

Sygnatura akt II Ca 1404/17

## POSTANOWIENIE

Poznań, dnia 23 marca 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy**

**w składzie:**

Przewodniczący:SSO Anna Kulczewska-Garcia

Sędziowie:SSO Ewa Blumczyńska (spr.)

SSR del. Wojciech Stachowiak

Protokolant:st. prot. sąd. Barbara Grześkowiak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 marca 2018 r.

**sprawy z wniosku B. N.**

**przy udziale (...) Sp. z o.o. w W., (...) Sp. z o.o. w W. i B. Z.**

**o zniesienie współwłasności nieruchomości**

**na skutek apelacji wniesionych przez wnioskodawczynię i uczestnika postępowania (...) Sp. z o.o. w W.**

**od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu**

**z dnia 12 września 2017 r.**

**sygn. akt I Ns 400/08**

**postanawia:**

**uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu Poznań-Stare Miasto w Poznaniu celem ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.**

**Ewa Blumczyńska Anna Kulczewska-Garcia Wojciech Stachowiak**

## UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu swego żądania wnioskodawczyni B. N. wniosła o :

- 1).** uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) poprzez usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II księgi wieczystej wpisanego właściciela tabularnego udziału w wysokości 1/4 (...) Sp. z o.o. w W. oraz wpisanie w to miejsce jej osoby,
- 2).** w razie gdyby uzgodnienie treści księgi wieczystej nie było możliwe w zakresie wskazanym w pkt. 1 wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości objętej postępowaniem poprzez przyznanie na jej wyłączną własność całej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) z obowiązkiem zapłaty tytułem wszelkich roszczeń objętych niniejszym

postępowaniem na rzecz (...) Sp. z o.o. kwoty 3.500.000,00 zł brutto w ciągu 30 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie,

**3).** w razie niewyrażenia zgody przez ww. uczestnika wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie na jej wyłączną własność całej nieruchomości z obowiązkiem spłaty na rzecz (...) Sp. z o.o. w wysokości ustalonej przez biegłego sądowego, płatnej w terminie nie krótszym niż 30 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie, przy czym gdyby ustalona przez biegłego wartość udziału w wysokości 1/4 własności nieruchomości była znacząco wyższa niż 3.500.000,00 zł brutto wnioskodawczyni wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez jej fizyczny podział zgodnie z załączoną propozycją. (k. 1081-1081v t. VII).

W piśmie z dnia 25 kwietnia 2017 r. uczestnicy (...) Sp. z o.o. i (...) Sp. z o.o. wskazali, że popierają wariant II propozycji podziału, o którym mowa w opinii biegłego sądowego J. M. (1) (podział nieruchomości równolegle do zachodniej granicy nieruchomości), który to wariant pozwala na zrealizowanie planowanej inwestycji (k. 1123-1124 t. VII) oraz w piśmie z dnia 06 czerwca 2017 r., iż planowana inwestycja to zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na parterze wraz z infrastrukturą z planem ich usytuowania na działkach o nr (...) wg opinii biegłego (k. 1161-1162 t. VII).

W piśmie z dnia 09 maja 2017 r. wnioskodawczyni podała, że w przypadku podziału fizycznego nieruchomości popiera wariant I przedstawiony przez biegłego J. M. (k. 1127-1127v t. VII) oraz w piśmie z 09 czerwca 2017 r., iż w stosunku do gruntów sąsiednich, nadal zajmowanych przez ogrody działkowe, prowadzi postępowanie wydobywcze dot. unieważnienia decyzji wywłaszczeniowej z 28 września 1968 r. (k. 1159 t. VII).

Uczestniczka postępowania B. Z. ( uprzednio B. ) wniosła o oddalenie wniosku w części dotyczącej jej osoby i zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. (k. 846-849 t. VI).

**Postanowieniem częściowym z dnia 12 września 2017r. Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu :**

**I. zniósł współwłasność nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), stanowiącej działki nr (...) (o powierzchni 1 942 m<sup>2</sup>), (...) (o powierzchni 1 997 m<sup>2</sup>), (...) (o powierzchni 2 565 m<sup>2</sup>), (...) (o powierzchni 329 m<sup>2</sup>), (...) (o powierzchni 266 m<sup>2</sup>), (...) (o powierzchni 2 245 m<sup>2</sup>), (...) (o powierzchni 15 m<sup>2</sup>), (...) (o powierzchni 3 136 m<sup>2</sup>), (...) (o powierzchni 46 180 m<sup>2</sup>), obręb W. numer arkusza (...) o łącznej powierzchni 58 675 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...), poprzez jej podział na dwie mniejsze nieruchomości stanowiące:**

**1. działki nr (...) o powierzchni 1 942 m<sup>2</sup>, nr (...) o powierzchni 1 997 m<sup>2</sup> i (...) o powierzchni 40 067 m<sup>2</sup> tj. nieruchomości o łącznej powierzchni 44 006 m<sup>2</sup>**

**2. działki nr (...) o powierzchni 2 565 m<sup>2</sup>, (...) o powierzchni 329 m<sup>2</sup>, (...) o powierzchni 266 m<sup>2</sup>, nr (...) o powierzchni 2 245 m<sup>2</sup>, (...) o powierzchni 15 m<sup>2</sup>, (...) o powierzchni 3 136 m<sup>2</sup>, (...) o powierzchni 6 113 m<sup>2</sup> tj. nieruchomości o łącznej powierzchni 14 669 m<sup>2</sup>**

**przy czym kształt i granicę tych obu nieruchomości określił zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez uprawnionego geodetę mgr inż. J. M. (1), znajdującym się na karcie 1104 stanowiącego załącznik do opinii w/w biegłego z dnia 27.03.2017 r. zaznaczając, że projekt stanowi integralną część niniejszego orzeczenia;**

**II. przyznał na wyłączną własność nieruchomości określoną w pkt I.1 na rzecz wnioskodawczyni B. N.;**

### **III. przyznał na wyłączną własność nieruchomości określoną w pkt I.2 na rzecz uczestniczki postępowania (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W..**

#### **Podstawą powyższego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego :**

B. Z., M. B. (1), S. B. i G. B. byli współwłaścicielami – po 1/4 części – nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb W., arkusz 1, księga wieczysta nr (...), o powierzchni 58675 m<sup>(2)</sup>, działka (...). Decyzją Prezydium Rady Narodowej Miasta P. (...) z dnia 26 lipca 1968 r. Nieruchomość ta została wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa z przeznaczeniem pod pracownicze ogródki działkowe. Księga wieczysta została wówczas zamknięta, a nieruchomość przeniesiono do księgi wieczystej nr (...) ujawniając jako właściciela Skarb Państwa.

Z nieruchomości tej wydzielono następnie działki nr (...), które ostatecznie zostały zapisane w księdze wieczystej (...) (wcześniej były zapisane w księgach wieczystych nr: (...), (...), (...) i (...) SR w P.). W wyniku komunalizacji nieruchomość przeszła na rzecz Gminy M. P..

Członkowie rodziny B. byli zainteresowani odzyskaniem nieruchomości położonej przy ul. (...). Nawiązali kontakt z B. N.. Rodzina B. nieruchomość chciała sprzedać, ale obawiała się trudności z jej odzyskaniem; nie chciała samodzielnie działać w kierunku odzyskania tej nieruchomości – ze względu na to, że na tej nieruchomości znajdowały się ogródki działkowe użytkowane przez wiele osób. Ówczesni współwłaściciele mieli świadomość tego, że dla nich samych było nierealne załatwienie sprawy; nikt spośród nich nie był chętny do samodzielnego działania. B. N. zaoferowała, że kupi nieruchomość przy ul. (...). Wstępnie zaoferowała współwłaścicielom pewną kwotę, zaznaczając, że jak załatwi odzyskanie nieruchomości to jeszcze im dopłaci. Transakcja z B. N. miała być realizowana etapami; pierwszym etapem miała być umowa przedwstępna, a dalej wyjaśnienie jakie oczekiwania wobec tej transakcji będzie miało Miasto P. – czy Miasto posiada i czy będzie korzystało z prawa pierwokupu, a także jak się zachowają działkowcy.

Uczestniczka B. Z. od ok. 1970 r. mieszka w Stanach Zjednoczonych. W związku z transakcją dotyczącą nieruchomości przy ul. (...) kontaktował się z nią telefonicznie prawnik M. K. (1) działający przy ww. transakcji, który podał jej treść pełnomocnictwo które miało być przez nią udzielane.

W dniu 7 stycznia 1997 r. zostało sporządzone przed M. B. (2) - notariuszem publicznym stanu Illinois - pełnomocnictwo dla G. B.

o treści: „Ja, B. Z., mieszkająca obecnie pod adresem: (...), (...) U.S.A. udzielam mojemu Bratu – G. B., mieszkającemu pod adresem: ul. (...), (...)-(...) P., Pełnomocnictwa do zawarcia umowy przedwstępnej przyrzeczenia prawa pierwokupu w razie sprzedaży nieruchomości wywłaszczonej na rzecz Skarbu Państwa, położonej przy ul. (...) w P., obręb W., Arkusz (...), zapisanej w Księdze Wieczystej pod numerem (...) o powierzchni 5867 m (metrów kwadratowych) jako Działka Numer (...) ((...))

W tym samym dniu ww. pełnomocnictwo zostało potwierdzone za zgodność z prawem miejsca jego wystawienia przez Konsulat Generalny Rzeczypospolitej Polskiej w C.. Pełnomocnictwo to następnie pocztą przesłano G. B..

W dniu 15 stycznia 1997 r. przed notariuszem M. K. (2) w Kancelarii Notarialnej w P. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa przedwstępna, na podstawie której W. B., K. B. i G. B. – działający w imieniu własnym jak i w imieniu B. Z. (na podstawie ww. pełnomocnictwa z 7 stycznia 1997 r.), zobowiązali się do zawarcia umowy sprzedaży, którą właściciele i spadkobiercy właścicieli wywłaszczonej nieruchomości sprzedadzą całe swoje udziały tj. całą nieruchomość objęta zamkniętą księgą wieczystą nr (...) B. N., a B. N. zobowiązała się tę nieruchomość kupić. Cenę przedmiotu umowy strony ustaliły na 80.000 zł, na poczet której B. N. przekazała kwotę 60.000 zł, zobowiązując się zapłacić resztę ceny przy umowie przyrzeczonej. Strony postanowiły też, że wydanie przedmiotu umowy w posiadanie kupującej nastąpi w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 15 stycznia 2000r.

W dniu 23 kwietnia 1997 r. W. B., K. B., G. B. (działając w imieniu własnym i w imieniu B. Z.), a także B. N. stawili się w Kancelarii Notarialnej notariusza M. K. (2) w P. i oświadczyli, że zmieniają m.in. § 7 umowy przedwstępnej z 15

stycznia 1997 r. w ten sposób, że umowę przyrzeczoną strony miały zawrzeć do 31 marca 1998 r., a także § 4, w ten sposób, że dodano ust. 2, iż nabywca przy umowie przyrzeczonej może wskazać osobę trzecią jako nabywcę, a może to być spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S..

Decyzją Prezesa (...) z dnia 31 lipca 1997 r. stwierdzono nieważność orzeczenia wywłaszczeniowego z dnia 26 lipca 1968 r., a ostateczna decyzja Prezesa (...) z dnia 22 września 1997 r. utrzymała w mocy decyzję z 31 lipca 1997 r.

W dniu 25 września 1997 r. w Kancelarii Notarialnej M. K. (2) stawili się W. B., G. B., K. B. i B. N.. W. B., K. B. i G. B., który oświadczył, że działa w imieniu własnym jak również w imieniu i na rzecz B. Z. na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego przed notariuszem publicznym stanu (...) M. B. (2) z dnia 7.01.1997 r. zawarli wówczas przyrzeczoną umowę sprzedaży udziałów w nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) o obszarze 5.86.75 ha objętej zamkniętą księgą wieczystą Kw nr (...).

Przed zawarciem w/w umowy z 25 września 1997 r. notariusz M. K. (2) mając na uwadze treść pełnomocnictwa z 7 stycznia 1997 r. powziął wątpliwości co do jego zakresu (tj. z uwagi na to, że w treści pełnomocnictwa w jednym zdaniu ujęto

i umowę przedwstępną i przyrzeczoną). W związku z tym zatelefonował do Stanów Zjednoczonych na podany mu numer. Rozmawiał ze starszą panią, która biegle władała językiem polskim, zapytał o jej tożsamość, a także zadał pytanie na temat nieruchomości. Rozmówczyni notariusza miała pełne rozeznanie, o jaki grunt chodziło, podała też, że doskonale zna osobę, której udzieliła pełnomocnictwa. Osoba, z którą notariusz rozmawiał potwierdziła, że pełnomocnictwo jest zgodne z jej wolą i dotyczy umowy przyrzeczonej. M. K. (2) wcześniej nie rozmawiał z B. Z. i nie znał jej głosu. W trakcie tej rozmowy rozmówczyni potwierdziła, że chce sprzedać nieruchomość. Po tej rozmowie przystąpiono do podpisania umowy przyrzeczonej.

G. B. i pozostali sprzedający oświadczyli, że sprzedają całe swoje udziały ( każdy ze sprzedających, w tym również B. Z. posiadali po 1/4 udziałów ) tj. nieruchomość objętą zamkniętą księgą wieczystą nr (...) B. N., a ona oświadczyła, że udziały te kupuje uiszczając pozostałą część ceny tj. 20.000 zł. Jednocześnie strony potwierdziły zapłatę całej ceny nabycia nieruchomości ustaloną na kwotę 80.000 zł.

Aktem notarialnym z dnia 10 grudnia 1997 r. stawiający do umowy z dnia 25 września 1997 r. złożyli oświadczenie o sprostowaniu ww. umowy w ten sposób, że strony umowy wniosły o odłączenie wskazanych działek i przeniesienie ich do nowo założonej księgi wieczystej z wpisem własności na rzecz B. N..

B. Z. dopiero w czasie wizyty u G. B. w Polsce w 2002 r. dowiedziała się o zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości. G. B. przekazał B. Z. także pozostałą część kwoty uiszczonej tytułem ceny nabycia nieruchomości przez B. N.. B. Z. otrzymała w sumie 20.000 zł.

B. N. nie wyznaczyła B. Z. terminu do potwierdzenia zawarcia umowy.

Wpisem Sądu Rejonowego w P. z dnia 10 stycznia 1998r. na podstawie ww. umowy notarialnej B. N. została ujawniona w księdze wieczystej - jako jedyny właściciel ww. nieruchomości, przy czym jednocześnie założono dla wszystkich działek objętych umową z 25 września 1997 r. nową księgę wieczystą o (aktualnym) numerze (...). W wyniku apelacji złożonej w dniu 02 grudnia 2002 r. przez B. Z. postanowieniem z dnia 11 lipca 2003 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie o sygn. akt II Ca 667/03 uchylił zaskarżony przez B. Z. wpis prawa własności na rzecz B. N. w 1/4 części i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Poznaniu uznając, że G. B. nie był umocowany do działania w imieniu B. Z., zaś B. Z. nie wykazała stosownym dokumentem, że jest tą samą osobą co B. B. (2). Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy wpisał w dniu 23 sierpnia 2003 r. jako właściciela 1/4 części nieruchomości B. B. (2). Wpis ten został uchylony i w ciągu kilku następnych lat sąd wieczystoksięgowy rozpoznawał kolejne wnioski o wpis prawa własności w zakresie udziału 1/4 części i wnoszone przez strony środki odwoławcze. Postępowania te ostatecznie zakończyły się wydaniem postanowienia z dnia 27 stycznia 2006 r., którym Sąd Rejonowy w Poznaniu prawomocnie oddalił wniosek B. N. o wpis na jej rzecz prawa własności w 1/4 części. Postępowanie

odwoławcze od tego orzeczenia zostało umorzone postanowieniem z dnia 16 listopada 2006 r. z uwagi na cofnięcie apelacji przez B. N..

B. Z. złożyła kolejny wniosek o wpisanie jej jako współwłaściciela nieruchomości tj. w 1/4 części, tym razem wskazując a należyty sposób – odpisem aktu małżeństwa, zmianę swojego nazwiska z B. na Z.. B. Z. została prawomocnie wpisana w dniu 19 stycznia 2006 r. jako współwłaściciel ww. nieruchomości w 1/4 części.

W 2004 r. B. N. wniosła pozew przeciwko B. Z. żądając, by sąd zobowiązał B. Z. do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na jej rzecz przysługujący B. Z. udział w wysokości 1/4 części w prawie własności ww. nieruchomości. Prawomocnym wyrokiem z dnia 05 kwietnia 2005 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu sygn. akt II Ca 327/05, zmienił wyrok Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie III C 996/03, w ten sposób, że uchylił wyrok zaoczny z 29 grudnia 2004 r. i oddalił powództwo stwierdzając w uzasadnieniu m.in., że: dla ważnego zawarcia umowy przyrzeczonej przez pełnomocnika konieczne było udzielenie nowego pełnomocnictwa i to w formie przewidzianej dla danej czynności prawnej; a G. B. nie legitymował się takim pełnomocnictwem w momencie zawierania umowy przyrzeczonej.

W dniu 20 listopada 2006 r. B. Z. zawarła ze Spółką (...) Sp. z o.o. warunkową umowę sprzedaży udziału w nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) wynoszącego 1/4 części, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), przy czym zaznaczono, że w księdze wieczystej prawo własności ww. udziału wpisane jest na rzecz Skarbu Państwa i Miasta P.. Strony tej umowy ustaliły wysokość ceny sprzedaży 1/4 udziału części nieruchomości na kwotę 1.600.000 zł. Umowa została zawarta przez strony pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

W dniu 29 listopada 2006 r. B. Z. i Spółka (...) Sp. z o.o. zawarły bezwarunkową umowę sprzedaży udziału w wysokości 1/4 nieruchomości – przeniesienia własności, za umówioną cenę 1.600.000 zł.

Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że decyzją z 12.08.1970 r. przekazano teren o powierzchni 8,20 ha, łącznie trzy nieruchomości, w tym przedmiotową nieruchomość - w użytkowanie (...) Związkowi (...), gdzie utworzony został (...)Ogród (...)w P.. B. N. dochodziła od (...) wydania części ww. nieruchomości od (...). Prawomocnym wyrokiem z dnia 22 września 2006 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu sygn. akt XII C 1380/05 nakazał (...) Związkowi (...) ((...)w P. i (...) Ogrodowi (...)w P.), aby wydał B. N. działkę nr (...) o pow. 3.136 m<sup>(2)</sup> stanowiącej część przedmiotowej nieruchomości, za jednoczesną zapłatą przez B. N. na rzecz (...) kwoty 1.046.376 zł. (...) Związek (...) w P. wniósł w sierpniu 2006r. o stwierdzenie, że nabył w drodze zasiedzenia własność ww. nieruchomości. Prawomocnym postanowieniem z dnia 11 czerwca 2010 r. sygn. akt I Ns 275/08 Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu ww. wniosek oddalił.

Zgodnie ze stanem na dzień 2 marca 2007 r. nieruchomość położona w P. przy ul. (...), obręb W., działki nr (...), o łącznej powierzchni 5,8675 ha, była własnością: B. N. w 3/4 i Spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. w 1/4. W dniu 29 maja 2007 r. (...) Sp. z o.o. zbyła na rzecz (...) Sp. z o.o. ww. udział w wysokości 1/4 nieruchomości.

Pozwem z dnia 9 listopada 2009 r. złożonym w Sądzie Okręgowym w Poznaniu B. N. wniosła o ustalenie, że jest wyłącznym właścicielem nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...) i to na podstawie umowy sprzedaży z dnia 25 września 1997 r. – akt notarialny Rep. A nr (...) a umowy zbycia udziału w wysokości 1/4 części ww. nieruchomości zawarte między B. Z. i Spółką (...) Sp. z o.o. – zawarta w dniu 29 listopada 2006 r., i między Spółką (...) Sp. z o.o. a Spółką (...) Sp. z o.o. – zawarta w dniu 29 maja 2007 r., są nieważne, a tym samym bezskuteczne wobec B. N.. Wyrokiem z 16 grudnia 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo B. N. w całości ( sygn.. akt XII C 2203/09 ) wskazując m.in., że powódka nie miała interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. z wystąpieniem z takim roszczeniem, gdyż miała prawną możliwość skorzystania z konkurencyjnego, dalej idącego, środka ochrony prawnej jakim jest powództwo o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wynikające z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Poza tym Sąd Okręgowy zajął w uzasadnieniu w/w wyroku stanowisko, że sporządzone przez

B. Z. pełnomocnictwo upoważniało G. B. wyłącznie do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 15 stycznia 1997 r. na co wskazuje przede wszystkim treść tego dokumentu oraz okoliczności jego udzielenia; nie umocowywało natomiast G. B. do zawarcia umowy definitywnie przenoszącej własność. Przy tym Sąd ten wskazał, że dla ważnego zawarcia umowy przyrzeczonej przez pełnomocnika B. Z. konieczne było udzielenie nowego pełnomocnictwa i to w formie przewidzianej dla danej czynności prawnej. Wyrokiem z dnia 17 marca 2011 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację B. N. ( sygn. akt I ACa 157/11) podzielać ocenę Sądu Okręgowego, co do przyjęcia braku jej interesu prawnego w domaganiu się ustalenia współwłasności nieruchomości w sytuacji przysługiwania roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Poza tym, że pełnomocnictwo z 7 stycznia 1997 r. upoważniało G. B. jedynie do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w przedmiotowej nieruchomości i nie obejmowało ono zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży.

W innej sprawie wyrokiem z dnia 24 października 2012 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu ustalił, że umowa z dnia 29 listopada 2006 r. zawarta między (...) a (...) Sp. z o.o. w przedmiocie sprzedaży 1/4 części ww. nieruchomości jest nieważna i oddalił powództwo w zakresie żądania ustalenia, że B. N. nabyła udział wskazany w pkt. 1 od B. Z. (tj. poprzez wstąpienie do tej umowy w miejsce (...) Sp. z o.o.). Sąd uznał m.in., że B. N. w dacie 29 listopada 2006 r. prowadziła gospodarstwo rolne na ww. nieruchomości, a więc przysługiwało jej ustawowe prawo pierwokupu (określone w art. 166 § 1 k.c.) sprzedawanego przez B. Z. spółce (...) Sp. z o.o. udziału w nieruchomości, zatem umowę należało ocenić jako nieważną ( sygn. akt XII C 356/12 ). Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2013 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że oddalił powództwo B. N. wskazując, że sam fakt dysponowania prawem własności nieruchomości przesądza o prowadzeniu gospodarstwo rolnego. Przy tym, że przedmiotowa nieruchomość miała charakter rolny, ale gospodarstwem rolnym nie była, bo znajdowały się tam ogródki działkowe ( sygn. akt I ACa 893/13 ). W dniu 17 października 2014 r. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej B. N..

W dniu 25 maja 2006 r. Prezydent Miasta P. wydał decyzję w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze wraz z niezbędną infrastrukturą, przewidzianą na działkach nr (...), ark.(...), obręb W., położonych w P. przy ul. (...). W decyzji tej przewidziano, że zabudowa może mieć na różnych częściach terenu maksymalnie od trzech, poprzez sześć, dziesięć i szesnaście kondygnacji nadziemnych. Nadto wskazano, że inwestycja musi być zlokalizowana poza docelowymi liniami rozgraniczającymi III ramy komunikacyjnej, wynikającymi z opracowywanego planu miejscowego „III rama komunikacyjna – odcinek północny” a dojazd do zespołów budynków może odbywać się wyłącznie od strony ul. (...) oraz od strony ul. (...). Z uwagi na planowany przebieg III ramy komunikacyjnej w decyzji wskazano, że nie wyraża się zgody na jakikolwiek dojazd z ul. (...).

Od zachodu przedmiotowa nieruchomość graniczy bezpośrednio z działkami oznaczonymi nr (...) (dawniej działka nr (...)). Działka oznaczona numerem (...) została również w latach 60-tych ubiegłego wieku wywłaszczona celem przeznaczenia nieruchomości pod pracownicze ogródki działkowe. W stosunku do tej nieruchomości prowadzone było postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności w/w orzeczenia wywłaszczeniowego. Postępowanie to zostało prawomocnie zakończone – decyzją o odmowie stwierdzenia nieważności orzeczenia wywłaszczeniowego.

Z nieruchomości oznaczoną dawniej jako działka nr (...) graniczy od zachodu nieruchomość oznaczona wcześniej jako działka nr (...). Co do tej nieruchomości orzeczeniem z dnia 28 września 1968 r. nr (...)Prezydium (...) miasta P. (...) orzekło o jej wywłaszczeniu za odszkodowaniem. Spadkobiercy właściciela tej nieruchomości – M. R. – zbyli prawa do tej nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni B. N., która wszczęła postępowanie o stwierdzenie nieważności orzeczenia wywłaszczeniowego. Postępowanie to trwa już od kilkunastu lat (wydawane w sprawie decyzje były kilkakrotnie uchylane). Decyzją z dnia 17 maja 2017 r. Minister Infrastruktury i Budownictwa odmówił stwierdzenia nieważności orzeczenia Prezydium (...)miasta P. (...)z dnia 28 września 1968 r. nr (...). Decyzja ta na chwilę wydawania postanowienia częściowego nie jest ostateczna.

Obecnie dawna działka nr (...) stanowi działki nr (...) (księga wieczysta nr (...)),(...) (księga wieczysta nr (...)), (...) (księga wieczysta nr (...)) i (...) (księga wieczysta nr (...)).

Istnieje możliwość fizycznego podziału nieruchomości m.in. w ten sposób, że powstaną dwie odrębne nieruchomości obejmujące:

1) działki: nr (...) o powierzchni 1 942 m<sup>(2)</sup>, nr (...) o powierzchni 1 997 m<sup>(2)</sup> i (...) o powierzchni 40 067 m<sup>(2)</sup> tj. nieruchomości o łącznej powierzchni 44 006 m<sup>(2)</sup> (część wschodnia dzielonej nieruchomości)

2) działki: nr (...) o powierzchni 2 565 m<sup>(2)</sup>, (...) o powierzchni 329 m<sup>(2)</sup>, (...) o powierzchni 266 m<sup>(2)</sup>, nr (...) o powierzchni 2 245 m<sup>(2)</sup>, (...) o powierzchni 15 m<sup>(2)</sup>, (...) o powierzchni 3 136 m<sup>(2)</sup>, (...) o powierzchni 6 113 m<sup>(2)</sup> tj. nieruchomości o łącznej powierzchni 14 669 m<sup>(2)</sup> (część zachodnia dzielonej nieruchomości)

Nieruchomość aktualnie zabudowana jest pozostałościami po domkach rekreacyjnych oraz opuszczonym, w znacznej części wyburzonym budynkiem biurowym, które były użytkowane przez (...) Związek (...). Dla ww. obszaru brak jest prawomocnie obowiązującego planu miejscowego, a zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar przedmiotowej nieruchomości oznaczony jest jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej niskiej.

Wnioskodawczyni planuje uporządkowanie terenu m.in. poprzez wyburzenie pozostałości budynków i zutilizowanie tych pozostałości, a następnie chce z inwestorem zainwestować w tę nieruchomość – stawiając budynki mieszkalne albo, przy udziale kapitału zagranicznego, wzniesienie kliniki.

**Przy powyższych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy zważył**, że żądania wnioskodawczyni w przedmiocie uzgodnienie treści księgi wieczystej było bezzasadne. Powołując się na uregulowanie zawarte w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2017, poz. 1007 ze zm.) wskazał, że dla skuteczności tego żądania wnioskodawczyni winna była dowieść, że dotychczasowy wpis w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym oraz, iż ma określone prawa – w całości bądź w odpowiedniej części. W tym kontekście Sąd Rejonowy zaznaczył, że zgodnie z aktualnym stanem ww. księgi wieczystej wnioskodawczyni przysługuje prawo własności ww. nieruchomości w 3/4 częściach a uczestnicze postępowania spółce (...) Sp. z o.o. w 1/4 części. Natomiast odnosząc się do argumentacji wnioskodawczyni, że pełnomocnictwo udzielone przez B. Z. G. B. uprawniało go do zawarcia w imieniu B. Z. (końcowej) umowy sprzedaży nieruchomości, w zakresie przysługującego jej udziału oraz, iż B. Z. do 2002 r. nie kwestionowała skuteczności zawartej w jej imieniu umowy i bez zastrzeżeń przyjęła swoją część ceny za nieruchomość, wiedząc o zakończeniu postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczającej nieruchomość Sąd Rejonowy wskazał, że pełnomocnictwo na które powołuje się wnioskodawczyni upoważniało G. B. jedynie do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w przedmiotowej nieruchomości. Przy tym, że nie obejmowało ono umocowania do zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży. Zdaniem Sądu Rejonowego świadczą o tym zarówno okoliczności jego udzielenia jak i sama treść: „udzielam mojemu Bratu – G. B. (...) pełnomocnictwa do zawarcia umowy przedwstępnej przyrzeczenia prawa pierwokupu w razie sprzedaży nieruchomości”. Nadto powołując się na art. 389 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, że udzielając pełnomocnictwa do zawarcia umowy przedwstępnej należy w pełnomocnictwie oznaczyć umowę, która ma być zawarta w wykonaniu umowy przedwstępnej. Stąd, że uczestniczka postępowania B. Z. używając zwrotu „przyrzeczenie prawa pierwokupu w razie sprzedaży nieruchomości” upoważniła brata do zawarcia w jej imieniu umowy przedwstępnej zobowiązującej do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Jednocześnie Sąd ten zaznaczając, że w dacie udzielania pełnomocnictwa ww. nieruchomość była jeszcze wywłaszczona ( powinno być nie była jeszcze wywłaszczona ) stwierdził, że B. Z. formułując w taki sposób treść pełnomocnictwa udzielała go w zakresie uprawniającym G. B. do zawarcia umowy przedwstępnej, gwarantującej B. N. prawo pierwokupu – pierwszeństwa kupna nieruchomości w razie zwrotu wywłaszczonego gruntu. Stąd, że gdyby B. Z. chciała udzielić bratu pełnomocnictwa do zawarcia finalnej umowy sprzedaży, to wyraźnie, jednoznacznie wskazałaby to w treści pełnomocnictwa, nie ograniczając jego treści jedynie do umowy przedwstępnej. Dlatego też dla ważnego zawarcia umowy przyrzeczonej przez pełnomocnika konieczne było udzielenie nowego pełnomocnictwa i bez niego notariusz w ogóle nie powinien przystąpić do zawarcia w dniu 25 września 1997 r. umowy sprzedaży obejmującej udział 1/4 części nieruchomości przysługującego B. Z.. Odnosząc się do przeprowadzonej w dniu 25 września 1997 r. rozmowy telefonicznej notariusza z osobą mającą być B. Z. Sąd

Rejonowy wskazał, że nawet gdyby rozmówczyni była B. Z. i faktycznie potwierdziłaby wolę sprzedaży udziału B. N., to takie ustne pełnomocnictwo nie było ważne ani skuteczne. Nadto, że aby umowa z dnia 25 września 1997 r. była ważna w zakresie obejmującym udział B. Z., powinno nastąpić jej potwierdzenie przez B. Z. i to w formie aktu notarialnego, co jednak nie miało miejsca. Poza tym, że przyjęcie, iż omawiane pełnomocnictwo z 07 stycznia 1997 r. umocowywało G. B. do zawarcia umowy przyrzeczonej naruszały też przepisy o formie czynności prawnej, zgodnie z którymi do udzielenia takiego pełnomocnictwa konieczna jest forma aktu notarialnego (art. 99 § 1 k.c. w zw. z art. 158 k.c.). Z uwagi na fakt, że pełnomocnictwo to było udzielane w USA wystarczała wprawdzie forma przewidziana przez prawo tego państwa (art. 12 zd. 2 Prawa prywatnego międzynarodowego), to i tak jest to jednak forma szczególna, której niezachowanie skutkuje nieważnością czynności prawnej. Rozmowa telefoniczna, w której miałyby dojść do udzielenia pełnomocnictwa („rozszerzenia jego zakresu” – jak wskazał w części swoich zeznań słuchany w sprawie notariusz), nie spełnia wymogu zachowania odpowiedniej formy czynności prawnej. Brak jest bowiem podstaw do przyjęcia, że obowiązujące w USA prawo dopuszcza udzielenie takiego pełnomocnictwa podczas rozmowy telefonicznej.

Nadto Sąd Rejonowy zaznaczył, że w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, nie było pewności czy notariusz faktycznie przeprowadził w dniu 25.09.1997 r. rozmowę z uczestniczką B. Z.. Przed rozmową notariusz nie znał w ogóle uczestniczki, nigdy z nią wcześniej nie rozmawiał, a tym samym nie był w stanie rozpoznać jej głosu. Z kolei przyjęcie, że spośród przebywających wówczas w USA osób (kobiet) biegle posługujących się językiem polskim tylko uczestniczka byłaby w stanie udzielić odpowiedzi na pytania notariusza dotyczące danych personalnych rozmówcy oraz ogólnych informacji o nieruchomości, nie byłoby uzasadnione. Mogłaby to zrobić bowiem każda inna osoba, odpowiednio wcześniej poinstruowana.

Poza tym Sąd Rejonowy zaznaczył, że o braku udzielenia przez B. Z. pełnomocnictwa do zawarcia końcowej umowy sprzedaży jej udziału świadczą również towarzyszące transakcji okoliczności a mianowicie, że G. B. składając zeznania w sprawie XII C 2203/09 (k. 208-209 XII C 2203/09, k.798 v), podał : „Ta ziemia została naszej rodzinie zabrana i można było odzyskać to, a myśmy nie chcieli się starać, więc pani N. mówiła, że odkupi od nas to prawo pierwokupu”. Poza tym, że w sprawie III C 996/03 (k. 802-803) G. B. zeznał „O pierwszej umowie siostra wiedziała na pewno, to była umowa przedwstępna. O tej siostra na pewno wiedziała. Nie wiem kto ją o tym informował, może ja. O drugiej umowie siostra nie wiedziała, mieliśmy podpisać umowę pierwokupu, ale to było niemożliwe i była podpisana umowa sprzedaży.” Nadto, że K. B. zeznała, że „[B. N.] Zaproponowała nam pewną kwotę i że jak załatwi [odzyskanie nieruchomości] to jeszcze nam dopłaci, a jeżeli by nie załatwiła to byłaby stratna” (k.941). Jednocześnie, że M. K. (1) podczas swoich zeznań m.in. podał, że „Pierwszym etapem miała być umowa wstępna, przedwstępna, potem wyjaśnienie sytuacji jakie oczekiwania wobec tej transakcji będzie miało Miasto P., w szczególności chodziło o wyjaśnienie czy miasto posiada i czy będzie korzystało z prawa pierwokupu, jak się zachowają działkowcy” (k.950).

W ocenie Sądu Rejonowego w powyższych sformułowań (a także pozostałych zeznań świadków) wynika zatem jednoznacznie, że w momencie gdy doszło do rozmów pomiędzy B. N., a rodziną B. status nieruchomości nie był jeszcze jasny - przede wszystkim nie było pewne, czy dojdzie do odzyskania tej nieruchomości. W związku z powyższym – jak wywodził Sąd Rejonowy - strony zdecydowały się wówczas na podzielenie transakcji na dwa etapy – pierwszy to była umowa przedwstępna sprzedaży, po której B. N. miała podjąć czynności mające na celu odzyskanie tej nieruchomości i dopiero po załatwieniu tych formalności miało dojść do zawarcia końcowej sprzedaży nieruchomości. W świetle powyższego, a także z uwagi na fakt, że uczestniczka postępowania (jak zeznawał w innych postępowaniach G. B.) wiedziała o zawarciu umowy przedwstępnej i nie miała świadomości o zawarciu umowy końcowej sprzedaży – w ocenie Sadu Rejonowego - logiczny i w świetle wskazań doświadczenia życiowego – w pełni uprawniony – jest wniosek, że w styczniu 1997 r. uczestniczka B. Z. miała wolę złożenia oświadczenia woli o udzieleniu swojemu bratu pełnomocnictwa jedynie do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Tej oceny nie może przy tym zmienić fakt, że B. Z. otrzymała z tytułu dojścia do skutku transakcji pieniądze (20 000 zł). W tej kwestii Sąd Rejonowy zaznaczył, że wpisana w akcie notarialnym łączna cena sprzedaży (80 000 zł) – jak na ponad 5 hektarowy grunt, położony jedynie kilka kilometrów od ścisłego centrum P. – była ceną bardzo atrakcyjną (dorównywała ona wówczas cenom rynkowym za sprzedaż dużego mieszkania na terenie P., a podnoszony w piśmie z dnia 22.12.2016 r. argument, że cena



ta odpowiadała ponad 75 przeciętnym wynagrodzeniom jest bez znaczenia, zważywszy chociażby na fakt, że ustalona w sprawie wartość nieruchomości w 2013 r. wynosiła 58 517 281 zł, co odpowiadało ponad 16 000 przeciętnym wynagrodzeniom w tamtym okresie), a z przytoczonych powyżej zeznań K. B. wynikało, że po załatwieniu wszystkich formalności, wnioskodawczyni miała sprzedającym „dopłacić”.

W świetle powyższej argumentacji Sąd Rejonowy uznał, że G. B. nie legitymował się odpowiednim pełnomocnictwem B. Z. w momencie zawierania umowy przyrzeczonej oraz, że zgodnie z art. 103 § 1 k.c. jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, to ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Przy tym zaznaczył, że potwierdzenie przez mocodawcę aktualizuje się dopiero wówczas, gdy pełnomocnik dokonał czynności prawnej z przekroczeniem umocowania; wtedy bowiem skuteczność takiej umowy jest zawieszona do czasu jej potwierdzenia przez mocodawcę, które konwaliduje wadliwą umowę, czy też do czasu odmowy jej potwierdzenia, co z kolei powoduje ten skutek, że umowę uważa się za nieważną od samego początku. Mając na względzie, że w niniejszej sprawie bezspornym było, że takie potwierdzenie nie nastąpiło Sąd Rejonowy umowę przyrzoną z 25 września 1997 r. uznał za nieważną w części odnoszącej się do udziału B. Z..

Jednocześnie Sąd Rejonowy zaznaczył, że analizując powyższą kwestię miał też na uwadze, że w trzech postępowaniach prowadzonych co do własności w/w 1/4 części nieruchomości wydano orzeczenia, w których Sądy stwierdziły, że przedmiotowe pełnomocnictwo nie stanowiło umocowania do zawarcia umowy (końcowej) sprzedaży ( wyrok z dnia 5 kwietnia 2005 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu sygn. akt II Ca 327/05, wyrok z dnia 16 grudnia 2010 r. Sądu Okręgowy w Poznaniu sygn. akt XII C 2203/09 i wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 17 marca 2011 r. w sprawie I ACa 157/11, a także wydane w postępowaniu wieczystoksięgowym postanowienie Sądu Okręgowy w Poznaniu z dnia 11.07.2003 r. sygn. II Ca 667/03 – k.863-866 tom VI).

Przy tym Sąd Rejonowy nie podzielił podniesionego na rozprawie w dniu 17.03.2015 r. zarzutu uczestniczki postępowania B. Z., że wniosek o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym podlegać winien odrzuceniu z uwagi na stan powagi rzeczy osądzonej – z prawomocnym orzeczeniem wydanym w sprawie XII C 2203/09 przez Sąd Okręgowy w Poznaniu (k.838 tom VI). W tym przedmiocie Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo B. N. skierowane przeciwko B. Z., (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. i (...)Sp. z o.o. z siedzibą w W. o ustalenie, że jest wyłącznym właścicielem nieruchomości zostało prawomocnie oddalone. Przy tym, że art. 366 k.p.c. stanowi, iż wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. O ile – jak wskazał Sąd Rejonowy - nie było wątpliwości, że w/w sprawa i niniejsze postępowanie dotyczyło tych samych podmiotów, to nie można było uznać, że w tym wypadku doszło do tożsamości przedmiotu postępowania. W tym zakresie Sąd Rejonowy powołując się na orzecznictwo zaznaczył, że tożsamość roszczenia w rozumieniu art. 366 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy identyczny jest nie tylko przedmiot, ale i podstawa sporu (post. SN z 9.6.1971 r., II CZ 59/71, OSNCPIUS 1971, Nr 12, poz. 226). W konsekwencji, że w przypadku opartym na art. 189 k.p.c. powództwa o ustalenie kto jest wyłącznym właścicielem nieruchomości i znajdującego swoją podstawę w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece powództwa (żądania) o uzgodnienie treści księgi wieczystej rozumiana w ten sposób tożsamość roszczenia nie zachodzi. W ocenie Sądu Rejonowego nie można było też uznać, że w niniejszym postępowaniu Sąd był związany prawomocnym wyrokiem wydanym w sprawie XII C 2203/09 w oparciu o art. 365 § 1 k.p.c. i to pomimo, że w tamtym postępowaniu Sądy obu instancji zajęły jednoznaczne i w zasadzie tożsame stanowisko w przedmiocie ważności umowy sprzedaży udziałów B. Z. w nieruchomości.

W tym przedmiocie Sąd Rejonowy powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazał, że istota uregulowanej w art. 365 § 1 k.p.c. mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia polega na tym, że wymienione w nim podmioty powinny mieć na względzie fakt wydania prawomocnego orzeczenia i jego treść (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 655/98) oraz, iż wynikający z niej stan związania - ogranicza się jednak do sentencji orzeczenia i nie obejmuje motywów rozstrzygnięcia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2007 r., IV CSK 110/07 i z dnia 22 czerwca 2010 r., IV CSK 359/09, OSNC 2011, nr 2. poz. 16). Zatem, że sąd nie jest związany ustaleniami i oceną dowodów, dokonany w innej sprawie oraz, iż dokonując samodzielnych ustaleń, nie może ignorować stanowiska zajętego w innej sprawie, w której stan faktyczny był konstruowany na podstawie tego samego zdarzenia, lecz biorąc je

pod uwagę, sąd obowiązany jest dokonać własnych, wszechstronnych ustaleń i samodzielnych ocen, które w rezultacie mogą doprowadzić do odmiennych konkluzji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1073/00). Przy tym, że uzasadnieniem tego stanowiska są - jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 marca 2009 r., IV CSK 441/08 - dwa argumenty. Zasadniczym jest ten, że w grę wchodzi tu kwestia prawa do oceny wiarygodności dowodów, będąca podstawą i gwarancją niezawisłości orzekania sędziowskiego.

W kontekście powyższego Sąd Rejonowy wskazał, że mając na uwadze ustalenia i rozważania dokonane przez Sąd w sprawie XII C 2203/09 (jak również w dwóch pozostałych w/w postępowaniach) po dokonaniu analizy materiału dowodowego niniejszej sprawy, jak również materiału dowodowego zebranego w w/w sprawach doszedł do przekonania, iż wnioskodawczyni w toku przedmiotowego postępowania nie przedstawiła żadnych dowodów, które pozwoliłyby na zmianę (ugruntowanej dwoma wyrokami i jednym postanowieniem w postępowaniu wieczystoksięgowym) oceny, że oświadczenie woli zawarte w pełnomocnictwie z 7 stycznia 1997 r. należy, przy uwzględnieniu art. 65 k.c. tłumaczyć inaczej niż uczyniły to Sądy w przytoczonych wyżej orzeczeniach.

Przy tym zaznaczył, że tej oceny nie mogła podważyć argumentacja wnioskodawczyni zawarta w piśmie z dnia 22.12.2016 r. (k.1067-1070) bowiem niestawiennictwa B. Z. na rozprawie – celem jej przesłuchania nie mógł być oceniany przy uwzględnieniu art. 230 k.p.c. W tej kwestii wskazał, że powołany przepis znajduje zastosowanie, gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej. Natomiast, że pełnomocnik uczestniczki jednoznacznie sprzeciwił się żądaniu wniosku. Odnosząc się do przeprowadzonej w/w piśmie analizy zeznań świadków Sąd Rejonowy przyznał, że faktycznie wynika z nich, iż w kontaktach z B. N. była zawsze mowa o sprzedaży gruntu. Jednak, że z drugiej strony wnioskodawczyni całkowicie pominęła, opisywaną wyżej okoliczność, że z uwagi na niepewność co do odzyskania nieruchomości, transakcja miała być przeprowadzona etapami – najpierw umowa przedwstępna, po której miały zostać przeprowadzone czynności mające na celu odzyskanie nieruchomości, a następnie dopiero miała zostać zawarta umowa końcowa.

Odnosząc się do argumentacji wnioskodawczyni w przedmiocie interpunkcji i nieścisłości w treści pełnomocnictwa, które zdaniem wnioskodawczyni miałyby wynikać z tego, że B. Z. długo nie posługiwała się na co dzień językiem polskim Sąd Rejonowy wskazał, iż takie stanowisko jest sprzeczne z zeznaniami świadka M. K. (2) powołującego się na rozmowę z osobą (która podawała, że nazywa się B. Z.), która bardzo dobrze znała język polski.

W konkluzji Sąd Rejonowy wskazał, że żądanie wnioskodawczyni w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej było niezasadne oraz, iż aktualny wpis w księdze wieczystej odnośnie własności nieruchomości jest zgodny z obecnym stanem prawnym. Jednocześnie zaznaczył, że nie było potrzeby wydawania odrębnego postanowienia co do żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej tj. w tym wypadku zamieszczania w sentencji postanowienia częściowego odrębnego rozstrzygnięcia o oddaleniu powództwa (wniosku) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W tej kwestii Sąd Rejonowy powołał się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 29 stycznia 1993 r., III CZP 175/92, że w razie prawidłowego przekazania sporu o prawo własności, o uzgodnienie treści księgi wieczystej do postępowania działowego, sąd traktuje oba żądania (o ustalenie prawa i o dokonanie zniesienia współwłasności) jako jedną sprawę i nie ma potrzeby wydawania odrębnych rozstrzygnięć. Jeżeli postanowieniem działowym obejmuje sporną nieruchomość i dokona jej fizycznego podziału lub też przyzna ją jednemu z uczestników postępowania, to postanowienie takie będzie stanowiło podstawę do dokonania właściwych wpisów w księdze wieczystej, czy też w większej liczbie ksiąg - w wypadku fizycznego podziału nieruchomości. Oddalając wniosek o zniesienie współwłasności czy też o dział spadku po ustaleniu, że będąca przedmiotem sporu nieruchomość nie stanowi współwłasności uczestników postępowania lub nie należy do spadku, sąd nie musi także wydawać odrębnego orzeczenia w przedmiocie żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej. Innym słowy uznać należało, że zawarte w postanowieniu częściowym orzeczenie o zniesieniu współwłasności zawiera w sobie rozstrzygnięcie w przedmiocie rozpoznania, przekazanego do niniejszego postępowania, żądania o uzgodnienie księgi wieczystej. Podział nieruchomości jest w tym wypadku równoznaczny z oddaleniem żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej i przesądza, że obecny wpis właścicieli nieruchomości będącej przedmiotem podziału jest zgodny ze aktualnym stanem prawnym. Gdyby żądanie wnioskodawczyni okazało w tym zakresie zasadne, to wówczas wniosek

o zniesienie współwłasności nieruchomości podlegały oddaleniu – nie byłoby bowiem stanu współwłasności, skoro cała nieruchomość stanowiłaby własność B. N..

Przystępując do rozstrzygnięcia związanego ze zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy powołał się na uregulowanie zawarte w art. 210 § 1 i art. 211 k.c. Przy tym zaznaczył, że zniesienie współwłasności przez podział fizyczny rzeczy wspólnej jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności oraz, iż jest wyłączone tylko wyjątkowo, tj. gdyby dokonanie podziału było sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Stąd uwzględniając opinię biegłego sądowego J. M. (1) zawierającą dwa warianty fizycznego podziału nieruchomości zaznaczył, że wnioskodawczyni optowała za wariantem I, a uczestnik (...) Sp. z o.o. – za wariantem II. Dokonując analizy obu wariantów uznał argumentację wnioskodawczyni za niezasadną (k. 408), że w przypadku zastosowania I wariantu fizycznego podziału nieruchomości grunty uzyskane po fizycznym podziale nieruchomości i grunty uzyskane (ewentualnie w „postępowaniu wydobywczym”) stanowiłyby jedną całość

(k. 408 akt). Jak wskazał Sąd Rejonowy nadal niezakończony jest postępowanie co do dawnej działki nr (...) a przy tym działka ta nie graniczy bezpośrednio z nieruchomością będącą przedmiotem podziału. Nieruchomością, która od zachodu graniczy z nieruchomością podlegającą podziałowi obejmuje działki nr (...) – a co do tej nieruchomości – jak sama przyznała wnioskodawczyni (k.1176) „Sąd orzekł, że wywłaszczenie jest legalne”. Zatem, że tej nieruchomości wnioskodawczyni nie odzyska. Natomiast co do nieruchomości oznaczonej poprzednio nr (...) (aktualnie działki nr (...)) Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że w ostatniej decyzji – z 17 maja 2017 r. Minister Infrastruktury i Budownictwa odmówił stwierdzenia nieważności orzeczenia wywłaszczeniowego (a nawet gdyby ostatecznie to postępowanie zakończyło się stwierdzeniem nieważności, to i tak nieruchomości wnioskodawczyni nie stanowiłyby jednej całości). Nadto, że z pisma uczestnika (...) Sp. z o.o. z dnia 6 czerwca 2017 r. (k. 1161-1161) wynika, że planuje on inwestycje wyłącznie na nieruchomości, którą miałby otrzymać w wyniku podziału – a nie również np. na nieruchomości sąsiedniej. Przeprowadzenie takiej inwestycji (w przypadku nie dojścia do porozumienia byłych współwłaścicieli w przedmiocie prowadzenia wspólnej inwestycji) – jak wskazał Sąd Rejonowy - będzie łatwiej dokonać na nieruchomości położonej bliżej ul. (...) i której część w wyniku wydanego postanowienia otrzyma uczestnik. Ponadto, że w przypadku dokonania podziału nieruchomości według drugiego zaprezentowanego wariantu uczestnik (...) Sp. z o.o. otrzymałby dość wąski pas gruntu usytuowany po zachodniej części dzielonej nieruchomości. Na takim gruncie przeprowadzenie przez uczestnika (...) Sp. z o.o. takiej inwestycji (na nieruchomości, której długość jest ponad 3,5 razy większa niż szerokość i co do której utrudniony może być dojazd z uwagi na ograniczoną przepustowość ul. (...) – z kolei od ul. (...) taki dojazd do nieruchomości, zgodnie z (...) zdaniem Sądu Rejonowego - nie będzie możliwy z uwagi na planowaną rozbudowę ul. (...) (jako III ramy komunikacyjnej).

Mając na względzie powyższe oraz, że uczestnik (...) Sp. z o.o. nie przedstawił żadnych innych argumentów Sąd Rejonowy orzekł jak w punkcie I na podstawie wariantu I przedstawionego przez biegłego. Jako podstawę swego rozstrzygnięcia powołał art. 211 k.c. i art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 317 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. zastrzegając, że rozstrzygnięcie o dopłatach nastąpi po uprawomocnieniu się przedmiotowego orzeczenia

i przeprowadzeniu w tym zakresie postępowania dowodowego.

***Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyła wnioskodawczyni i uczestnik postępowania (...) Spółka z o.o.***

***Wnioskodawczyni zaskarżając postanowienie w całości jako zarzuty apelacji wskazała:***

1. sprzeczność poczynionych przez sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez uznanie, że nie udowodniła, że „pozwany nie ma tytułu do tej nieruchomości” (winno być: uczestnik postępowania) oraz, iż dotychczasowy wpis jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym oraz, że „ma określone uprawnienia w całości” - podczas gdy materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, w szczególności zeznania świadków w kontekście przedłożonych dokumentów (pełnomocnictwa)

jednoznacznie wskazuje, że udowodniła, iż stan prawny nieruchomości nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym,

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, a w szczególności art. 233 § 1 i 328 § 2 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego, w szczególności brak zastosowania zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania w zakresie oceny jej zeznań i świadków polegające na pominięciu przy ocenie materiału dowodowego tego, że uczestniczka wykazała brak zainteresowania sprawą (nie została przesłuchana przed Sądem), a zeznania świadków (w szczególności notariusza M. K. (2) oraz świadka K. B., G. B., J. D. oraz M. K. (1)) były bezstronne i wiarygodne,

3. naruszenie prawa materialnego - art. 60 k.c. w zw. z 65 § 1 i 2 k.c. - poprzez dokonanie wykładni oświadczenia woli, zawartego w dokumencie sprzecznie z jego treścią oraz całokształtem okoliczności w sprawie,

4. naruszenie ustawy z 12 listopada 1965 r. Prawo prywatne międzynarodowe („p.p.m.”) poprzez brak jej zastosowania do dokonania wykładni Pełnomocnictwa.

Przy powyższych zarzutach apelująca wniosła o zmianę postanowienia i oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności oraz uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) poprzez usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości („Nieruchomość”) ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym i wykreślenie z działu II księgi wieczystej wpisanego właściciela tabularnego udziału w wysokości 1/4 (...) sp. z o.o. w W.

i wpisanie w to miejsce B. N. oraz zasądzenie od uczestników na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych (za pierwszą i drugą instancję),

a w przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku:

uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania (przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów postępowania).

***W odpowiedzi uczestnik postępowania (...) Spółka z o.o. wniosł***

o oddalenie apelacji wnioskodawczyni. podtrzymując w uzasadnieniu dotychczasowe stanowisko w sprawie.

***Uczestnik postępowania (...) Spółka z o.o. zaskarżając postanowienie w całości jako zarzuty apelacji wskazał :***

- naruszenie art. 233 § 1 kpc polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów polegające na dowolnym, bo niewynikającym z zebranego w sprawie materiału dowodowego przyjęciu, że należy dokonać podziału nieruchomości zgodnie z wariantem I zaproponowanym przez biegłego.

Przy powyższym zarzucie wniosł o :

1. zmianę zaskarżonego postanowienia w całości i orzeczenie o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...) poprzez jej podział zgodnie z wariantem II fizycznego podziału nieruchomości wskazanym w opinii biegłego sądowego J. M. (1),

2. zasądzenie od wnioskodawczyni na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje wg. norm przepisanych.

***W „replie” wnioskodawczyni*** podtrzymała dotychczasowe stanowisko i wniosła o zasądzenie kosztów postępowania wg. norm przepisanych.

***Sąd Okręgowy zważył, co następuje :***

***Obie apelacje okazały się uzasadnione, ale z przyczyn nie sformułowanych w zarzutach apelacyjnych, ale uwzględnionych przez Sąd Okręgowy z urzędu.***

Zasadniczo wszystkie zarzuty przytoczone w apelacji wnioskodawczyni ogniskowały się wokół interpretacji dokumentu w postaci pełnomocnictwa z dnia

07 stycznia 1997r. ( k. 862 tom VI akt), na które powoływano się przy sporządzeniu aktu notarialnego sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w dniu 25.09.1997r. ( k. 294 – 299 akt), sprostowanego w dniu 10.12.1997r. ( k. 300-305 akt) a zatem analizie tego pełnomocnictwa dokonanej przez Sądu Rejonowego - odmiennej od oczekiwanej przez apelującą. Jedynie ubocznie w uzasadnieniu apelacji wskazano na wątpliwą prawidłowość zaskarżonego postanowienia dokonującego zniesienia współwłasności nieruchomości bez dokonania stosowanych rozliczeń z tego tytułu.

Natomiast apelacja uczestnika (...) Spółki z o. o. odnosiła się jedynie do sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości.

W pierwszej kolejności rozważenia wymagał zgłoszony przez apelującą wnioskodawczynię zarzut naruszenia art. 328 § 2 kpc. Zaznaczenia przy tym trzeba, że zarzut ten nie został w apelacji uzasadniony. Mimo tego Sąd odwoławczy ustosunkowując się do niego stwierdził, że – wbrew twierdzeniu apelującej - uzasadnienie zaskarżonego postanowienia zawiera niezbędne elementy określone

w powołanym przepisie - umożliwiające dokonanie kontroli przez Sąd odwoławczy - pod względem jego prawidłowości. Zawiera bowiem wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia i wyjaśnienie jego podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa oraz odzwierciedla i ujawnia w dostatecznym stopniu tok procesu myślowego oraz decyzyjnego, którego wynikiem jest treść zaskarżonego postanowienia. W konkluzji Sąd odwoławczy stwierdził bezzasadność podnoszonego zarzutu.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wskazać należy, że sprowadza się on w istocie do przeciwstawienia przez apelującą ustaleniom Sądu pierwszej instancji stanu faktycznego poczynionego na podstawie własnej oceny dowodów. Tymczasem według utrwalonego w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowiska, taki sposób konstruowania wymienionego zarzutu nie może odnieść skutku (tak też Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 14 stycznia 2000 r., sygn. akt I CKN 1169/99, OSNC 2000, nr 7-8, poz. 139). Zatem zarzut sprzeczności poczynionych przez sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych z treścią zebranego

w sprawie materiału dowodowego, którego uwzględnienie przesądzałoby o dalszym kierunku rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie również okazał się bezzasadny. Wskazać bowiem należy, że wbrew twierdzeniom apelującej ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy znajdują potwierdzenie w materiale dowodowym sprawy. Przy tym zaznaczenia wymaga, że poza wnioskiem sformułowanym przez Sąd Rejonowy odnoszącym się do wykładni przedmiotowego pełnomocnictwa pozostałe ustalenia faktyczne, w tym poczynione również w oparciu o zeznania świadków a także samej wnioskodawczyni nie były kwestionowane, co dało Sądowi odwoławczemu podstawę do przyjęcia ich za własne bez potrzeby weryfikowania. Poza tym – jak wywodziła apelująca - „brak zainteresowania sprawą ” ze strony B. Z. nie dawało podstaw, wbrew oczekiwaniom apelującej - do podważenia poczynionych ustaleń faktycznych i przyjęcia faktu niestawiennictwa uczestniczki na terminie rozprawy jako elementu skutkującego odmową dania wiarygodności pozostałym dowodom przeprowadzonym w sprawie. Dodatkowo Sąd odwoławczy zaznacza, że dowód z przesłuchania stron uregulowany w art. 299 kpc, mający w sprawie zastosowanie po myśli art. 13 § 2 kpc jest w zasadzie tzw. dowodem „posiłkowym”, czyli przeprowadzanym tylko wtedy, gdy za pomocą innych środków dowodowych nie można uzyskać wyjaśnienia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Rejonowy zgodnie z procedurą podał przyczyny pominięcia przeprowadzenia tego dowodu i jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia nie uwzględnił tej okoliczności jako mającej wpływ na ustalenia faktyczne, w tym ocenę materiału dowodowego. Sąd odwoławczy nie znalazł również podstaw, aby z tej okoliczności czynić użytek dla podważenia oceny wiarygodności pozostałych dowodów przeprowadzonych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, a tym samym przyjąć zasadność argumentacji apelującej.

Natomiast odnosząc się do dalszych wywodów apelującej w których podważa wniosek Sądu Rejonowego – sformułowany w oparciu o poczynione ustalenia faktyczne wskazać należy, że został on poprzedzony wnikliwą analizą treści pełnomocnictwa, w tym szeroko dokonaną jego wykładnią.

Ocenę tę Sąd odwoławczy podziela i nie znajduje podstaw do jej podważenia. Przy tym Sąd odwoławczy z urzędu ustalił w niniejszym postępowaniu, że w dalszym ciągu wnioskodawczyni i uczestnik postępowania są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w dotychczasowym udziale – odpowiednio  $\frac{3}{4}$  i  $\frac{1}{4}$  ( dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) z dnia r. (k.1393 akt ). Istotnym bowiem w sprawie pozostał stan faktyczny i prawny na datę rozstrzygnięcia przez Sąd odwoławczy o żądaniu wniosku, którą jest data zamknięcia rozprawy odwoławczej ( vide : wyroki Sądu Najwyższego z 8 czerwca 2005r. ( I CK 701/04, BSN z 2005r. Nr 9, poz.13), I CSK 586/12, nie publ. i z 7 marca 2017r. ( II CSK 248/16 LEX 2278303).

Zatem przyjmując wskazane ustalenia faktyczne oraz na ich podstawie sformułowany wniosek za miarodajne do rozpoznania zarzutu naruszenia prawa materialnego w postaci art. 60 k.c. w zw. z 65 § 1 i 2 k.c. wskazać należy, że zarzut ten koncentrował się wokół interpretacji treści pełnomocnictwa z dnia 07 stycznia 1997 r. sporządzonego przed M. B. (2) notariuszem publicznym stanu (...) a konkretnie wykładni sformułowania „pełnomocnictwo do zawarcia umowy przedwstępnej przyrzeczenia prawa pierwokupu w razie sprzedaży nieruchomości wyłączonej na rzecz Skarbu Państwa”. Przy tym zaznaczenia wymaga, że wymagana forma aktu notarialnego omawianego pełnomocnictwa związana z przeniesienia własności nieruchomości przewidziana w art. 158 kc została spełniona. Natomiast wnioskodawczyni domagając się uzgodnienia treści księgi wieczystej zgodnie z jej wnioskiem wywodziła, że przy tak sformułowanej treści pełnomocnictwa B. Z. udzieliła G. B. upoważnienia do zawarcia w jej imieniu umowy sprzedaży nieruchomości w części jej przysługującej i stąd, iż umowa zawarta w dniu 25.09.1997r. winna stanowić podstawę wpisu prawa własności na jej rzecz.

W kontekście argumentacji wnioskodawczyni niezbędnym jest wskazanie, że zakres pełnomocnictwa zgodnie z uregulowaniem zawartym w art. 91 i 92 kpc ocenia się według jego treści. Przy tym wątpliwości co do jego zakresu niewątpliwie - jak słusznie przyjął Sąd Rejonowy - powinny być usunięte w drodze wykładni uwzględniającej dyrektywy art. 65 kc. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem judykatury jeżeli wykładni podlega oświadczenie woli wyrażone w dokumencie, to sens oświadczenia ustala się, przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim jego tekst. W procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada bowiem językowym regułom znaczeniowym, chociaż także i w tym wypadku tekst dokumentu nie powinien stanowić wyłącznej podstawy wykładni, która musi uwzględniać kontekst, w jakim oświadczenie woli zostało złożone, w tym związki treściowe występujące pomiędzy zawartymi w tekście postanowieniami. Natomiast wątpliwości powinny być usunięte w drodze wykładni uwzględniającej dyrektywy art. 65 kc ( vide : uchwała składu 7 Sędziów Sądu Najwyższego z 29.06.1995r. III CZP 66/95 Legalis Nr 29387). Zatem uwzględnieniu podlegają również okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, jeżeli dokument obejmuje takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień.

Jednocześnie zaznaczenia wymaga, że pomimo ograniczeń dowodowych, które znalazły wyraz w treści art. 247 kpc, dopuszczalny jest dowód ze świadków lub z przesłuchania stron, jeżeli jest to potrzebne do wykładni niejasnych oświadczeń woli stron zawartych w dokumencie. W takim wypadku bowiem wspomniane dowody nie są skierowane przeciw osnowie dokumentu, a jedynie posłużyć mają jej ustaleniu w drodze wykładni (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 18 września 1951 r. C 112/51, OSN 1952, poz. 70 oraz z dnia 4 lipca 1975 r. III CRN 160/75, OSPiKA 1977, poz. 6).

Niemniej zaznaczenia wymaga, że czym innym są ustalenia dotyczące złożenia oświadczenia woli i jego treści, a czym innym jego kwalifikacja prawna zmierzająca do przypisania mu określonych skutków prawnych. Ustalenie faktów w postaci oświadczeń woli następuje zgodnie z uregulowaniem zawartym w art. 227 i nast. kpc według reguł postępowania dowodowego oraz dyrektyw wykładni oświadczeń woli określonych w art. 65 kc. W tym przedmiocie pomimo sformułowanego zarzutu apelacyjnego Sąd odwoławczy nie znalazł podstaw, jak już podano w uzasadnieniu

- do podważenia ustaleń faktycznych, bądź w jakimkolwiek zakresie do ich uzupełnienia, uznając, że poczynione zostały w zakresie zainicjowanym przez strony. Zatem odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa materialnego Sąd odwoławczy wskazuje, że kwalifikacja prawna oświadczeń woli polega na właściwym określeniu tworzonej przez te oświadczenia czynności prawnej dla ustalenia wywieranych przez nią skutków prawnych. W rezultacie kwalifikacja oświadczenia woli wyrażonej przez B. Z. w formie pełnomocnictwa udzielonego G. B. dała niewątpliwie podstawę do zawarcia umowy przedwstępnej określonej jako „pełnomocnictwo do zawarcia umowy przedwstępnej przyrzeczenia prawa pierwokupu w razie sprzedaży nieruchomości wyłączonej na rzecz Skarbu Państwa, położonej przy ul. (...) w P., obręb W., Arkusz (...), zapisanej w księdze wieczystej pod numerem (...) o powierzchni 58675 m kw. jako działka numer (...)”. Natomiast nie dała podstaw do przyjęcia, że G. B. upoważniony został do zawarcia umowy sprzedaży. Także wykładnia tego oświadczenia woli przeprowadzona zgodnie z wymogami określonymi w art. 65 § 1 k.c. w oparciu o przeprowadzone przez Sąd Rejonowy postępowanie dowodowe nie potwierdziła koncepcji wnioskodawczyni i Sąd odwoławczy podzielił ocenę prawną Sądu Rejonowego. Jednocześnie zaznaczyć trzeba, że wątpliwości w tym względzie nie nasunęły zarówno zeznania świadków, jak i samej wnioskodawczyni. Przy tym podkreślenia wymaga, że w przypadku interpretacji dokumentu nie jest dopuszczalne jego uzupełnienie przez umieszczenie oświadczeń, które nie zostały w nich zawarte bądź, które nie zostały ustalone w drodze wykładni zawartej w art. 65 k.c. Zatem – wbrew oczekiwaniom apelującej wnioskodawczyni - Sąd Rejonowy nie miał podstaw do tego typu zabiegu i także Sąd odwoławczy nie znalazł ku temu podstaw.

Odnosząc się do ostatniego z zarzutów apelacji wnioskodawczyni, który został sformułowany jako brak zastosowania do wykładni pełnomocnictwa przepisów ustawy z 12 listopada 1965r. Prawo prywatne międzynarodowe wskazać należy, że

w zakresie formy czynności prawnych wyszczególnionych w art. 25 ust. 2 p.p.m. stosuje się, na podstawie przepisu art. 25 ust. 1 zdanie pierwsze p.p.m., wyłącznie prawo właściwe dla tych czynności (*lex causae*). Tak więc według *legis causae* – tj. prawa państwa, w którym nieruchomość jest położona, powinny być oceniane wymagania co do formy czynności prawnych rozporządzających nieruchomością. Dlatego też ocena, czy pełnomocnictwo B. Z. upoważniało G. B. do zawarcia w jej imieniu umowy sprzedaży nieruchomości w części jej przysługującej i stąd, czy umowa zawarta w dniu 25.09.1997r. winna stanowić podstawę wpisu prawa własności na jej rzecz podlega przepisom kodeksu postępowania cywilnego i w tym zakresie prawo miejsca sporządzenia pełnomocnictwa ma charakter wtórny.

W konsekwencji przyjąć należało, że wnioskodawczyni nie udowodniła przesłanek dających podstawę do uwzględnienia żądania usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II księgi wieczystej nr (...) wpisanego udziału w wysokości 1/4 Spółki z o.o. (...) w W. oraz wpisanie w to miejsce jej osoby a zatem, że dotychczasowy wpis w tej księdze jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym a tym samym nie nastąpiło wzruszenie domniemania prawnego z art. 3 u.k.w.h. Zgodnie bowiem z tym uregulowaniem prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Niezależnie od powyższej oceny prawnej Sąd odwoławczy miał na względzie, że co do zasady Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe

i rozstrzygnął w przedmiocie zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości, w tym powołał prawidłową podstawę prawną tego orzeczenia. Niemniej wskazać należy, że zniesienie współwłasności polega na likwidacji zarówno samego stosunku współwłasności, jak i w myśl utrwalonego orzecznictwa wszelkich roszczeń w przedmiocie dopłat lub spłat. Ten element rozstrzygnięcia jest bowiem integralną częścią orzeczenia o zniesieniu współwłasności i wynika z art. 212 § 3 k.c. Zatem sąd dokonując zniesienia współwłasności zobligowany był do ustalenia wartości przyznanej części nieruchomości, oznaczenia wysokości ewentualnych dopłat pieniężnych i terminu ich płatności wraz z oznaczeniem wysokości i terminu uiszczania odsetek. Jednocześnie zaznaczyć trzeba, że w tym względzie bez znaczenia pozostało, że zaskarżone postanowienie jest „częściowym”. W zaskarżonym postanowieniu Sąd Rejonowy zaniechał rozstrzygnięcia w tym zakresie, pozostawiając je do orzeczenia końcowego. W konsekwencji przyjąć należało, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy, co skutkowało na podstawie art. 386 § 4 w zw. z art. 361 i art. 13 § 2 kpc uchynieniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego

rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi na podstawie art. 108 § 2 kpc rozstrzygnięcie odnośnie kosztów postępowania odwoławczego.

W kontekście powyższego przedwczesnym na obecnym etapie postępowania było odnoszenie się przez Sąd odwoławczy do zarzutu apelacyjnego uczestnika postępowania (...) Spółki z o.o. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy znaczącą bowiem będzie i zarazem może być przesądzającą o sposobie zniesienia współwłasności wartość wydzielonych i przyznanych na rzecz współwłaścicieli części tej nieruchomości a także ewentualna zmiana okoliczności sprawy, które umożliwią Sądowi Rejonowemu ponowne rozważenie argumentacji w kwestii sposobu zniesienia współwłasności.

Zatem przy powtórным rozstrzygnięciu Sąd Rejonowy znosząc współwłasność przedmiotowej nieruchomości poprzez podział fizyczny określi wartości wydzielonych części, które powinny w zasadzie odpowiadać udziałowi we własności bądź ewentualnie zasądzi dopłaty celem wyrównania różnic. Wymaga to w każdym wypadku ustalenia składu i wartości przedmiotu zniesienia współwłasności. Przy tym zaznaczenia wymaga, że wartość rzeczy ulegającej podziałowi ustala się na podstawie cen rynkowych z chwili zniesienia współwłasności. Zatem biegły, określając rynkową, czyli realną, wartość nieruchomości, powinien kierować się cenami uzyskiwanymi przy sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej miejscowości lub okolicy (tak orzeczenie SN z 12 lutego 1998 r., I CKN 489/97, LexPolonica nr 1609997).

SSO E. Blumczyńska SSO A. Kulczewska – Garcia del.SSR W. Stachowiak