas, gdy brak nie będzie uzupełniony zgodnie z przepisami kodeksu. Przepis ten ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu o zniesienie współwłasności (art. 13 § 2 k.p.c.).

Jednak w skardze kasacyjnej naruszenie art. 199 k.p.c. łączy się z wadliwym uznaniem, że wnioskodawczyni i uczestniczka A. G. są współwłaścicielkami nieruchomości objętej wnioskiem, a tym samym mają legitymację odpowiednio do wystąpienia z wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości oraz do udziału w tym postępowaniu, pomimo nieważności umowy zawartej z T. M. z naruszeniem art. 199 k.c.

Tak sformułowany zarzut nie odnosi się zatem do treści art. 199 k.p.c., ale do legitymacji procesowej tych uczestników. W związku z tym trzeba mieć na względzie, że legitymacja procesowa jest przesłanką merytoryczną, o której istnieniu przesądzają przepisy prawa materialnego, mające zastosowanie w konkretnym stanie faktycznym, nie zaś przepisy procesowe, jej brak nie prowadzi do odrzucenia pozwu, lecz do oddalenia powództwa (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 6 kwietnia 2004 r., sygn. akt I CK 628/03, nie publ.).

Wobec tego, że w podstawach skargi kasacyjnej nie wskazano żadnego przepisu prawa materialnego, który mógłby podważać legitymację czynną wnioskodawczyni i legitymację uczestniczki A. G., kwestia ta pozostała poza kontrolą kasacyjną Sądu Najwyższego. Oceny tej nie zmienia przytoczenie art. 58 § 1 i 199 k.c. w uzasadnieniu podstawy skargi kasacyjnej opartej na naruszeniu art. 25 k.w.h. w związku z art. 199 k.p.c. i art. 379 ust. 2 k.p.c. Podobny zarzut podniosła uczestniczka X. Y. w apelacji, a Sąd Okręgowy w pisemnych motywach wyjaśnił już, iż brak legitymacji do złożenia wniosku o zniesienie współwłasności nie stanowi podstawy do odrzucenia wniosku, ale może prowadzić do jego oddalenia.

Wymieniony w ramach tej samej podstawy skargi kasacyjnej art. 379 k.p.c. składa się z sześciu punktów. Gdyby uznać, że skarżące chodziło o art. 379 pkt 2 k.p.c. a nie ust. 2, to wówczas należałoby uwzględnić, że przepis ten rozstrzyga między innymi o konsekwencjach braku zdolności sądowej lub procesowej strony, które to braki z podanych wyżej przyczyn należy odróżnić od braku legitymacji procesowej określanej na podstawie przepisów prawa materialnego. Brak legitymacji procesowej, który prowadzi do oddalenia powództwa, nie ma żadnego związku z kwestią nieważności postępowania.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił skargę kasacyjną uczestniczki X. Y.

Sąd Najwyższy nie uwzględnił wniosku uczestniczki A. G. o zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym, wziął bowiem pod uwagę, że odpowiedź na skargę kasacyjną może być wniesiona w terminie dwutygodniowym od doręczenia jej skargi (art. 398⁷ § 1 zdanie pierwsze w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Tymczasem odpis skargi kasacyjnej został jej doręczony 5

marca 2018 r. (k. 24 akt II WSC 2/18) a spełniająca warunki formalne odpowiedź na skargę została złożona w dniu 8 kwietnia 2018 r. (k. 33 akt jw.). W orzecznictwie wyjaśniono już, że odpowiedzi takiej nie stanowi tak nazwane pismo procesowe, wniesione po upływie ustawowego terminu do dokonania tej czynności (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2002 r., IV CKN 1071/00, OSNC 2003 Nr 9, poz. 120, z dnia 14 marca 2003 r., V CKN 1733/00, nie publ. i z dnia 7 maja 2003 r., IV CKN 113/01, nie publ. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2018 r., I CSK 42/18, nie publ.). W konsekwencji, nie wywołuje ono skutków w zakresie zawartego w nim wniosku o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym, obejmujących sporządzenie i wniesienie odpowiedzi na skargę kasacyjną (art. 167 k.p.c. w związku z art. 13 § 2, 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c.).

jw