

POSTANOWIENIE

Dnia 3 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak
Sędziowie:	SSO Zbigniew Ciechanowicz SSR del. Joanna Rawska-Szklarz (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Elżbieta Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 października 2013 roku w Szczecinie

sprawy z wniosku **K. N.**

z udziałem **D. K. i F. G.**

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wniesionej przez uczestniczkę D. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim

z dnia 28 czerwca 2012 r., sygn. akt I Ns 859/07

uchyla zaskarżone orzeczenie w zakresie pkt II i III i przekazuje sprawę w tej części do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Stargardzie Szczecińskim pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 23 lipca 2007 r. F. G. i K. C. (obecnie: N.) skierowanym do Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości w postaci niezabudowanej działki gruntu nr (...) i zabudowanej działki gruntu nr (...), położonych w O., w ten sposób, aby ww. nieruchomości przyznać wnioskodawcom z obowiązkiem spłaty uczestniczki D. R. (obecnie: K.) kwotą 26 170, 86 zł. Jednocześnie wnioskodawcy sformułowali wniosek o zaliczenie na poczet ww. spłaty kwoty 26 170, 86 zł z tytułu kosztów poniesionych przez wnioskodawców na nabycie i modernizację nieruchomości. Sprawa ta została zarejestrowana pod sygn. I Ns 859/07. We wniosku wnioskodawcy wskazali, iż są współwłaścicielami ww. nieruchomości w następujących udziałach: F. G. w udziale do 1/4, K. N. w udziale do 1/4 i D. K. do 1/2.

F. G. w dniu 9 sierpnia 2007 r. wniósł przeciwko D. K. pozew o zapłatę kwoty 20 500 zł tytułem zwrotu pożyczki udzielonej umową z dnia 25 lipca 2007 r. Sprawa ta została zarejestrowana pod sygnaturą I C 469/07. Pozwana D. K. wniosła o oddalenie ww. powództwa podnosząc, iż umowa pożyczki była umową pozorną. Zarządzeniem z dnia

8 listopada 2007 r. przewodniczący w oparciu o art. 618 § 2 kpc połączył sprawę o sygn. I C 469/07 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą o sygn. I Ns 859/07 o zniesienie współwłasności.

W toku postępowania o zniesienie współwłasności umową zamiany z dnia 3 kwietnia 2008 r. wnioskodawcy F. G. i K. N. dokonali przeniesienia własności udziału F. G. do 1/4 w nieruchomościach objętych wnioskiem o zniesienie współwłasności na rzecz K. N.. Z uwagi na zawarcie umowy zamiany z dnia 3. 04. 2008 r. przez wnioskodawców i utratę przez F. G. przymiotu współwłaściciela nieruchomości, postanowieniem z dnia 31 lipca 2008r. sąd odmówił wnioskodawcy F. G. dalszego udziału w sprawie. Pismem z dnia 8 maja 2010 r. skierowanym do sądu F. G., nie będąc już stroną postępowania, zwrócił sądowi uwagę na fakt, iż nie została rozpoznana sprawa jego pozwu o zapłatę pożyczki, która została połączona do wspólnego rozpoznania ze sprawą o zniesienie współwłasności. Postanowieniem z dnia 4 listopada 2010 r. sąd wezwał F. G. ponownie do udziału w sprawie w charakterze uczestnika.

Umową z dnia 22 stycznia 2010 r. zwartą przed notariuszem M. O. K. N. i D. K. dokonały nieodpłatnego zniesienia współwłasności nieruchomości objętych postępowaniem o zniesienie współwłasności. W związku z zawarciem powyższej umowy sąd zobowiązał uczestników postępowania do sprecyzowania swoich żądań zgłaszanych w sprawie o zniesienie współwłasności. W odpowiedzi na powyższe zobowiązanie strony zajęły następujące stanowiska:

- F. G. oświadczył, iż jego żądanie zapłaty dotyczy uczestniczki D. K., nie wskazując kwoty tego żądania, ani tytułu z jakiego zapłata miała być dokonana; nadto podtrzymał żądanie zapłaty kwoty 20 500 zł z tytułu umowy pożyczki;

- wnioskodawczyni K. N. zażądała rozliczenia nakładów w globalnej kwocie 151 700, 09 zł, poniesionych przez nią na nabytą pierwotnie przez strony nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...), która w 2004 r. została podzielona na 6 odrębnych nieruchomości, w tym działki nr (...), których dotyczył wniosek o zniesienie współwłasności.

- uczestniczka D. K. wniosła o oddalenie żądania zapłaty kwoty 20 500 zł z tytułu umowy pożyczki podnosząc ponownie, iż była to umowa fikcyjna. W zakresie żądania zniesienia współwłasności i rozliczenia nakładów wniosła o umorzenie postępowania, podnosząc iż w jej ocenie umowa o zniesienie współwłasności wyczerpała wzajemne roszczenia stron. Na wypadek podtrzymywania przez pozostałych uczestników ich roszczeń pieniężnych uczestniczka zażądała rozliczenia kwoty 48 000 zł z tytułu wykonanych prac adaptacyjnych i remontowych na nieruchomości.

Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim postanowieniem z dnia 28 czerwca 2012 r.:

1. umorzył postępowanie w zakresie zniesienia współwłasności,
2. zasądziła od uczestniczki D. K. na rzecz wnioskodawczyni K. N. kwotę 15 638, 30 zł,
3. zasądził od uczestniczki D. K. na rzecz uczestnika F. G. kwotę 15 683, 30 zł.
4. oddalił roszczenia wnioskodawczyni K. N. oraz uczestników postępowania D. K. i F. G. o rozliczenie nakładów i wydatków w pozostałym zakresie.
5. ustalił, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem.

Podstawą powyższego rozstrzygnięcia było ustalenie, iż zniesienie współwłasności stało się bezprzedmiotowe, gdyż w wyniku zawarcia umowy o zniesienie współwłasności, współwłasność przestała istnieć i w związku z tym postępowanie o zniesienie współwłasności zostało w pkt 1 sentencji umorzone.

Rozstrzygnięcie zawarte w pkt od 2 do 4 znalazły podstawę w ustaleniu przez Sąd I instancji, iż F. G. na remont i adaptację budynków na pierwotnie zakupionej w 2000 r. działce (...) wydatkował łącznie kwotę 81 411, 27 zł, K. N. kwotę 34 674 zł, a D. K. kwotę 20 278, 04 zł. W dalszej kolejności Sąd Rejonowy ustalił, iż po podziale działki nr (...) na sześć działek, cztery z nich zostały sprzedane przez strony na wolnym rynku i z tego tytułu K. N. i F. G. osiągnęli przychód w wysokości łącznej 188 500 zł, a uczestniczka D. K. w kwocie 103 500 zł. W dalszej kolejności sąd zaprezentował stanowisko, iż strony umówiły się, że „czystym dochodem” z nieruchomości będą dzielić się po równo

tj. po 1/3. Czysty dochód F. G. i K. N. wyniósł zdaniem sądu 72 414, 16 zł, a czysty dochód D. K. wyniósł 83 121, 97 zł. Biorąc pod uwagę fakt, iż każdy ze współwłaścicieli powinien otrzymać kwotę 51 845, 37 zł czystego dochodu, to uczestniczka otrzymała o 31 276, 59 zł za dużo, zatem winna zwrócić pozostałym współwłaścicielom po 15 683, 30 zł i takie kwoty zasądził w pkt 2 i 3 postanowienia. Pozostałe roszczenia stron o rozliczenia nakładów i wydatków sąd oddalił jako nieudowodnione. Odnośnie umowy pożyczki z dnia 25 lipca 2007 r. na kwotę 20 500 zł w uzasadnieniu postanowienia Sąd Rejonowy stwierdził, iż umowa była zawarta dla pozorów, jednak w sentencji orzeczenia nie oddalił z tego tytułu powództwa.

Apelację od ww. postanowienia wniosła uczestniczka D. K..

Uczestniczka zaskarżyła postanowienie Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 czerwca 2012 r. częściowo, tj. co do pkt II i III, w których zasadzono od niej kwoty po 15 638, 30 zł. Uczestniczka wniosła o zmianę orzeczenia w tym zakresie i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie sprawy do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu swojego stanowiska uczestniczka wskazała, że sąd błędnie ustalił, iż strony umówiły się o podział zysków z nieruchomości po 1/3, niezasadnie przyjął, że F. G. i K. N. udowodnili wysokość nakładów i wydatków na nieruchomość, gdyż uczestniczka kwestionowała wysokość tych nakładów i wydatków a wnioskodawczyni i uczestnik nie zawnioskowali o dowód z opinii biegłego, a nadto bezzasadnie przyjął, że uczestniczka nie udowodniła własnych nakładów w postaci faktycznej pracy na nieruchomości.

Wnioskodawczyni K. N. wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, uczestnik F. G. również wniósł o oddalenie apelacji uczestniczki.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestniczki D. K. okazała się zasadna o tyle, że doprowadziła do uchylenia zaskarżonej części orzeczenia (tj. w pkt II i III) i przekazania sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania, gdyż Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że sąd 1. instancji nie rozpoznał istoty sprawy.

Sprawa zainicjowana przez wnioskodawców F. G. i K. N. była sprawą **o zniesienie współwłasności nieruchomości w postaci działek nr (...)**. Wnioskodawcy pierwotnie żądali przyznania im powyższych działek bez obowiązku spłaty uczestniczki, gdyż stali na stanowisku, iż uczestniczce D. K. nie należy się żadna spłata, bowiem wnioskodawcy dokonali nakładów na nieruchomość w postaci działki nr (...), które przewyższają wysokość żądanej spłaty. W toku postępowania żądania stron uległy zmianie, gdyż na skutek zawarcia umowy o zniesienie współwłasności przestał istnieć przedmiot współwłasności, a tym samym przestała istnieć potrzeba wydania orzeczenia znoszącego współwłasność. W związku powyższym zaszła konieczność rozważenia czy postępowanie o zniesienie współwłasności nadal powinno się toczyć czy powinno być w całości umorzone. Biorąc pod uwagę fakt, iż w toku wcześniejszego postępowania strony poza żądaniem zniesienia współwłasności zgłosiły roszczenia o rozliczenie nakładów i wydatków na nieruchomość, a nadto F. G. wystąpił z żądaniem zasądzenia kwoty 20 500 zł z tytułu umowy pożyczki, sąd zobowiązał strony do sformułowania ich aktualnych roszczeń. Roszczenia te strony sformułowały następująco:

- F. G. oświadczył, iż jego żądanie zapłaty dotyczy uczestniczki D. K., nie wskazując kwoty tego żądania, ani tytułu z jakiego zapłata miałyby być dokonana; nadto podtrzymał żądanie zapłaty kwoty 20 500 zł z tytułu umowy pożyczki **(k. 446 akt)**;

- wnioskodawczyni K. N. zażądała rozliczenia nakładów w globalnej kwocie 151 700, 09 zł, poniesionych przez nią na nabytą pierwotnie przez strony nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...), która w 2004 r. została podzielona na 6 odrębnych nieruchomości, w tym działki nr (...), których dotyczył wniosek o zniesienie współwłasności **(k. 477 – 478 akt)**;

- uczestniczka D. K. wniosła o oddalenie żądania zapłaty kwoty 20 500 zł z tytułu umowy pożyczki podnosząc ponownie, iż była to umowa fikcyjna. W zakresie żądania zniesienia współwłasności i rozliczenia nakładów wniosła

o umorzenie postępowania, podnosząc iż w jej ocenie umowa o zniesienie współwłasności wyczerpała wzajemne roszczenia stron. Na wypadek podtrzymywania przez pozostałych uczestników ich roszczeń pieniężnych uczestniczka zażądała rozliczenia kwoty 48 000 zł z tytułu wykonanych prac adaptacyjnych i remontowych na nieruchomości (**k. 449 – 450 akt**).

Z przytoczonych oświadczeń stron wynika, że F. G. precyzyjnie sformułował żądanie tylko w zakresie zwrotu pożyczki w kwocie 20 500 zł. Nie wskazał natomiast jakie żądanie zapłaty tj. jakiej kwoty i z jakiego tytułu, kieruje jeszcze w stosunku do D. K.. Precyzyjnie została określona jedynie osoba, od której zażądał zapłaty. Zasadzając w punkcie III postanowienia na rzecz H. G. kwotę 15 638, 30 zł, sąd uczynił to mimo braku żądania. Nie można bowiem uznać, iż takim żądaniem było żądanie zasądzenia kwoty 20 500 zł z tytułu umowy pożyczki, gdyż uczestnik w piśmie z dnia 4 grudnia 2010 r. (k. 446 akt) wyraźnie te żądania rozdzielił. Niewątpliwie zatem istniała konieczność zobowiązania wówczas uczestnika do sprecyzowania żądania zapłaty kierowanego w stosunku do D. K., pod rygorem zwrotu tego żądania, czego jednak sąd I instancji zaniechał. Taki, modelowy sposób postępowania, wymuszony jest treścią regulacji zawartej w art. 618 kpc. Przepis ten stanowi, iż w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Rozstrzygając spór o prawo żądania zniesienia współwłasności lub o prawo własności, sąd może wydać w tym przedmiocie postanowienie wstępne. (§ 1). Z chwilą wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności odrębne postępowanie w sprawach wymienionych w paragrafie poprzedzającym jest niedopuszczalne. Sprawy będące w toku przekazuje się do dalszego rozpoznania sądowi prowadzącemu postępowanie o zniesienie współwłasności. Jeżeli jednak postępowanie o zniesienie współwłasności zostało wszczęte po wydaniu wyroku, przekazanie następuje tylko wówczas, gdy sąd drugiej instancji uchyli wyrok i sprawę przekaże do ponownego rozpoznania. Postępowanie w sprawach, które nie zostały przekazane, sąd umarza z chwilą zakończenia postępowania o zniesienie współwłasności (§ 2). Po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności uczestnik nie może dochodzić roszczeń przewidzianych w paragrafie pierwszym, chociażby nie były one zgłoszone w postępowaniu o zniesienie współwłasności (§3).

Przepis ten realizuje zasadę kompleksowego rozstrzygania w postępowaniu o zniesienie współwłasności roszczeń współwłaścicieli związanych **z przedmiotem współwłasności będącym przedmiotem postępowania o zniesienie współwłasności**. Zwraca przy tym uwagę radykalizm ustawodawcy, z jakim urzeczywistnia tę zasadę, wyrażający się w zastosowaniu tu mechanizmu prekluzyjnego. Z chwilą bowiem wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności, prowadzenie oddzielnych spraw o roszczenia wymienione w § 1 jest niedopuszczalne, a z kolei po jego zakończeniu niemożliwe jest ich dochodzenie, nawet jeżeli uczestnik nie zgłosił tych roszczeń w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Chodzi o trzy kategorie roszczeń, wymienione wyczerpująco w art. 618 § 1 kpc:

- a) o prawo żądania zniesienia współwłasności,
- b) spory o prawo własności,
- c) wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy.

Do wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy zalicza się przede wszystkim roszczenia związane z korzystaniem z rzeczy wspólnej, pobieraniem z niej pożytków i przychodów oraz dokonanych nakładów. Rozstrzygnięcie o roszczeniach z tytułu posiadania rzeczy może nastąpić **tylko na żądanie uczestnika postępowania**. Ponieważ są to roszczenia, dla których "normalnie" przewidziana jest droga procesu, powinny być one sformułowane precyzyjnie, odpowiednio do wymagań formalnych pozwu. Konsekwentnie trzeba przyjąć, że ewentualne braki w tym zakresie podlegają uzupełnieniu w trybie art. 130 kpc, oraz, że sąd powinien ustosunkować się do zgłoszonych roszczeń tak jak w procesie, czyli uwzględniając je lub oddalając w całości lub w części w sentencji postanowienia (zob. uchwałę SN z dnia 7 kwietnia 1970 r., III CZP 5/70, OSP 1971, z. 9, poz. 168). Kategoryczne stanowisko w tej kwestii Sąd Najwyższy zajął w postanowieniu z dnia 14 grudnia 2011 r. (I CSK 138/11, lex nr 1102653), gdzie stwierdził, iż zgłaszając roszczenie, o którym mowa w art. 618 § 1 k.p.c., uczestnik postępowania musi dokładnie oznaczyć jego wysokość i podstawę faktyczną.

Dodatkowym argumentem przemawiającym za tym stanowiskiem jest to, że rozstrzygnięcie sądu o tych roszczeniach może być samodzielnym przedmiotem zaskarżenia. Należy podzielić stanowisko, że roszczenia z tytułu posiadania rzeczy mogą być zgłaszane tylko przed sądem pierwszej instancji, a przed sądem odwoławczym tylko co do części, która stała się wymagalna w postępowaniu międzyinstancyjnym (tak uchwała SN z dnia 26 października 1961 r., IV CO 15/61, OSNCP 1963, nr 1, poz. 3 oraz postanowienie SN z dnia 30 października 1969 r., II CKN 395/69, niepubl.). Podkreślenia wymaga nadto, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 listopada 2006 r. (I CSK 219/06, lex nr 602191), iż w ramach postępowania o zniesienie współwłasności sąd nie jest władny rozpoznawać wszystkie roszczenia, jakie uczestnicy mają względem siebie a **jedynie roszczenia związane z posiadaniem rzeczy wspólnej, której dotyczy postępowanie** (art. 618 k.p.c.), pobranych pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej i nakładów poczynionych na **tę** rzecz.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozstrzyganej sprawy stwierdzić należy, iż przedmiotem postępowania o zniesienie współwłasności działek numer (...) mogły być jedynie roszczenia związane z nakładami i wydatkami poczynionymi na te rzeczy, a nie na nieistniejącą już działkę nr (...). Takie żądanie sformułowała K. N., gdyż precyzując swoje ostateczne stanowisko zażądała zapłaty kwoty 151 700 zł z tytułu nakładów i wydatków poczynionych nie na działki będące przedmiotem postępowania tj. o numerach 131/23 i 131/24, lecz na nie istniejącą działkę nr (...).

Z analogicznych względów jak wyżej wskazane przedmiotem rozstrzygnięcia sądu nie mogły być wzajemne rozliczenia między współwłaścicielami związane ze sprzedażą działek numer (...). Działki te zostały sprzedane jeszcze przed złożeniem wniosku o zniesienie współwłasności, żądanie zniesienia współwłasności ich nie dotyczyło, a współwłasność ich ustała na skutek dokonania sprzedaży na wolnym rynku przed wystąpieniem z wnioskiem na drogę sądową. Jeżeli strony stały na stanowisku, że pozostały jakieś rozliczenia z tego tytułu, to powinny wystąpić z odrębnym pozwem na drogę procesu sądowego, który nie podlegałby wspólnemu rozpoznaniu ze sprawą o zniesienie współwłasności działek numer (...), gdyż nie są to roszczenia, o których stanowi art. 618 § 1 kpc. Niedopuszczalny był natomiast zabieg, który zastosował sąd w uzasadnianiu, a polegający na braku rozstrzygnięcia o żądaniu uczestnika w zakresie zapłaty z tytułu umowy pożyczki, mimo konstatacji, iż zdaniem sądu była to umowa pozorna i „przejście” do rozliczenia tej kwoty jako dochodu, który został osiągnięty ze sprzedaży jednej z działek nie objętych postępowaniem o zniesienie współwłasności. Roszczenie z tytułu umowy pożyczki w ogóle nie powinno być połączone do wspólnego rozpoznania ze sprawą o zniesienie współwłasności, gdyż nie jest to roszczenie wymienione w art. 618 kpc, jeżeli jednak już zostało połączone do wspólnego rozpoznania (na marginesie – błędnie, bo zarządzeniem przewodniczącego a nie postanowieniem sądu o zmianie trybu z postępowania procesowego na nieprocesowy), to powinno być przedmiotem rozstrzygnięcia. Jeżeli sąd stał na stanowisku, że powództwo o zapłatę z tytułu pożyczki jest bezzasadne, to powinien w sentencji postanowienia oddalić to żądanie zapłaty, czego nie uczynił i de facto doprowadził do sytuacji, iż o jednym z żądań w ogóle nie rozstrzygnął.

W tym zakresie Sąd II instancji nie mógł jednak dokonać żadnej korekty orzeczenia sądu I instancji. Pominięcie bowiem w sentencji orzeczenia kończącego sprawę w instancji rozstrzygnięcia o całości żądania objętego pozwem (wnioskiem), stwarza stronie uprawnienie do domagania się uzupełnienia orzeczenia. Nie daje jej natomiast podstawy do zaskarżenia z tej przyczyny orzeczenia. Nie można bowiem zaskarżyć orzeczenia, które nie istnieje. Substrat zaskarżenia jest nieodzowny. Skoro roszczenia przewidziane w art. 618 § 1 k.p.c. są rozpoznawane według zasad ogólnych i stosownie do tych zasad należy o nich orzekać, to dla zapewnienia postanowieniu pełnej jednoznaczności pożądane jest nie tylko ujmować poszczególne rozstrzygnięcia, zamieszczone w jego sentencji, w odrębnie oznaczone punkty, lecz także w razie uwzględnienia danego roszczenia jedynie w pewnym zakresie, dokładnie wskazywać, iż sąd żądanie (wniosek) częściowo oddala. Taka praktyka stwarza jasność co do dalszych środków prawnych przysługujących zainteresowanym uczestnikom postępowania: postanowienie podlega zaskarżeniu na zasadach ogólnych, w wypadku zaś niepełnego rozstrzygnięcia co do omawianego roszczenia - postanowienie, na podstawie art. 351 w zw. z 13 § 2 k.p.c., może zostać uzupełnione. Nie można więc aprobować koncepcji zastępowania sentencji, chociażby tylko częściowo, uzasadnieniem. Rozstrzygnięcie sądu o żądaniach stron wymienione jest tylko w art. 325 k.p.c. jako obligatoryjny element sentencji wyroku, a nie jego uzasadnienia, które aczkolwiek ma ścisły związek z jego

wydaniem, gdyż stanowi odzwierciedlenie procesu myślowego i decyzyjnego sądu, to jednak nie może być surogatem sentencji (**tak SN w cytowanym wyżej postanowieniu z dnia 14. 12. 2011 r.**).

Z kolei D. K. zajęła stanowisko, iż umowa o zniesienie współwłasności z dnia 22 stycznia 2010 r. zawarta między K. N. a D. K. rozliczyła wzajemne roszczenia stron i roszczenia te wygasły. Żądanie zapłaty kwoty 48 000 zł uczestniczka zgłosiła jedynie jako żądanie ewentualne, na wypadek podtrzymywania roszczeń przez pozostałych uczestników postępowania. Stanowisko uczestniczki jest stanowiskiem zgodnym z poglądami doktryny, która dopuszcza zastosowanie przez analogię art. 613 § 3 kpc do umów znoszących współwłasność. Konsekwencją takiego stanowiska jest przyjęcie, że w przypadku umownego zniesienia współwłasności, jeżeli strony wyraźnie nie zastrzegły późniejszego rozliczenia z tytułu nakładów, wydatków, pożytków z nieruchomości, itp. to roszczenia te wygasają wraz z zawarciem umowy o zniesienie współwłasności. Mimo zaprezentowanego przez uczestniczkę stanowiska sąd I instancji zaniechał zbadania tej okoliczności, choćby poprzez przesłuchanie stron co do tego, jak się umówiły w zakresie roszczeń ubocznych zawierając umowę o zniesienie współwłasności. Sąd zaniechał również zbadania czy roszczenia uboczne związane ze współwłasnością działek (...) przysługują wszystkim uczestnikom postępowania, tj. K. N., D. K. i F. G., czy jedynie K. N. i D. K.. Uszło bowiem uwadze sądu, iż umową zamiany z dnia 3 kwietnia 2008 r. F. G. i K. N. przenieśli na rzecz K. N. udział do 1/4 w działkach nr (...), F. G. w wyniku tej czynności przestał być współwłaścicielem nieruchomości, odmówiono mu dalszego udziału w sprawie i gdy nie był już stroną postępowania skierował do sądu pismo z dnia 8. 05. 2010 r. (414 akt), z którego wynikałoby, iż jedyne roszczenie, które w jego ocenie mu przysługuje, a którym sąd się nie zajął, to roszczenie z umowy pożyczki. Sąd zaniechał wyjaśnienia w jaki sposób F. G. umówił się z K. N. odnośnie roszczeń ubocznych zgłaszanych łącznie z żądaniem zniesienia współwłasności, czy roszczenia te przeniósł na K. N. (co mogłoby sugerować pismo z dnia 8 maja 2010 r.) i co powodowałoby brak legitymacji do ich dochodzenia, czy mimo zawarci umowy zamiany nie wyzbył się wcześniej powstałych roszczeń z tytułu nakładów i wydatków.

W związku z powyższymi uchybieniami Sądu I instancji Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że Sąd Rejonowy w zaskarżonej części orzeczenia tj. w pkt II i III nie rozpoznał istoty sprawy i w tym zakresie uchylił orzeczenie do ponownego rozpoznania. Stosownie do art. 386 § 4 kpc sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy. Nierozpoznanie istoty sprawy odpowiada sytuacji, kiedy sąd pierwszej instancji nie zbadał podstawy merytorycznej dochodzonego roszczenia albo zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania. Nierozpoznanie istoty sprawy można ująć jako niewyjaśnienie i pozostawienie poza oceną okoliczności faktycznych, stanowiących przesłanki zastosowania normy prawa materialnego, będącej podstawą roszczenia (vide orzeczenie SN z dnia 11. 03. 1998 r., II CKN 411/97). Proces stosowania prawa przez sąd polega na ustaleniu faktów relewantnych dla rozstrzygnięcia, opisanych hipotezami norm prawa cywilnego materialnego, które znajdują zastosowanie dla zgłoszonych roszczeń. Brak rozważań w tym zakresie musi prowadzić do niewyjaśnienia istoty sprawy.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy sąd powinien w pierwszej kolejności przesłuchać strony – F. G. i K. N. na okoliczność ich ustaleń przy zawieraniu umowy zamiany z dnia 3 kwietnia 2008 r. co do wcześniej powstałych roszczeń z tytułu nakładów i wydatków, tj. czy strony ustalił, że roszczenia te wraz z udziałem w nieruchomości przechodzą na K. N., czy zastrzegły, że roszczeń tych będzie dochodził F. G.. W dalszej kolejności sąd powinien przesłuchać strony – K. N. i D. K. na okoliczność ich ustaleń przy zawieraniu umowy z dnia 22 stycznia 2010 r. o zniesienie współwłasności, tj. czy ustalono, iż umowa o zniesienie współwłasności wyczerpuje wszelkie roszczenia stron z tytułu współwłasności czy też strony zastrzegły późniejsze rozliczenie (w tym na drodze sądowej) tych roszczeń. W sytuacji, w której sąd w oparciu o przesłuchanie stron, skonfrontowane z zebrany do tej pory materiałem dowodowym, dojdzie do wniosku, iż pozostały nie rozliczone roszczenia F. G. i K. N. winien zobowiązać ww. strony do ich sprecyzowania tj. do kwotowego podania jakie nakłady i wydatki zostały poniesione na działki nr (...) i jakie z tego tytułu formułują żądanie w stosunku do D. K.. Dopiero po dokonaniu powyższych czynności i przy przyjęciu, że K. N. i F. G. zgłoszą żądanie zapłaty w stosunku do D. K., sąd powinien merytorycznie orzec o tym żądaniu. Jednocześnie Sąd Rejonowy musi mieć na względzie okoliczność, iż żądania D. K. zostały prawomocnie oddalone, gdyż pkt IV postanowienia Sadu Rejonowego z dnia 28 czerwca 2012 r. nie został przez żadnego z uczestników zaskarżony i zyskał walor prawomocności. Nadto

sąd w tym punkcie oddalił roszczenia K. N. i F. G. ponad zasądzone kwoty po 15 638, 30 zł, a to z kolei powoduje, iż przy ponownym rozpoznaniu sprawy sąd jest związany tym prawomocnym rozstrzygnięciem i nie może orzekać z naruszeniem powagi rzeczy osądzonej, tj. ponad kwotę po 15 638, 30 zł.