

Sygn. akt XV Ca 1708/15

POSTANOWIENIE

Dnia 26 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Jolanta Borkowicz-Grygier

Sędzia SO Brygida Łagodzińska (spr.)

Sędzia SR del. Paweł Soliński

Protokolant: prot. sąd. Barbara Mischczuk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2016 r. w Poznaniu

sprawy z wniosku K. S., M. S., S. O., A. C. (1), D. N., M. P. (1), K. P. (1), S. Ś., M. B. (1), M. B. (2), H. B. i I. S.

przy udziale K. K. (1), M. K. (1), M. K. (2), R. K., A. K., K. K. (2), J. K. (1), Miasta P., R. S., U. S. i E. C.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wniesionych przez wnioskodawców K. S., M. S., D. N., M. P. (1), I. S. i uczestników K. K. (1), E. C. oraz uczestników U. S. i R. S., a nadto uczestnika A. C. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 29 maja 2013 r.

sygn. akt I Ns 224/08

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Brygida Łagodzińska Jolanta Borkowicz-Grygier Paweł Soliński

UZASADNIENIE

We wniosku złożonym w dniu 13 maja 2002 r. K. S., M. S., B. H., M. H., S. O., K. O., A. C. (1), D. N., Z. P., M. P. (1), K. P. (1), S. Ś., M. B. (1), M. B. (2), H. B. i I. S. wnieśli zgodnie o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), mapa nr(...), nr rej. grunt. (...), działek nr (...) o pow. łącznej 3.93.82 ha, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), w sposób odpowiadający obecnemu użytkowaniu działek.

Zarządzeniem z dnia 1 października 2002 r. zwrócono wniosek, którego braków formalnych wnioskodawcy nie uzupełnili w terminie.

Postanowieniem z dnia 22 stycznia 2003 r. postępowanie zostało zawieszono z uwagi na śmierć wnioskodawczyni M. H.. Postanowieniem z dnia 29 września 2006 r. podjęto postępowanie, wzywając do udziału w sprawie K. K. (1), M. K. (1), M. K. (2), R. K., A. K., K. K. (2), A. K. i J. K. (1).

Postanowieniem z dnia 21 listopada 2006 r. wezwano do udziału w sprawie w charakterze uczestnika Skarb Państwa. Następnie postanowienie to zostało zmienione postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2008 r. w ten sposób, że do udziału w sprawie wezwano Skarb Państwa - Prezydenta Miasta P.. Z kolei postanowieniem z dnia 9 lipca 2008 r. odmówiono udziału w sprawie Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta P. i wezwano do udziału w sprawie Miasto P.. W odpowiedzi na wniosek, Miasto P. podniosło, iż dokonanie podziału nieruchomości powinno nastąpić stosownie do udziałów współwłaścicieli z ewentualnym wyrównaniem ich wartości poprzez dopłaty. Zwrócono uwagę, że żadna z wydzielonych działek nie przypadła Miastu P. i nie wzięto pod uwagę związanych z tym spłat. Poddano w wątpliwość możliwość oraz brak dokonania podziału działki nr (...), w szczególności w związku z usytuowanym na niej stawem.

Na rozprawie w dniu 18 listopada 2008 r. obecni wnioskodawcy i uczestnicy podtrzymali wniosek w całości, oświadczyli, iż budynek położony na działce nr (...) nie jest objęty wnioskiem w tym sensie, że grunt, na której jest położony nie ma być wydzielony. Z przebiegu rozprawy wynikało natomiast, iż podział dotyczy także działki nr (...). Na tej samej rozprawie uczestnicy postępowania wnieśli także o dokonanie częściowego działu spadku po osobach nieżyjących, a dotychczas wpisanych w księdze wieczystej, w zakresie objętym wnioskiem.

Postanowieniem z dnia 3 marca 2010 r. zawieszono postępowanie z uwagi na toczące się z wniosku R. S. i U. S. postępowanie o zasiedzenie części nieruchomości objętej niniejszym wnioskiem. Postanowieniem z dnia 17 sierpnia 2010 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił zażalenie wnioskodawców na to postanowienie.

Postanowieniem z dnia 9 lipca 2012 r. Sąd podjął postępowanie i wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania R. S. i U. S..

Postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2013 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w miejsce zmarłej K. E. C..

Postanowieniem z dnia 29 maja 2013 r., uzupełnionym w dniu 29 maja 2013 r. Sąd Rejonowy:

I. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...), (...) obręb J. działki (...) i powierzchni 3,9382 ha, dla której Sąd Rejonowy (...)w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...), w ten sposób, że wyodrębnił nieruchomości gruntowe w postaci:

- 1) nieruchomość gruntową zabudowaną oznaczoną na projekcie podziału sporządzonym przez biegłego geodetę mgr inż. J. A. (1), a zgłoszoną do (...)w P. z dnia 19 marca 2008 r., nr działki (...) o powierzchni 826 m², o wartości 120.300 zł, którą przyznał na własność M. B. (1), H. B., M. B. (2) i I. S. w udziałach po 1/4,
- 2) nieruchomość gruntową zabudowaną oznaczoną na projekcie podziału sporządzonym przez biegłego geodetę mgr inż. J. A. (1), a zgłoszoną do (...) w P. z dnia 19 marca 2008 r., nr działki (...) o powierzchni 527 m², o wartości 110.600 zł, którą przyznał na własność K. S. i M. S. w udziałach po 1/2,
- 3) nieruchomość gruntową zabudowaną oznaczoną na projekcie podziału sporządzonym przez biegłego geodetę mgr inż. J. A. (1), a zgłoszoną do (...) w P. z dnia 19 marca 2008 r., nr działki (...) o powierzchni 502 m², o wartości 100.000 zł, którą przyznał na własność M. K. (1) i M. K. (2) na prawach własności majątkowej małżeńskiej w udziale 1/2 u K. K. (1) w udziale 1/2,
- 4) nieruchomość gruntową zabudowaną oznaczoną na projekcie podziału sporządzonym przez biegłego geodetę mgr inż. J. A. (1), a zgłoszoną do (...) w P. z dnia 19 marca 2008 r., nr działki (...) o powierzchni 486 m², o wartości 91.400 zł, którą przyznał na wyłączną własność E. C.,
- 5) nieruchomość gruntową zabudowaną oznaczoną na projekcie podziału sporządzonym przez biegłego geodetę mgr inż. J. A. (1), a zgłoszoną do (...) w P. z dnia 19 marca 2008 r., nr działki (...) o powierzchni 619 m², o wartości 141.900 zł, którą przyznał na własność R. K., A. K., J. K. (1), K. K. (2), w udziałach po 1/4,

6) nieruchomość gruntową zabudowaną oznaczoną na projekcie podziału sporządzonym przez biegłego geodetę mgr inż. J. A. (1), a zgłoszoną do (...)w P. z dnia 19 marca 2008 r., nr działki (...) o powierzchni 494 m², o wartości 109.600 zł, którą przyznał na własność D. N.,

7) nieruchomość gruntową zabudowaną oznaczoną na projekcie podziału sporządzonym przez biegłego geodetę mgr inż. J. A. (1), a zgłoszoną do (...)w P. z dnia 19 marca 2008 r., nr działki (...) o powierzchni 503 m², o wartości 111.300 zł, którą przyznał na własność M. P. (1), K. P. (1) i S. Ś. w udziałach po 1/3,

8) nieruchomość gruntową zabudowaną oznaczoną na projekcie podziału sporządzonym przez biegłego geodetę mgr inż. J. A. (1), a zgłoszoną do (...)w P. z dnia 19 marca 2008 r., nr działki (...) o powierzchni 649 m², o wartości 135.500 zł, którą przyznał na własność A. C. (1) w 1/2 i małżonkom R. S. i U. S. w udziałach po 1/2 na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej,

9) nieruchomość gruntową zabudowaną oznaczoną na projekcie podziału sporządzonym przez biegłego geodetę mgr inż. J. A. (1), a zgłoszoną do (...) w P. z dnia 19 marca 2008 r., nr działki (...) o powierzchni 332 m², o wartości 16.300 zł, którą przyznał na własność M. B. (1) w 1/20, H. B. w 1/20, M. B. (2) w 1/20, I. S. w 1/20, K. S. w 1/20, M. S. w 1/20, M. K. (1) i M. K. (2) w 1/20 na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, E. C. w 1/20, R. K. w 1/20, A. K. w 1/20, J. K. (1) w 1/20, K. K. (2) w 1/20, D. N. w 1/20, M. P. (1) w 1/20, K. P. (1) w 1/20, S. Ś. w 1/20, A. C. (1) w 1/20, R. S. i U. S. w 1/20 na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, K. K. (1) w 1/20, Miastu P. w 1/20,

10) nieruchomość gruntową zabudowaną oznaczoną stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 34.486 m², o wartości 774,200 zł przyznał na wyłączną własność Miasta P..

I. zasądził tytułem dopłat na rzecz Miasta P.:

1) od K. S. kwotę 46.403,80 zł,

2) od M. S. kwotę 46.403,80 zł,

3) od M. B. (1) kwotę 13.059,60 zł,

4) od H. B. kwotę 24.946,53 zł,

5) od M. B. (2) kwotę 24.946,53 zł,

6) od H. S. kwotę 24.946,53 zł,

7) od R. K. kwotę 28.860,67 zł,

8) od A. K. kwotę 28.860,67 zł,

9) od J. K. (1) kwotę 34.804,13 zł,

10) od K. K. (2) kwotę 34.804,13 zł,

11) od D. N. kwotę 89.878,20 zł,

12) od K. K. (1) kwotę 27.094,20 zł,

13) od A. C. (1) kwotę 55.298,33 zł,

14) od M. K. (2) i M. K. (1) kwotę 30.119 zł,

15) od R. S. i U. S. solidarnie kwotę 55.086,77zł,

16) od K. P. (1) kwotę 35.347,90 zł,

17) od S. Ś. kwotę 35.347,90 zł,

18) od M. P. (1) kwotę 22.512,40 zł,

19) od E. C. kwotę 42.155,80 zł,

płatne w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia.

I. kosztami postępowania co do zasady obciążył wnioskodawców i uczestników w zakresie wydatków w częściach równych, a w pozostałym zakresie, w zakresie już poniesionym, pozostawił szczegółowe rozliczenie kosztów orzeczeniu referendarza po uprawomocnieniu się niniejszego postanowienia.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowią następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu pierwszej instancji:

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomości, położna w P., przy ul. (...) -f, obręb J., arkusz mapy(...), o obszarze 39.382 m⁽²⁾ składa się z dwóch działek oznaczonych geodezyjnie: nr (...) o obszarze 4.896 m⁽²⁾ i nr 4 o obszarze 34.486 m⁽²⁾. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Prawo własności przedmiotowej nieruchomości ujawnione jest w księdze wieczystej na rzecz:

1) K. S., w udziale (...);

2) M. S., w udziale (...);

3) M. B. (1), w udziale (...);

4) R. K., w udziale (...);

5) A. K., w udziale (...);

6) M. B. (2), w udziale (...);

7) H. B., w udziale (...);

8) I. S. , w udziale (...);

9) D. N., w udziale (...);

10) K. K. (1), w udziale (...);

11) A. C. (1), w udziale (...);

12) M. P. (1), w udziale (...) ((...) + (...));

13) K. P. (1), w udziale (...);

14) S. Ś., w udziale (...);

15) J. K. (1), w udziale (...);

16) K. K. (2), w udziale (...);

17) M. K. (1) i M. K. (2) w udziale (...) na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;

18) E. C., w udziale (...);

19) R. S. i U. S., w udziale (...) na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej

20) Miasta P., w udziale (...).

W dziale III księgi wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości wpisano zarząd i sposób korzystania z nieruchomości, oraz ustanowiono zakaz zbywania nieruchomości przez H. i G. małżonków A.. Współwłaściciele ustanowili zarząd i sposób korzystania z nieruchomości w ten sposób, że: a) H. i G. małż. A. korzystają z działek oznaczonych numerami katastralnymi (...) o pow. 3 ha 2A 22 m⁽²⁾; b) z działki oznaczonej nr (...) o pow. 50 A 33 m⁽²⁾ korzystają R. i G. małż. D. z pow. ok. 502 m⁽²⁾ oznaczonej w projekcie ogrodów działkowych nr (...)zbd. (...), C. i Z. P. z pow. 502 m⁽²⁾ oznaczonej w projekcie ogrodów działkowych nr (...) zbd. (...), F. i C. małż. B., z pow. 656 m⁽²⁾ oznaczonej w projekcie ogrodów działkowych nr (...) zbd. (...) S. i K. małż. O. z powierzchni ok. 490 m⁽²⁾ oznaczonej w projekcie ogrodów działkowych nr (...) zbd. (...), L. i J. małż. S. z pow. ok. 504 m⁽²⁾ oznaczonej w projekcie ogrodów działkowych nr (...) zbd. (...), M. i K. S., z pow. ok. 478 m⁽²⁾ oznaczonej w projekcie ogrodów działkowych nr (...) zbd. (...), Z. i M. małż. B., z pow. ok. 875 m⁽²⁾ oznaczonej w projekcie ogrodów działkowych nr (...)zbd. (...), J. G. (1), z pow. ok. 580 m⁽²⁾ oznaczonej w projekcie ogrodów działkowych nr (...)zbd. (...) na podstawie oświadczeń i zgody zawartych w umowie sprzedaży. Dział IV księgi wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości wykazuje obciążenie w kwocie 6.887,73 zł z tytułu hipoteki przymusowej kaucyjnej na rzecz (...) w W. Odział (...) w P.. K. S., M. S., M. B. (1), R. K. i A. K. nabyli swoje udziały na podstawie umowy darowizny z dnia 24 maja 1957 r. i umów sprzedaży. M. B. (2), I. S. i H. B. nabyły udziały w drodze spadkobrania, na podstawie postanowienia z dnia 11 marca 1991 r. Spadek po R. D. (1) nabyła żona G. D. i syn R. D. (2) po 1/2. Spadek po G. D. nabyła w całości D. N.. Aktem notarialnym z dnia 18 września 2001 r. R. D. (2), podarował swojej córce D. N. udział we współwłasności nieruchomości wynoszący (...). K. K. (1) zakupił swój udział na podstawie umowy sprzedaży z dnia 3 marca 2003 r. Spadek po zmarłym C. P. nabyli: żona Z. P., dzieci M. P. (1) i K. P. (1) i wnuczka S. Ś. po 1/2. K. K. (2) i J. K. (1) nabyli swoje udziały na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 29 października 2004 r. M. i M. małż. K. kupili swój udział w dniu 13 grudnia 2005 r. od spadkobierców B. i M. małż. H.. Aktem darowizny z dnia 24 marca 2011 r. S. O. podarował swój cały udział wraz z udziałem odziedziczonym po żonie K. O. - łącznie (...), swojej córce E. C.. Spadek po T. C. nabył w całości jej mąż A. C. (1). Aktem notarialnym z dnia 28 marca 2012 r. A. C. (1) sprzedał R. S. i U. S. udział (...) z posiadanego udziału (...) we współwłasności nieruchomości. Aktem notarialnym z dnia 12 kwietnia 2013 r. A. C. (1) sprzedał R. S. i U. S. kolejne (...) udziałów we współwłasności nieruchomości. Spadek po K. M. nabył w całości Skarb Państwa. Miasto P. nabyło prawo własności udziałów z mocy prawa na podstawie decyzji z dnia 27 lipca 2007r. Działka nr (...) o pow. 34.486 m⁽²⁾ zabudowana jest budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi. Działkę można podzielić na 9 działek, w sposób umożliwiający niezależnie prawne dysponowanie częściami działki (...) i wzniesionymi na gruncie budynkami i budowlami, przez zamieszkałe tam osoby, z uwzględnieniem woli poprzedniego (...), wyrażonej w „(...)sporządzonym w listopadzie 1956 r. :działka nr (...) o pow. 826 m⁽²⁾, działka nr (...) o pow. 527 m⁽²⁾, działka nr (...) o pow. 502 m⁽²⁾, działka nr (...) o pow. 486 m⁽²⁾,działka nr (...) o pow. 619 m⁽²⁾, działka nr (...) o pow. 494 m⁽²⁾,działka nr (...) o pow. 503 m⁽²⁾, działka nr (...) o pow. 649 m⁽²⁾,działka nr (...) o pow. 332 m⁽²⁾. Zgodnie z ww. „Projektem ogrodów działkowych”, działki w aktualnym oznaczeniu użytkowali: działka nr (...) o pow. 826 m⁽²⁾ - Z. i M. B. (1) działka nr (...) o pow. 527 m⁽²⁾ - M. i K. S., działka nr (...) o pow. 502 m⁽²⁾ - M. i B. H. działka nr (...) o pow. 486 m⁽²⁾ - S. i K. O. działka nr (...) o pow. 619 m⁽²⁾- T. K. i E. B., działka nr (...) o pow. 494 m⁽²⁾- R. i G. D., działka nr (...) o pow. 503 m⁽²⁾ - C. i Z. P., działka nr (...) o pow. 649 m⁽²⁾- F. i C. B., działka nr (...) o pow. 332 m⁽²⁾ - stanowi drogę. Działka nr (...) stanowi w większości teren stawu G., a w jej południowej części położone są zabudowania gospodarcze i budynek mieszkalny, zamieszkały przez R. S., oraz M. i M. K. (1). G. ma pow. ok. 1,9 ha, a jego wody wypełniają nieckę o regularnym kształcie zbliżonym do trapezu. Jest zbiornikiem bezodpływowym. B. stawu są strome o wys. 1 - 4 m, linia brzegowa jest regularna bez śladów umacniania,

porośnięta roślinnością wodną wynurzona. Otoczenie stawu jest zróżnicowane - od wschodu jest to nowy pas drogowy ul. (...), od zachodu poprowadzona groblą ul. (...), od południa jest to teren zabudowany, a od północy nieużytki. Dostęp do stawu jest częściowo ograniczony ogrodzeniem z siarki stalowej (wzdłuż ul. (...)). Staw jest bezpośrednio zasilany wodami opadowymi, a także w pewnym stopniu wodami podziemnymi tzw. I poziomu. Wody stawu (...) klasyfikuje się jako wody stojące. Działka nr (...) nie podlegała podziałowi geodezyjnemu i jej stan ewidencyjny pozostaje bez zmian. Wartość rynkowa prawa własności całej przedmiotowej nieruchomości wynosi 1.592.000 zł. Po podziale fizycznym działki nr (...) wartość rynkowa prawa własności poszczególnych działek kształtuje się następująco: działka nr (...) - 120.300 zł, działka nr (...) - 110.600 zł, działka nr (...) - 100.000 zł, działka nr (...) - 91.400 zł, działka nr (...) - 141.900 zł, działka nr (...) - 109.600 zł, działka nr (...) - 111.300 zł, działka nr (...) - 135.500 zł, działka nr (...) - 16.300 zł. Łączna wartość wszystkich powyższych działek wynosi 936.900 zł. Wartość działki nr (...) przed podziałem wynosiła 817.800 zł. Wartość rynkowa prawa własności działki nr (...) wynosi 774.200 zł. Sąd Rejonowy ustalił, że wartość udziałów poszczególnych współwłaścicieli we współwłasności nieruchomości wynosi: K. S. w udziale (...) = 9.711,20 zł, M. S. w udziale (...) = 9.711,20 zł, M. B. (1) w udziale (...) = 17.830,40 zł; R. K. w udziale (...) = 7.429,33 zł; A. K. w udziale (...) = 7.429,33 zł, M. B. (2), w udziale (...) = 5.943,47 zł, H. B. w udziale (...) = 5.943,47 zł; I. S. w udziale (...) = 5.943,47 zł; D. N. w udziale (...) = 20.536,80 zł; K. K. (1) w udziale (...) = 23.720,80 zł; A. C. (1) w udziale (...) = 13.266,67zł; M. P. (1) w udziale (...) ((...) + (...)) = 15.402,60zł; K. P. (1) w udziale (...) = 2.567,10 zł; S. Ś. w udziale (...) = 2.567,10 zł; J. K. (1) w udziale (...) = 1.485,87 zł; K. K. (2) w udziale (...) = 1.485,87 zł; M. K. (1) i M. K. (2) w udziale (...) na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej = 20.696 zł; E. C. w udziale (...) = 20.059,20 zł; R. S. i U. S. w udziale (...) na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej = 13.478,93 zł; Miasta P. w udziale (...) = 1.386.791,20 zł. Sąd Rejonowy następnie ustalił, że wartość udziałów współwłaścicieli w prawie własności przyznanych działek wynosi:

- 1) K. S. - $1/2$ udziału w działce nr (...) + $1/20$ udziału w działce (...) = 55.300 zł + 815 zł = 56.115 zł,
- 2) M. S. - $1/2$ udziału w działce nr (...) + $1/20$ udziału w działce (...) = 55.300 zł + 815 zł = 56.115 zł,
- 3) M. B. (1) - $1/4$ udziału w działce nr (...) + $1/20$ udziału w działce (...) = 30.075 zł + 815 zł = 30.890 zł,
- 4) R. K. - $1/4$ udziału w działce nr (...) + $1/20$ udziału w działce (...) = 35.475 zł + 815 zł = 36.290 zł,
- 5) A. K. - $1/4$ udziału w działce nr (...) + $1/20$ udziału w działce (...) = 35.475 zł + 815 zł = 36.290 zł,
- 6) M. B. (2) - $1/4$ udziału w działce nr (...) + $1/20$ udziału w działce (...) = 30.075 zł + 815 zł = 30.890 zł,
- 7) H. B. - $1/4$ udziału w działce nr (...) + $1/20$ udziału w działce (...) = 30.075 zł + 815 zł = 30.890 zł,
- 8) I. S. - $1/4$ udziału w działce nr (...) + $1/20$ udziału w działce (...) = 30.075 zł + 815 zł = 30.890 zł,
- 9) D. N. - działka nr (...) + $1/20$ udziału w działce (...) = 109.600 zł + 815 zł - 110.415 zł,
- 10) K. K. (1) - $1/2$ udziału w działce nr (...) + $1/20$ udziału w działce (...) na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej = 50.000 zł + 815 zł = 50.815zł,
- 11) A. C. (1) - $1/2$ udziału w działce nr (...) + $1/20$ udziału w działce (...) = 67.750 zł + 815 zł = 68.565 zł,
- 12) M. P. (1) - $1/3$ udziału w działce nr (...) + $1/20$ udziału w działce (...) = 37.100 zł + 815 zł = 37.915 zł,
- 13) K. P. (1) - $1/3$ udziału w działce nr (...) + $1/20$ udziału w działce (...) =
37.100 zł+ 815 zł = 37.915 zł,
- 14) S. Ś. - $1/3$ udziału w działce nr (...) + $1/20$ udziału w działce (...) =
37.100 zł + 815 zł = 37.915 zł,

- 15) J. K. (1) - 1/4 udziału w działce nr (...) + 1/20 udziału w działce (...) = 35.475 zł + 815 zł = 36.290 zł,
- 16) K. K. (2) - 1/4 udziału w działce nr (...) + 1/20 udziału w działce (...) = 35.475 zł + 815 zł = 36.290 zł,
- 17) M. K. (1) i M. K. (2) - 1/2 udziału w działce nr (...) + 1/20 udziału w działce (...) na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej = 50.000 zł + 815 zł = 50.815zł,
- 18) E. C. - działka nr (...) + 1/20 udziału w działce (...) = 91.400 zł + 815 zł = 92.215 zł,
- 19) R. S. i U. S. - 1/2 udziału w działce nr (...) + 1/20 udziału w działce (...) na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej = 67.750 zł + 815 zł = 68.565zł,
- 20) Miasta P. - działka nr (...) + 1/20 udziału w działce (...) = 774.200 zł + 815 zł = 775.015zł.

Sąd Rejonowy wskazał, że uczestnikowi Miastu P. należą się dopłaty do wartości udziału w następujących kwotach od: K. S. - 46.403,80 zł, M. S. - 46.403,80 zł, M. B. (1) - 13.059,60 zł, R. K. - 28.860,67 zł, A. K. - 28.860,67 zł, M. B. (2) - 24.946,53 zł, H. B. - 24.946,53 zł, I. S. - 24.946,53 zł, D. N. - 89.878,20 zł, K. K. (1) - 27.094,20 zł, A. C. (1) - 55.298,33 zł, M. P. (1) - 22.512,40 zł, K. P. (1) - 35.347,90 zł, S. Ś. - 35.347,90 zł, J. K. (1) - 34.804,13 zł, K. K. (2) - 34.804,13 zł, M. K. (1) i M. K. (2) - solidarnie 30.119 zł, E. C. - 72.155,80 zł, R. S. i U. S. - solidarnie 55.086,07 zł. Sąd Rejonowy ustalił powyższe okoliczności na podstawie: odpisu zwykłego księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego (...) w P., odpisu KW, postanowienia z dnia 20 czerwca 2001 r., II Ns (...), postanowienia z dnia 8 stycznia 2002 r., II Ns (...) postanowienia z dnia 16 lutego 2001 r., II Ns (...), postanowienia z dnia 11 czerwca 1982 r., III Ns (...), aktu notarialnego z dnia 18.09.2001 r. aktu notarialnego z dnia 24.03.2011 r., akt notarialnego z dnia 28.03.2012 r., aktu notarialnego z dnia 12.04.2013 r., wniosku o wpis w KW, opinii biegłego J. A. (1), projektu ogródków działkowych, opinii Instytutu (...) Oddział w P., opinii biegłej M. P. (2). Sąd Rejonowy oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy zważył, że zdecydowana większość okoliczności niezbędnych do rozstrzygnięcia sprawy była bezsporna - udziały wnioskodawców we własności nieruchomości, okoliczności nabycia przez nich udziałów. Nie był sporny sposób zniesienia współwłasności i przyznania poszczególnych działek stronom, z uwzględnieniem podziału tylko dotychczasowej działki nr (...). Nie była kwestionowana wartość nieruchomości objętej wnioskiem, jak i poszczególnych wydzielonych działek. Ponadto w sprawie nie były kwestionowane okoliczności dotyczące sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości. Sąd, przyznając poszczególne działki współwłaścicielom, kierował się zgodnym stanowiskiem stron, opartym na „Projekcie ogrodów działkowych” sporządzonym w listopadzie 1956 r. przez poprzedniego (...). Przyznając działki, których użytkowania nie można było przypisać konkretnym następcom prawnym osób wskazanych w projekcie, Sąd przyznał je w oparciu o kryterium powierzchni najbardziej zbliżonej do wielkości udziałów we współwłasności. Zdaniem Sądu Rejonowego, wątpliwości dotyczyły użytkowania działki nr (...) i użytkowania przez uczestnika K. K. (1). Działkę nr (...) stanowiącą drogę wewnętrzną, Sąd podzielił równo pomiędzy współwłaścicieli. Działkę nr (...), nie objętą podziałem i stanowiącą w większości staw, pomimo istnienia możliwości przyznania jej na własność osobie fizycznej, przyznano na własność Miastu P.. Sąd podkreślił, że żaden ze współwłaścicieli w toku postępowania nie wypowiedział się w zakresie chęci objęcia na własność którejkolwiek z działek. Uczestnicy postępowania M. K. (1), M. K. (2), J. K. (1), K. K. (2), R. K., A. K. i K. K. (1), prawidłowo zawiadomieni, nie stawili się na żadnym terminie rozprawy i nie zajęli stanowiska w sprawie. Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd wziął pod uwagę także przepisy art. 229 k.p.c. oraz 230 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i w granicach ich dyspozycji uwzględnił te okoliczności zgłoszone w toku procesu przez strony, które pozostawały bezsporne między mmi, w szczególności wynikające z kserokopii przedłożonych dokumentów. Sąd uwzględnił opinię pisemną biegłego J. A. (1) i projekt podziału działki nr (...), przygotowane na potrzeby niniejszego postępowania, a także opinie biegłej M. P. (2) ustalające wartość nieruchomości i wyodrębnionych z niej działek, oraz opinię Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej ustalającą rodzaj wód stawu G. Zdaniem Sądu I instancji, opinie zostały sporządzone w sposób rzetelny i fachowy, w oparciu o zgromadzoną dokumentację, jak i oględziny przedmiotowej nieruchomości. Sąd ocenił, że biegli w sposób precyzyjny wyjaśnili podstawy sporządzenia opinii, a ich wnioskowanie było logiczne i poparte rzeczową argumentacją. Opinie nie zawierały niejasności, konkluzje były konkretne i przekonujące, nadto nie zostały zakwestionowane przez żadną ze stron, a brak było podstaw, aby uczynić to z urzędu. Sąd Rejonowy następnie

podał, że wnioskodawcy wystąpili z żądaniem zniesienia współwłasności nieruchomości objętej wnioskiem, a w toku postępowania strony wniosły, aby postępowanie o zniesienie współwłasności tej nieruchomości przeprowadzić łącznie z częściowym działem spadku po osobach nieżyjących, a dotychczas wpisanych w księdze wieczystej - w części ograniczonej do nieruchomości objętej wnioskiem o zniesienie współwłasności. Zdaniem Sądu I instancji, taka konieczność jednak odpadła, bowiem ostatecznie księga wieczysta zawiera wpisy prawa własności na rzecz aktualnych współwłaścicieli będących uczestnikami postępowania. Sąd Rejonowy podkreślił, że żaden z uczestników postępowania nie zakwestionował wniosku. Sąd I instancji uznał zatem, że wszystkie strony były zainteresowane zniesieniem współwłasności przedmiotowej nieruchomości, w sposób odpowiadający obecnemu użytkowaniu działek, uwzględniając podział jedynie działki nr (...). Miasto P., nie będące użytkownikiem nieruchomości, wniosło o podział nieruchomości z uwzględnieniem spłat i dopłat, uwzględniając wartość udziałów. Pozostali uczestnicy nie wnosili o spłaty ani dopłaty. Sąd Rejonowy kolejno wyjaśnił, że w świetle art. 210 k.c. wnioskodawcy jako współwłaściciele byli uprawnieni do wystąpienia z żądaniem zniesienia współwłasności. Przepisy Kodeksu cywilnego (art. 211-212 k.c.) oraz przepisy Kodeksu postępowania cywilnego (art. 621-625 k.p.c.) przewidują trzy sposoby zniesienia współwłasności - podział rzeczy wspólnej, przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, sprzedaż rzeczy wspólnej. Uszeregowanie sposobów zniesienia współwłasności świadczy o wyraźnej preferencji ustawodawcy co do podziału rzeczy wspólnej; w dalszej kolejności aprobuje się przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, a ostatecznością jest sprzedaż rzeczy wspólnej. W orzecznictwie podkreśla się, iż odmowa ustanowienia przez sąd odrębnej własności lokali może mieć miejsce wówczas, gdy przemawia za tym konfliktowa sytuacja między współwłaścicielami oraz całokształt okoliczności sprawy (por. postanowienie SN z 02.02.2001 r., IV CKN 251/00, niepubl.; z dnia 10.04.2002 r., III CKN 1283/00, OSN 2003, Nr 12, poz. 1270). Przepis art. 211 k.c. przewiduje, że każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Sąd Rejonowy podkreślił, że w toku postępowania strony przyjęły zgodne stanowisko co do zniesienia współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości i w większości ustaliły sposób przyznania wydzielonych działek poszczególnym stronom. Sąd co do zasady był związany tym zgodnym stanowiskiem stron (art. 622 k.p.c.). Sąd przyznał zatem własność poszczególnych działek i ich udziałów współwłaścicielom i następcom prawnym współwłaścicieli wskazanych w „Projekcie ogrodów działkowych”, zgodnie z wnioskiem. Uczestnikom, których użytkowanie działek nie było określone, Sąd przyznał udziały w prawie własności działek, jak najbardziej zbliżone do udziałów we współwłasności. Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. 2012.145 j.t., ze zm.) - art. 10 ust. 1 i la, oraz art. 12 ust. 1 - wody stojące mogą stanowić własność osób prawnych innych niż Skarb Państwa lub osób fizycznych. Sąd uznał, że prawo własności działki nr (...), stanowiącej w przeważającej mierze staw, zakwalifikowany do wód stojących, z uwagi na wielkość udziału, należało przyznać Miastu P.. Działka ta nie podlegała podziałowi, a żaden ze współwłaścicieli nie wypowiedział się co do chęci objęcia poszczególnych działek. Fizyczny podział działki nr (...) był dopuszczalny w świetle opinii biegłego J. A. (1). Projektowany podział nie był bowiem sprzeczny z przepisami ustawy ani ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, ponadto nie pociągał za sobą zmniejszenia jego wartości. W świetle niekwestionowanych opinii biegłych, zsumowane wartości poszczególnych wydzielonych działek znacznie przekraczały aktualną wartość prawa własności całej nieruchomości. Sąd Rejonowy zaznaczył, że z uwagi na powyższe, zniesienie współwłasności przez podział w naturze miało pierwszeństwo. Podział rzeczy w naturze, powinien polegać na przyznaniu współwłaścicielom części odpowiadających wartością ich udziałom z uwzględnieniem wszystkich okoliczności, zgodnie ze społeczno-gospodarczym interesem. Jeżeli zaś wystąpi różnica pomiędzy wartością przyznanego majątku, a wartością udziału - winno się ją wyrównać przez dopłaty pieniężne, zgodnie z art. 623 k.p.c., z art. 211 k.c. i art. 212 § 1 i 2 k.c. Wartość prawa własności całej spornej nieruchomości, jak i poszczególnych wydzielonych działek została ustalona w niekwestionowanych opiniach biegłej M. P. (2). Mając powyższe na względzie Sąd, na podstawie projektu podziału nieruchomości sporządzonego przez biegłego J. A. (1), wyodrębnił z działki nr (...) dziewięć działek i przyznał poszczególne działki zgodnie z pkt. I, 1-9 postanowienia. Działkę nr (...) przyznano na własność Miastu P. (pkt I, 10). Wszyscy uczestnicy postępowania otrzymali w wyniku podziału działki bądź udziały w prawie własności działek. Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana

przez dopłaty pieniężne (art. 212 § 1 k.c.). Sąd Rejonowy podał, że aktualna wartość wszystkich wydzielonych działek nr (...) i działki (...) wynosi łącznie 1.592.000 zł. Wartość udziałów poszczególnych współwłaścicieli wyraża się w kwotach:

- 1) K. S., w udziale (...) = 9.711,20 zł;
- 2) M. S., w udziale (...) = 9.711,20 zł;
- 3) M. B. (1), w udziale (...) = 17.830,40 zł;
- 4) R. K., w udziale (...) = 7.429,33 zł;
- 5) A. K., w udziale (...) = 7.429,33 zł;
- 6) M. B. (2), w udziale (...) = 5.943,47 zł;
- 7) H. B., w udziale (...) = 5.943,47 zł;
- 8) I. S., w udziale (...) = 5.943,47 zł;
- 9) D. N., w udziale (...) = 20.536,80 zł;
- 10) K. K. (1), w udziale (...) = 23.720,80 zł;
- 11) A. C. (1), w udziale (...) = 13.266,67 zł;
- 12) M. P. (1), w udziale (...) ((...) + (...)) = 15.402,60zł;
- 13) K. P. (1), w udziale (...) = 2.567,10 zł;
- 14) S. Ś., w udziale (...) = 2.567,10 zł;
- 15) J. K. (1), w udziale (...) = 1.485,87 zł;
- 16) K. K. (2), w udziale (...) = 1.485,87 zł;
- 17) M. K. (1) i M. K. (2) w udziale (...) na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej = 20.696 zł;
- 18) E. C., w udziale (...) = 20.059,20 zł;
- 19) R. S. i U. S., w udziale (...) na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej = 13.478,93 zł;
- 20) Miasta P., w udziale (...) = 1.386.791,20 zł.

Sąd Rejonowy dalej zważył, że po odjęciu powyższych wartości od wartości przyznanych praw własności działek i udziałów we własności działek, po stronie tych osób powstały nadpłaty, wobec czego byli zobowiązani do wyrównania niedopłaty na rzecz Miasta P. w kwotach: K. S. - 46.403,80 zł, M. S. - 46.403,80 zł, M. B. (1) - 13.059,60 zł, R. K. - 28.860,67 zł, A. K. - 28.860,67 zł, M. B. (2) - 24.946,53 zł, H. B. - 24.946,53 zł, I. S. - 24.946,53 zł, D. N. - 89.878,20 zł, K. K. (1) - 27.094,20 zł, A. C. (1) - 55.298,33 zł, M. P. (1) - 22.512,40 zł, K. P. (1) - 35.347,90 zł, S. Ś. - 35.347,90 zł, J. K. (1) - 34.804,13 zł, K. K. (2) - 34.804,13 zł, M. K. (1) i M. K. (2) - solidarnie 30.119 zł, E. C. - 72.155,80 zł, R. S. i U. S. - solidarnie 55.086,07 zł. O dopłatach orzeczono w postanowieniu. Sąd Rejonowy zważył, że zgodnie z art. 212 § 3 k.c. zd. 1, jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W ocenie Sądu, termin 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia, uwzględnia czas konieczny do pozyskania niezbędnych środków przez uczestników postępowania, a jednocześnie gwarantuje uczestnikowi Miastu P. uzyskanie dopłat w rozsądnym terminie. O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. Sąd postanowił obciążyć tymi kosztami wnioskodawców i uczestników postępowania w zakresie wydatków w częściach równych, ponieważ

strony w takim stopniu były zainteresowane wynikiem postępowania. Jednocześnie na podstawie art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów sądowych referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się postanowienia.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył pełnomocnik adwokat S. K., reprezentujący uczestników: K. K. (5) (działającą w imieniu brata K. K. (1)), M. S., K. S., E. C., D. N., M. P. (1), I. S..

Skarżący zaskarżyli postanowienie Sądu Rejonowego w całości oraz zarzucili orzeczeniu:

1) naruszenie prawa materialnego tj. art. 211 k.c. w zw. z art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji wyodrębnienie nieruchomości gruntowej zabudowanej nr działki (...) o powierzchni 826 m² bez dostępu do drogi publicznej, a jedynie do opuszczonej bocznicy kolejowej, która nie ma statusu ani drogi publicznej, ani wewnętrznej (dojazdowej),

2) naruszenie prawa procesowego tj. 233 § 1 k.p.c. mające istotny wpływ na wynik sprawy przez dokonanie przez Sąd istotnych ustaleń w sposób sprzeczny z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji przyjęcie, iż:

- nieruchomość gruntową zabudowaną oznaczoną nr działki (...) o powierzchni 826 m² przyznano na własność M. B. (1), H. B., M. B. (2), I. S. w udziałach po 1/4 podczas gdy, jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego należało przyznać M. B. (1) w udziale 1/2, zaś H. B., M. B. (2), I. S. w udziałach po 1/6;

- nieruchomość gruntową zabudowaną oznaczoną nr działki (...) o powierzchni 503 m² przyznano na własność M. P. (1), K. P. (1) i S. Ś. w udziałach po 1/3, podczas gdy, jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego należało przyznać M. P. (1) w udziale 3/4, zaś K. P. (1) i S. Ś. w udziałach po 1/8;

3) naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 211 k.c. mające istotny wpływ na wynik sprawy przez dokonanie przez Sąd istotnych ustaleń w sposób sprzeczny z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji przyjęcie, iż:

- nieruchomość gruntową zabudowaną oznaczoną nr działki (...) o powierzchni 502 m² przyznano na własność M. K. (1) i M. K. (2) na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej w udziale 1/2 i K. K. (1) w udziale 1/2 podczas gdy, jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego działkę nr (...) należało przyznać na wyłączną własność M. K. (1) i M. K. (2) na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej w udziale 1/2 zaś działkę nr (...) na wyłączną własność K. K. (1) (faktycznie włada i korzysta z tejże działki samodzielnie), podczas gdy rzeczoną działkę przyznano wbrew zgromadzonemu materiałowi dowodowemu nie posiadającym współwłaścicielom R. K., A. K., J. K. (1) i K. K. (2) w udziałach po 1/4,

- nieruchomość gruntową zabudowaną oznaczoną nr działki (...) o powierzchni 332 m² przyznano na własność każdemu z wnioskodawców i uczestników postępowania w udziale po 1/20, podczas gdy jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego i społeczno - gospodarczego przeznaczenia należało rzeczoną działkę przyznać proporcjonalnie do wysokości poszczególnych udziałów wnioskodawców i uczestników postępowania z wyłączeniem właścicieli działki (...), z którą to działką działka (...) bezpośrednio nie sąsiaduje;

4) naruszenie prawa procesowego tj. art. 321 § 1 k.p.c., poprzez orzeczenie ponad żądanie stron, i dokonanie zniesienia współwłasności działki nr (...), podczas gdy wnioskiem objęte było jedynie zniesienie współwłasności działki nr (...),

5) naruszenie prawa procesowego tj. art. 230 k.p.c., poprzez uznanie za bezsporną okoliczność nie będącą przedmiotem wypowiedzi żadnej ze stron,

6) naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 212 k.c., mające istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez oparcie rozstrzygnięcia na okolicznościach faktycznych będących poza przedmiotem sporu i nie wykazanych

postępowaniem dowodowym i w konsekwencji przyjęcie, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania są w stanie pozyskać niezbędne środki na spłaty podczas gdy Sąd na tą okoliczność nie przeprowadził żadnego postępowania, co więcej pozostawało ono w opozycji do twierdzeń wnioskodawców i uczestników postępowania z wyłączeniem Miasta P.,

7) naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 212 k.c., mające istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz dowolną, niezgodną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji ustalenie wysokości dopłat wnioskodawców i uczestników postępowania na rzecz Miasta P. w wysokości nienależnej.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji oraz zasądzenie kosztów postępowania na rzecz apelujących od pozostałych wnioskodawców i uczestników postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 119 zł uiszczonej tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictw;

Nadto z ostrożności procesowej w razie nie uwzględnienia apelacji, skarżący wnieśli o wyrównanie niedopłaty na rzecz Miasta P. w kwotach wskazanych w postanowieniu w równych ratach miesięcznych płatnych w terminie 10 - letnim do 10 dnia każdego miesiąca poczynając od miesiąca następującego po uprawomocnieniu się orzeczenia znoszącego współwłasność. W uzasadnieniu apelacji dodano, że wszyscy wnioskodawcy i uczestnicy postępowania z wyłączeniem Miasta P. nie dysponują wystarczającymi środkami umożliwiającymi wyrównanie niedopłaty na rzecz Miasta P., przy tym znaczna część wnioskodawców i uczestników postępowania to osoby w podeszłym wieku, utrzymujące się z niewielkich emerytur i rent, dla których przedmiotowa nieruchomości jest jedynym majątkiem. Zdaniem pełnomocnika apelujących, nałożenie na nich obowiązku spłaty w terminie 3 miesięcy jest tożsame z utratą nieruchomości w drodze postępowania egzekucyjnego.

Kolejną apelację od orzeczenia z dnia 29 maja 2013 r. złożył wnioskodawca A. C. (1), zaskarżając je w całości oraz zarzucając:

1) naruszenie przepisów prawa procesowego:

- art. 618 § 1 k.p.c., poprzez nie rozstrzygnięcie sporów o prawo własności, jak również wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy,

- art. 623 k.p.c., poprzez niedokonanie przez Sąd I instancji podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności, zgodnie z interesem społeczno – gospodarczym oraz przez zasądzenie dopłat na rzecz Miasta P.,

- art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez brak zawarcia w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wszelkich elementów wskazanych w tym przepisie,

2) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na przyjęciu wartości wyodrębnionych nieruchomości wskazanych w punkcie I petitium postanowienia oraz poszczególnych kwot dopłat określonych w pkt II w sytuacji, gdy wnioskodawcy nie powinni ponosić żadnych dopłat na rzecz Miasta P.,

3) z ostrożności skarżący podniósł również naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 212 § 3 k.p.c., poprzez nierozłożenie na raty należności w wysokości 55.298,33 zł zasądzonej tytułem dopłat od wnioskodawcy A. C. (1) na rzecz uczestnika postępowania Miasta P., w sytuacji gdy sytuacja materialna i osobista wnioskodawcy uzasadniała rozłożenie tej należności na raty,

- art. 5 k.c. poprzez zasądzenie od wnioskodawcy dopłat na rzecz uczestnika Miasta P. w sytuacji, kiedy jego sytuacja osobista i majątkowa uzasadnia odstępianie od zasądzenia tej kwoty oraz biorąc pod uwagę to, iż wnioskodawca przez

kilkadziesiąt lat czynił nakłady na nieruchomość, która jest jego jedynym miejscem zamieszkania, zaś uczestnik nie partycypował w żadnym zakresie w kosztach utrzymania nieruchomości.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, zasądzenie na rzecz wnioskodawcy A. C. (1) kosztów postępowania według norm przepisanych oraz zasądzenie na rzecz wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania za II instancję według norm przepisanych.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyli również uczestnicy postępowania U. S. i R. S., zaskarżając orzeczenie w całości. Skarżący zarzucili orzeczeniu:

- 1) naruszenie prawa procesowego, w tym art. 618 k.p.c. i rozpatrywanie sprawy ponad żądanie i niezgodnie z treścią wniosku, poprzez nieuwzględnienie żądania rozliczenia udziałów przy uwzględnieniu obecnie zajmowanej i użytkowanej części nieruchomości wspólnej, o której przyznanie wyłącznie wnosili skarżący oraz zasądzenie od nich spłat na rzecz Miasta P.,
- 2) naruszenie przepisu art. 622 i 623 k.p.c., przez nie zastosowanie podziału w naturze i nie uwzględnienie wniosku o wyłączne przyznanie aktualnie użytkowanych działek i rozliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej,
- 3) błąd w ustaleniach fabrycznych przez niedokładne rozliczenie posiadanych przez skarżących udziałów w nieruchomości wspólnej,
- 4) niezastosowanie prawa materialnego przez niezastosowanie przepisów dotyczących warunków, jakie spełniać muszą wydzielone działki, a wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z uwagi na powyższe zarzuty skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia z dnia 29 maja 2013 r. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu przy uwzględnieniu konieczności dokonania ponownej szczegółowej inwentaryzacji i pomiarów obecnie użytkowanej przez nich działki w odniesieniu do udziału w nieruchomości skarżących, zgodnie z ich wnioskiem wyrażonym w toku postępowania, przy ewentualnym uwzględnieniu ich rezygnacji z większej powierzchni na rzecz innych uczestników postępowania i ewentualnej spłaty na ich rzecz w gotówce powstałej w ten sposób różnicy wartości przez pozostałych uczestników postępowania, z ostrożności procesowej, w przypadku gdyby zaskarżone postanowienie nie zostało uchylone, skarżący wnieśli o umorzenie w całości lub w części lub o rozłożenie na raty płatne w okresie lat dziesięciu, kwoty zasądzonej spłaty na rzecz Miasta P., rozstrzygnięcie o kosztach postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

W wyniku złożonych apelacji zaskarżone postanowienie należało uchylić przekazując sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Sąd Odwoławczy, poza uchybieniami wskazanymi w złożonych apelacjach, dostrzega także szereg nieprawidłowości, którymi dotknięte jest zaskarżone postanowienie, co skutkowało koniecznością uchylenia niniejszego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Nadto uzasadnienie zaskarżonego rozstrzygnięcia nie spełniając wymogów z treści art. 328 § 2 k.p.c. uniemożliwiało jego kontrolę instancyjną.

Słusznie w swoich apelacjach wywodzili A. C. (1) oraz R. S. i U. S., że Sąd Rejonowy winien przy rozpoznaniu niniejszej sprawy o zniesienie współwłasności w pierwszej kolejności określić wysokość udziałów przysługujących pierwotnym właścicielom, przedstawić dalsze losy tych udziałów związane z dziedziczeniem po tych osobach oraz czynnościach prawnych i dopiero aktualny stan faktyczny i prawny. Tymczasem Sąd Rejonowy ograniczył się do ustalenia kręgu wpisanych obecnie do księgi wieczystej właścicieli nieruchomości. Sąd Rejonowy nie ustalił nadto, czy udziały współwłaścicieli odpowiadają powierzchni części gruntu aktualnie użytkowanych przez poszczególnych współwłaścicieli.

Z przedstawionego przez wnioskodawców poświadczanego, skróconego odpisu księgi wieczystej nr (...) wynikało natomiast, iż na dzień 22 października 1997 r. do księgi wieczystej tej nieruchomości wpisani byli: R. D. (1) i żona G. D., C. P. i Z. P., S. O. i żona K. O., K. S., M. S., W. B., W. K., R. K., A. K., B. H. i żona M. H., A. C. (1) i żona T. C., M. B. (2), H. B., I. S., Skarb Państwa, T. K. i E. B..

Sąd Okręgowy na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów oraz wpisów w księdze wieczystej dzielonej nieruchomości ustalił co następuje:

R. D. (1) zmarł 16 maja 1967 roku, spadek po nim nabyli żona G. D. i syn R. D. (2), co wynika z postanowienia z dnia 11 czerwca 1982 roku (k. 32 akt). G. D. zmarła 3 września 1998 roku, spadek po niej nabyła w całości D. N., co potwierdza postanowienie z dnia 16 lutego 2001 roku (k. 9 akt), nadto została zawarta umowa darowizny na rzecz D. N. od darczyńcy R. D. (2) z dnia 18 września 2001 roku (k. 33 akt).

C. P. zmarł (...), spadek po nim nabyli żona Z. P., dzieci M. P. (1) i K. P. (1) oraz wnuczka S. Ś. (postanowienie z dnia 20 czerwca 2001 r. o stwierdzeniu nabycia spadku – k. 7 akt). Nie przeprowadzono postępowania o dział spadku po zmarłym.

K. O. zmarła w dniu 29 lipca 2010 roku, spadek po niej nabył mąż S. O. w całości, co wynika z aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 4 października 2010 r. (k. 895 akt). Z kolei co ustalił już Sąd Rejonowy, aktem darowizny z dnia 24 marca 2011 r. S. O. podarował swój cały udział swojej córce E. C..

W. K. zmarł 18 kwietnia 1994 roku, spadek nabyli synowie: R. K., A. K., K. K. (2), i J. K. (2). Wpisu dokonano na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 29 października 2004 r., sygn. akt (...). Nie przeprowadzono postępowania o dział spadku po zmarłym.

Kolejni wpisani do księgi wieczystej współwłaściciele B. H. i jego żona M. H. również nie żyją. Z awiza na k. 122 akt wynika, że B. H. nie żyje, natomiast z k. 69 akt, wynika, że M. H. zmarła (...). Sąd Rejonowy nie ustalił, kto jest spadkobiercą bo małżonkach H., natomiast z księgi wieczystej dzielonej nieruchomości wynika, iż wykreślenie nastąpiło na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w P. z dnia 14 czerwca 2005 roku o stwierdzeniu nabycia spadku, wydanego w sprawie o sygn. (...).

T. C. zmarła w dniu (...). Spadek po zmarłej nabył A. C. (1), co wynika z postanowienia z dnia 8 stycznia 2002 r. wydanego w sprawie (...), zawartego na karcie nr 8 akt.

Sąd Okręgowy zauważył, że w przedłożonym do wniosku odpisie księgi wieczystej wpisane były T. K. i E. B.. Sąd Rejonowy nie wyjaśnił czy osoby te żyją, a jeśli nie kto został ich spadkobiercami. Wnioskodawcy w piśmie z dnia 12 czerwca 2002 r. wskazali, że nie potrafią wskazać czy osoby te żyją oraz nie potrafiły wskazać ich aktualnych adresów. Z kolei elektroniczny odpis księgi wieczystej nie zawiera informacji, na jakiej podstawie wpisy tych współwłaścicieli zostały wykreślone. W ocenie Sądu Okręgowego, bez ustalenia okoliczności dalszych losów udziałów należących do współwłaścicieli T. K. i E. B. nie było możliwe zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości.

Poza tym należało zauważyć, że na rozprawie w dniu 18 listopada 2008 roku złożono wniosek, aby Sąd znosząc współwłasność nieruchomości dokonał także częściowego działu spadku po osobach nie żyjących, a dotychczas wpisanych do księgi wieczystej w zakresie objętym wnioskiem. Z powyższych rozważań Sądu Okręgowego wynika, iż nie przeprowadzono postępowania spadkowego po zmarłych Z. P. i W. K.. Błędne było przekonanie Sądu I instancji, iż odpadła konieczność częściowego działu spadku, bo ostatecznie księga wieczysta zawiera wpisy na rzecz aktualnych współwłaścicieli będących uczestnikami postępowania. Spadek, inaczej niż współwłasność rzeczy, to masa majątkowa skupiająca wiele praw różnego rodzaju, toteż jej podział uregulowany jest odrębnymi przepisami prawa materialnego oraz procesowego. Wśród szczególnych, specyficznych dla działu spadku uregulowań, wynikających z istoty spadku jako masy majątkowej, należy wymienić przede wszystkim zasadę zupełności sądowego działu spadku, z której wynika, że dokonywany przed sądem podział powinien obejmować cały spadek i tylko ważne powody, występujące w konkretnej sprawie, mogą tę zasadę ograniczać (art. 1038 k.c. w zw. z art. 680, 684 i 686 k.p.c.). Nadto tylko

w sprawie o dział spadku spadkobiercy mogą podnieść kwestię bezskuteczności zbycia udziału (art. 1036 k.c.) czy domagać się rozliczenia spłaconych długów spadkowych (art. 686 k.p.c.) oraz zaliczenia darowizn na schedę spadkową (art. 1039 k.c.). Wspólność masy majątkowej w postaci spadku nabytego przez kilku spadkobierców nie stanowi zatem współwłasności, która może być zniesiona w myśl przepisów art. 201 i nast. k.c. oraz art. 617 i nast. k.p.c., lecz konieczne jest zastosowanie odrębnych przepisów o dziale spadku, tj. art. 1035 i nast. k.c. oraz art. 680 i nast. k.p.c. Z powodu tych różnic - choć do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o zniesieniu współwłasności (art. 688 k.p.c.) - nie jest dopuszczalne zniesienie współuprawnienia do poszczególnych praw majątkowych wchodzących do spadku przy zastosowaniu instytucji specyficznych dla tych praw. Ani spadkobiercom, ani sądowi w postępowaniu zainicjowanym przez spadkobierców, nie przysługuje swoboda wyboru pomiędzy działem spadku i innym zdarzeniem zmierzającym do zniesienia współuprawnienia prawa majątkowego wchodzącego w skład spadku, a tym samym nie ma swobody wyboru pomiędzy działem spadku a zniesieniem współwłasności. W sytuacji, gdy źródłem wspólności majątku jest dziedziczenie, właściwym postępowaniem, jakie może się toczyć z wniosku spadkobiercy w celu likwidacji tej wspólności jest postępowanie o dział spadku (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30.09.2009 r., V CSK 63/09; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 05.06.1991 r., III CRN 125/91). W związku z powyższym, w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji był zobligowany w niniejszym postępowaniu do przeprowadzenia w pierwszym rzędzie działu spadku po Z. P. i W. K.. Sąd Rejonowy zobowiązany był do ustalenia wszystkich uczestników postępowania, w tym w szczególności ustaleniu losów T. K. i E. B. oraz spadkobierców B. H. i M. H. i być może również w zakresie udziałów przysługujących tym współwłaścicielom niezbędne okaże się przeprowadzenie w pierwszym rzędzie postępowań o dział spadku.

Przepis art. 510 k.p.c. określa krąg osób, które mogą być uczestnikami postępowania nieprocesowego. Odmienne aniżeli w procesie, gdzie obowiązuje zasada dwustronności, w postępowaniu nieprocesowym może brać udział każdy, czyich praw dotyczy wynik postępowania, i staje się wówczas uczestnikiem tego postępowania. We wniosku o zniesienie współwłasności należy wskazać wszystkich uczestników postępowania, jednak Sąd wzywa zainteresowanego do udziału w sprawie – niewskazanego we wniosku, działając z urzędu. Sąd powinien wysłuchać uczestników lub osoby trzeciej (por. art. 515 k.p.c.), jeżeli ma wątpliwości, czy dany podmiot jest zainteresowany w sprawie. Sąd nie może jednak oczekiwać na wniosek uczestników postępowania, nie musi również uzyskiwać ich zgody na wezwanie zainteresowanego do udziału w sprawie. Do udziału w postępowaniu nieprocesowym wystarcza posiadanie interesu pośredniego (por. orz. SN z 7.10.1947 r., II C 374/47, OSN 1948, Nr 2, poz. 48; post. SN z 16.2.1963 r., III CR 195/62, OSNCP 1964, Nr 1, poz. 19; post. SN z 21.1.1986 r., IV PPZ 3/85, Legalis). Interes pośredni w uzyskaniu orzeczenia określonej treści ma np. wierzyciel jednego ze współwłaścicieli w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Krąg osób zainteresowanych w postępowaniu nieprocesowym jest zatem szerszy niż krąg osób, które mogą być stroną albo interwenientem ubocznym w procesie. Skutkiem niewwezwania osoby zainteresowanej do wzięcia udziału w sprawie jest możliwość żądania przez tę osobę wznowienia postępowania zakończonego prawomocnym postanowieniem co do istoty sprawy, jeżeli to postanowienie narusza jej prawa [Z. Świeboda, w: K. Piasecki (red.), Kodeks, t. II, 2006, s. 24]. Sąd Rejonowy będąc obowiązany do ustalenia kręgu uczestników postępowania, w ogóle nie rozważył kwestii czy nie wezwać do udziału w sprawie jako zainteresowanego - (...) (...)w P., który jest wierzycielem hipotecznym wpisanym do księgi wieczystej dzielonej nieruchomości, skoro po zniesieniu współwłasności nieruchomości przez podział fizyczny hipoteka na udziale współwłaściciela obciąży nowo powstałe nieruchomości w części odpowiadającej pierwotnie obciążonemu udziałowi.

Nadto, Sąd Rejonowy nie podjął pod rozważę w ogóle kwestii, czy uczestnikiem postępowania jest nadal S. O., który darował w dniu 24 marca 2011 roku cały swój udział w nieruchomości E. C.. W orzecznictwie przyjmuje się natomiast zgodnie, że do skutków procesowych zbycia udziału we współwłasności w trakcie postępowania o zniesienie współwłasności nie ma zastosowania art. 192 pkt 3 k.p.c., ponieważ postępowanie musi toczyć się z udziałem aktualnych współwłaścicieli. Istnieje natomiast rozbieżność co do tego, czy sąd wtedy umarza postępowanie w stosunku do byłego współwłaściciela (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 20 października 2004 r., IV CK 91/04), czy odmawia mu dalszego udziału w sprawie (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 października 1999 r., II CKN 606/99). Sąd Okręgowy uznaje za trafne drugie stanowisko, ponieważ ma ono bezpośrednie oparcie w treści art. 510 k.p.c., w którym jest mowa właśnie o odmowie dopuszczenia do udziału w sprawie, na którą przysługuje

zażalenie. Z kolei Sąd Rejonowy całkowicie pominął tę kwestię i dopuszczał S. O. do dalszych czynności procesowych podejmowanych w sprawie, co było w tej sytuacji nieuprawnione.

Wskazać również trzeba, że Sąd Rejonowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy będzie obowiązany ustalić krąg uczestników postępowania w oparciu o wpisy do księgi wieczystej prawa własności, które nastąpiły po wydaniu zaskarżonego orzeczenia. W momencie orzekania przez Sąd Okręgowy, należało wziąć pod uwagę, iż do księgi wieczystej został wpisany nowy właściciel – A. C. (2) w udziale (...). Wpis prawa własności nastąpił na podstawie umowy o rozszerzenie wspólności ustawowej z dnia 19 stycznia 2016 r.

Przechodząc następnie do oceny zarzutów wywiedzionych w apelacji wniesionej przez adwokata S. K. wskazać trzeba, że są one zasadne. Skarżący podniósł m.in., zarzut naruszenia przepisu art. 321 k.p.c., którego Sąd Rejonowy miał się dopuścić poprzez orzeczenie ponad żądanie stron. Zakaz orzekania ponad żądanie oznacza z jednej strony, że Sąd nie może orzec o czymś, czego nie domagał się powód (w postępowaniu nieprocesowym – wnioskodawca), a z drugiej strony także, iż Sąd nie może orzec o żądaniu na innej podstawie faktycznej. Z treści wniosku wynika, że wnioskodawcy domagali się zniesienia współwłasności opisanej wyżej nieruchomości w P. przy ul. (...), działki nr (...), mapa nr(...)o powierzchni 3.93.82 ha. Na rozprawie w dniu 18 listopada 2008 r. obecni wnioskodawcy i uczestnicy (przy czym nie wszyscy uczestnicy postępowania stawili się na tę rozprawę), podtrzymali wniosek w całości oraz oświadczyli, iż budynek położony na działce nr (...) nie jest objęty wnioskiem w tym sensie, że grunt, na której jest położony nie ma być wydzielony. Z przebiegu rozprawy wynika, iż podział dotyczy także działki nr (...). Z kolei Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przyjął, że wnioskodawcy na wspomnianej rozprawie oświadczyli, że ich wniosek nie obejmuje podziału działki nr (...). Sąd Rejonowy nie wyjaśnił zatem w sposób dostateczny zakresu wniosku, natomiast orzekł o podziale całej nieruchomości, obejmującej obie działki – nr (...). Nadto zauważyć należy, że Sąd I instancji w swoim postępowaniu dopuścił się znaczącej sprzeczności, bowiem w treści uzasadnienia orzeczenia z jednej strony wskazywał, iż działka nr (...) jako nieobjęta wnioskiem nie podlega podziałowi, a mimo to jednak dokonał zniesienia współwłasności tej działki poprzez przyznanie jej na własność Miasta P., z dopłatami od pozostałych uczestników postępowania. Zlecając biegłym wydanie w sprawie opinii Sąd Rejonowy był również niekonsekwentny, bowiem polecił wykonać projekt podziału całej nieruchomości obejmującej obie działki, natomiast wycenę jedynie działki nr (...). Dopiero w późniejszym okresie dokonano wyceny działki nr (...). Dodać trzeba, że skoro Sąd Rejonowy nie ustalił w sposób prawidłowy w pierwszej kolejności zakresu złożonego wniosku o zniesienie współwłasności, to nie można jednoznacznie wówczas stwierdzić, czy orzekł ponad żądanie wniosku. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Rejonowy winien dokładnie i w sposób niebudzący wątpliwości ustalić zakres złożonego wniosku i rozpoznać sprawę wyłącznie w jego granicach, mając na względzie treść przepisu art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Zasadny okazał się podniesiony przez pełnomocnika apelujących – adwokata S. K. zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c., poprzez m.in. dokonanie przez Sąd istotnych ustaleń w sposób sprzeczny z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Sąd Rejonowy bowiem wadliwie ustalił udziały uczestników w zakresie wydzielonej działki nr (...). Skoro M. B. (1) posiada udział w wysokości (...), a H. B., M. B. (2) i I. S. udziały po 112/30000, to ich udziały w działce (...) jak słusznie podniósł apelujący winny wynosić - 1/2 dla M. B. (1) oraz po 1/6 dla H. B., M. B. (2) i I. S.. Nadto trafne było także spostrzeżenie, że Sąd Rejonowy pomylił się przy określaniu udziałów w zakresie działki nr (...), która została przyznana po 1/3 na rzecz M. P. (1), K. P. (1) i S. Ś.. Udział M. P. (1) wynosi (...) i (...), a K. P. (1) i S. Ś. po 129/80000. W tych okolicznościach udział, który przypadłby przy podziale nieruchomości w przydzielonej działce winien wynosić - 3/4 dla M. P. (1) i po 1/8 dla K. P. (1) i S. Ś..

Słusznie również dostrzeżono w apelacjach, że Sąd Rejonowy nie ustalił samodzielnie sposobu i zakresu użytkowania nieruchomości przez współwłaścicieli. Określając w uzasadnieniu orzeczenia zakres korzystania z nieruchomości, Sąd oparł się jedynie na nieaktualnym od wielu lat planie podziału nieruchomości. Od czasu powstania tego planu zaszły istotne zmiany w kręgu współwłaścicieli nieruchomości, a pomimo to nie ustalono aktualnego sposobu użytkowania dzielonej nieruchomości. W szczególności, Sąd Rejonowy nie przeprowadził nawet dowodu z przesłuchania uczestników postępowania na tę okoliczność, co w rozpoznawanej sprawie było niezbędne dla prawidłowego przeprowadzenia postępowania działowego. Wszak wnioskodawcy domagali się dokonania podziału poprzez

przyznanie współwłaścicielom użytkowanych części nieruchomości, które według ich przekonania odpowiadają wielkością wysokości udziałów tych współwłaścicieli. Mając na uwadze powyższe, w rozpoznawanej sprawie konieczne było nie tylko dokładne ustalenie zakresu użytkowania dzielonej nieruchomości przez poszczególnych współwłaścicieli, ale i to, czy powierzchnia części gruntu aktualnie użytkowanych przez współwłaścicieli działek odpowiada wysokości ich udziałów w całej nieruchomości. Sąd Rejonowy pomimo to zaniechał dokonania tych ustaleń, które miały istotne kluczowe dla jej rozstrzygnięcia sprawy. Rację miał w tym względzie apelujący A. C. (1), że takie postępowanie Sądu doprowadziło do zasądzenia od współwłaścicieli na rzecz Skarbu Państwa wysokich dopłat, na które ich nie stać. Poza tym podkreślić ponownie należy, że wolą współwłaścicieli i celem złożenia przedmiotowego wniosku o zniesienie współwłasności było fizyczne podzielenie nieruchomości według stanu aktualnego posiadania działek przez poszczególnych współwłaścicieli, aby uregulować prawnie istniejący stan rzeczy, a tymczasem Sąd Rejonowy będąc związany stanowiskiem uczestników postępowania orzekł wbrew ich wnioskowi i jeszcze bardziej skomplikował ich sytuację prawną.

Co jednak szczególnie ważne, zasadnie podnosili to apelujący, że Sąd I instancji nie wyjaśnił w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, jakimi względami kierował się przyznając poszczególnym właścicielom własność konkretnych działek. Nadto w uzasadnieniu orzeczenia Sąd I instancji podał, że miał wątpliwości przy przydzielaniu działek nr (...), natomiast nie wyjaśnił jakie to były wątpliwości oraz w jaki sposób udało się Sądowi je rozwiązać. Z tych powodów orzeczenie Sądu z oczywistych względów nie sposób poddaje się kontroli instancyjnej. Nie mniej jednak, jak trafnie podnosili apelujący, mimo braku możliwości zapoznania się z tokiem rozumowania Sądu I instancji w zakresie przydzielania na własność poszczególnych działek, możliwe było obecnie ustalenie, że Sąd Rejonowy w sposób nieracjonalny przyznał na własność działki nr (...) wskazanym w zaskarżonym postanowieniu współwłaścicielom. Apelujący podnosili, że działka nr (...) jest użytkowana wyłącznie przez małżonków M. i M. K. (2), którzy posadowili na tej działce dom, zaś działkę nr (...) posiada i samodzielnie korzysta K. K. (1). Bezspornym było, że rodzina K. nie korzystała z żadnej z tych działek, a mimo to Sąd przyznał jej działkę nr (...), a tymczasem działkę nr (...) wspólnie M. K. (1), M. K. (2) i K. K. (1). Bez względu na motywy jakimi kierował się Sąd I instancji przyznając wskazanym wyżej współwłaścicielom – własność działek nr (...), taki podział nieruchomości nie mógł się ostać.

Nadto apelujący zasadnie podnosili, iż błędem obarczony był podział działki nr (...) poprzez przyznanie jej na własność każdemu z wnioskodawców i uczestników postępowania w udziale po 1/20, zamiast przyznania jej tym współwłaścicielom proporcjonalnie do wysokości poszczególnych udziałów w nieruchomości, z wyłączeniem właścicieli działki (...). Skoro bowiem działka nr (...) nie sąsiaduje bezpośrednio z działką nr (...), to oczywistym jest, że właściciele wskazanej działki nie będą mogli korzystać z drogi umiejscowionej na działce nr (...). Nie było zatem racjonalnych podstaw do przyznawania udziału w działce nr (...) M. B. (1), H. B., M. B. (2) i I. S..

Zdaniem Sądu Okręgowego, dalszego wyjaśnienia przez Sąd I instancji wymaga podnoszona w apelacjach okoliczność, że wydzielona przez Sąd I instancji działka nr (...) pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej. W apelacji z dnia 22 lipca 2013 r. wyjaśniono, że wydzielona działka nr (...) korzystała przez podziałem z dostępu do drogi przez teren zajęty obecnie przez działkę nr (...). W tej sytuacji, wydzielenie działki nr (...) pozbawiło działkę nr (...) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, znajdującej się na działce nr (...). Apelujący dalej podnosili, że działka nr (...) sąsiaduje jeszcze z działką nr (...), stanowiącą opuszczoną bocznice kolejową, przez którą również działka nr (...) nie ma dostępu do drogi publicznej. Wprawdzie biegły sądowy J. A. (2) w swojej opinii (mianowicie na k. akt nr 243) wskazał, iż sporządzony projekt spełnia przesłankę dopuszczalności podziału nieruchomości jakim jest bezpośredni dostęp do drogi publicznej, jednak w ocenie Sądu Okręgowego okoliczność ta wymaga dokładnego wyjaśnienia, bowiem art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że co do zasady podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki nie mają dostępu do drogi publicznej. W myśl powołanego przepisu za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Wydzielona z dzielonej nieruchomości działka nr (...) stanowiąca drogę nie sąsiaduje z działką nr (...), a ze zdawkowych ustaleń Sądu Rejonowego nie wynika, aby działka nr (...) posiadała jakikolwiek dostęp do drogi publicznej, dlatego koniecznym

stało się uzyskanie od biegłego sądowego J. A. (2) wyjaśnień w tym zakresie, w szczególności czy dostęp ten jest możliwy za pośrednictwem działki nr (...), co do której apelujący wskazują, iż stanowi ona bocznicę kolejową. W razie potwierdzenia przez biegłego, że działka nr (...) rzeczywiście nie posiada dostępu do drogi publicznej, podział fizyczny nieruchomości winien zostać skorygowany w ten sposób, aby nie naruszał przepisu art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przechodząc do oceny kolejnej apelacji, wniesionej przez uczestnika A. C. (1), wskazać należy iż okazała się ona celowa, aczkolwiek część podniesionych w niej zarzutów okazało się chybionych. Niezasadny był bowiem podniesiony przez apelującego zarzut naruszenia przepisu art. 618 § 1 k.p.c., poprzez nierozstrzygnięcie sporów właścicieli o prawo własności, jak i wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. W uzasadnieniu apelacji podniesiono, że Sąd Rejonowy nie pouczył apelującego występującego w toku postępowania bez pełnomocnika o przysługujących mu prawach, w wyniku czego nie złożył on wniosku o rozliczenie nakładów z tytułu posiadania rzeczy, jak też wniosku o zasiedzenie. Analiza akt sprawy dowodzi, że apelujący rzeczywiście takich wniosków nie złożył, a zatem Sąd Rejonowy nie miał podstaw do orzekania w zakresie zasiedzenia czy rozliczenia nakładów z urzędu i nie naruszył przy tym przepisu art. 618 § 1 k.p.c., a jedynie mógł naruszyć przepis art. 5 k.p.c., którego nie podnosił apelujący. Z tych samych przyczyn niezasadny okazał się zarzut naruszenia przepisu art. 618 § 1 k.p.c. podniesiony przez apelujących R. i U. S.. Apelujący nie podnieśli w toku postępowania zarzutu zasiedzenia części zajmowanej przez siebie działki ponad posiadany przez nich udział w nieruchomości, a Sąd Rejonowy nie był uprawniony do orzekania w tym zakresie z urzędu.

Sąd Okręgowy zauważa, że nie jest możliwe właściwe ustosunkowanie się do zarzutów wszystkich apelacji, a odnoszących się do określenia wysokości dopłat i ich rozłożenia na raty. Ze względu na liczne uchybienia Sądu I instancji w zakresie postanowień stanowiących o samym podziale nieruchomości, konieczne stało się wydanie ponownie, prawidłowego orzeczenia w tej materii, co doprowadziło do automatycznego wzruszenia orzeczenia w zakresie zasądzonych dopłat na rzecz Miasta P.. Sąd Rejonowy zgodnie z powyższymi wskazaniem obowiązany będzie przeprowadzić postępowanie dowodowe umożliwiające właściwe określenie ewentualnych dopłat oraz ustalenie, czy możliwe jest rozłożenie ich na raty, a nadto w jakiej wysokości i w jakim okresie. W szczególności konieczne będzie w tym celu przesłuchanie uczestników postępowania, celem ustalenia ich sytuacji życiowej i finansowej, gdyż informacje te są niezbędne dla określenia ich możliwości uiszczenia dopłat i terminów ich zapłaty, względnie rozłożenia dopłat na raty.

Przedstawiony powyżej całokształt rozważań pozwala na stwierdzenie, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Sąd ten nie wniknął w całokształt okoliczności sprawy, co w konsekwencji doprowadziło do jej przedwczesnego rozstrzygnięcia z pominięciem wyjaśnienia istotnych okoliczności (por. J. Tauber w: "Istota sprawy" z § 2 art. 408 k.p.c., Gł. Pr. Z 1933 r. , nr 9, s. 530 i n. oraz M. Allerhand w: Kodeks postępowania cywilnego, Lwów 1932, s. 436-437 i 441, a także T. Wiśniewski w: Apelacja i kasacja. Nowe środki odwoławcze w postępowaniu cywilnym, Warszawa 1996, s. 104). Wobec nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd Rejonowy i sporządzenia uzasadnienia postanowienia, które uniemożliwia instancyjną kontrolę orzeczenia, zaskarżone postanowienie należało uchylić i sprawę przekazać Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania sprawy.

Mając na uwadze powyższe, nie przesądzając w żaden sposób treści przyszłego rozstrzygnięcia, należało udzielić następujących wskazań co do dalszego toku postępowania.

Sąd w pierwszej kolejności ustali prawidłowo krąg uczestników niniejszego postępowania i przeprowadzi w tym celu wnikliwie dowód z przedstawionych przez strony dokumentów oraz dokumentów, na podstawie których dokonywano poszczególnych wpisów w treści księgi wieczystej w zakresie prawa własności, w tym wpis prawa własności na rzecz A. C. (2). Sąd w tym celu również przeprowadzi wymagane działy spadku, aby nie doszło do niedozwolonych w myśl wyżej powołanych przepisów działów spadku w drodze zniesienia współwłasności. Sąd I instancji rozważy również, czy uczestnikiem postępowania jest nadal S. O. oraz czy nie wezwać do udziału w sprawie wierzyciela hipotecznego – (...) (...) w P..

Sąd Rejonowy ustali następnie prawidłowo wysokość oraz wartość udziału w dzielonej nieruchomości przez każdego z uczestników postępowania. Niezbędne będzie również przesłuchanie uczestników postępowania w celu ustalenia aktualnego zakresu użytkowania dzielonej nieruchomości przez każdego z nich.

Ponadto, koniecznym będzie w rozpoznawanej sprawie zbadanie sytuacji materialnej uczestników postępowania, dokonanie ustaleń faktycznych w zakresie tego, w jaki sposób i przez kogo i w jakim zakresie przedmiotowa nieruchomość była użytkowana oraz jaki jest jej stan w chwili obecnej. W tym celu również niezbędne będzie przesłuchanie uczestników postępowania.

Sąd Rejonowy ustali w dalszej kolejności, czy zaproponowany przez biegłego sądowego podział fizyczny nieruchomości spełnia przesłanki dostępu do drogi publicznej każdej z wydzielonych działek oraz uwzględni wolę współwłaścicieli, aby wydzielone działki zajmowały powierzchnię proporcjonalną do udziału współwłaścicieli, którzy aktualnie z nich korzystają i którym te działki zostaną przyznane.

W razie prawidłowego zgłoszenia roszczeń z tytułu nakładów lub zarzutu zasiedzenia, Sąd Rejonowy winien w sposób szczególny je rozważyć, wskazując na przepisy prawa materialnego oraz procesowego, na podstawie których roszczenia są rozpatrywane.

Ponadto przedmiotem ustaleń Sądu będzie zakres złożonego wniosku.

Zdaniem Sądu Okręgowego, dopiero po dokonaniu tych czynności możliwym będzie wydanie orzeczenia w niniejszej sprawie.

W końcu podnieść trzeba, że pisemne uzasadnienie przyszłego postanowienia powinno zawierać wszystkie elementy wskazane w art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. tak by możliwa była kontrola instancyjna wydanego rozstrzygnięcia. Sąd Rejonowy winien poczynić wyczerpujące ustalenia faktyczne i dokonać wnikliwej oceny dowodów, a następnie zawrzeć wyczerpującą i rzeczową argumentację przyjętego stanowiska wobec zgłoszonego żądania wniosku. Sąd powinien nadto wyczerpująco wyjaśnić motywy każdej podejmowanej przez siebie decyzji – zarówno w zakresie podziału nieruchomości na działki, jak i co do przyznania tych działek konkretnym uczestnikom oraz co do zasądzenia ewentualnych dopłat na rzecz innych uczestników.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

/-/ Brygida Łagodzińska /-/ Jolanta Borkowicz- Grygier /-/ Paweł Soliński