

Sygn. akt II Ca 1018/19

POSTANOWIENIE

Dnia 24 listopada 2020 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Grzegorz Buła (spr.)

Sędziowie: Katarzyna Biernat-Jarek

Zbigniew Zgud

Protokolant:

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2020 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z wniosku P. K.

przy uczestnictwie Z. K., R. R., M. C., D. S., J. S., A. J., A. D., K. M., G. C., J. C. (1), Z. L. J. i I. L. J.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników Z. L. J. i I. L. J. (jako następców prawnych uczestnika H. L. J.) od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie z dnia 15 grudnia 2017 roku, sygnatura akt I Ns 624/15/S

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

a) w punkcie I w miejsce wymienionych w nim współwłaścicieli wraz z określonymi ułamkami we współwłasności nieruchomości objętej tym postępowaniem ustalić, że współwłaścicielami nieruchomości opisanej w punkcie I zaskarżonego postanowienia są:

- R. R. w 120/800 cz.;

- M. C. w 25/800 cz.;

- K. M. w 5/800 cz.;

- J. C. (1) w 5/800 cz.;

- G. C. w 5/800 cz.;

- Z. L. J. w 195/1600 cz.;

- I. L. J. w 195/1600 cz.;

- D. S. w 3/45 cz.;

- J. S. w 2/15 cz.;

- A. J. w 60/800 cz.;

- Z. K. w 185/800 cz.;

- P. K. w 40/800 cz.;

b) w punkcie III w miejsce zasądzonych w nim spłat zasądzić od wnioskodawcy P. K. tytułem spłaty na rzecz uczestników:

- R. R. kwotę 97.800 zł (dziewięćdziesiąt siedem tysięcy osiemset złotych);

- M. C. kwotę 20.375 zł (dwadzieścia tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych);

- K. M. kwotę 4075 zł (cztery tysiące siedemdziesiąt pięć złotych);

- J. C. (1) kwotę 4075 zł (cztery tysiące siedemdziesiąt pięć złotych);

- G. C. kwotę 4075 zł (cztery tysiące siedemdziesiąt pięć złotych);

- Z. L. J. kwotę 79.462,50 zł (siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt groszy);

- I. L. J. kwotę 79.462,50 zł (siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt groszy);

- D. S. kwotę 43.466,60 zł (czterdzieści trzy tysiące czterysta sześćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt groszy);

- J. S. kwotę 86.933,40 zł (osiemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset trzydzieści trzy złote czterdzieści groszy);

- A. J. kwotę 48.900 zł (czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset złotych);

- Z. K. kwotę 150.775 zł (sto pięćdziesiąt tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć złotych);

- wszystkie kwoty płatne w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności;

2. oddalić apelację w pozostałej części;

3. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Krakowie, tytułem wydatków poniesionych tymczasowo ze środków budżetowych, od wnioskodawcy i uczestników:

a) R. R. kwotę 453 zł (czterysta pięćdziesiąt trzy złote);

b) M. C. 94 zł (dziewięćdziesiąt cztery złote);

c) K. M. 18,90 zł (osiemnaście złotych dziewięćdziesiąt groszy);

d) J. C. (1) 18,90 zł (osiemnaście złotych dziewięćdziesiąt groszy);

d) G. C. 18,90 zł (osiemnaście złotych dziewięćdziesiąt groszy);

e) Z. L. J. 368 zł (trzysta sześćdziesiąt osiem złotych);

f) I. L. J. 368 zł (trzysta sześćdziesiąt osiem złotych);

g) D. S. 201 zł (dwieście jeden złotych);

h) J. S. 403 zł (czterysta trzy złote);

i) A. J. 226,63 zł (dwieście dwadzieścia sześć złotych sześćdziesiąt trzy grosze);

j) Z. K. 699 zł (sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych);

k) P. K. 151 zł (sto pięćdziesiąt jeden złotych);

4. ustalić, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Katarzyna Biernat-Jarek SSO Grzegorz Buła SSO Zbigniew Zgud

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 24 listopada 2020 roku

Postanowieniem z dnia 15 grudnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie: ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomości gruntowa położona w K. przy ulicy (...), obr. (...) Ś., składająca się z działki nr (...) o powierzchni (...)ha, zabudowana budynkiem żelbetowym, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), w której udziały we współwłasności przysługują: R. R. – 120/800, J. C. (2) i M. C. na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej – 40/800, H. L. J. – 195/800, D. S. – 2/45, J. S. – 2/15, A. J. – 60/800, A. D. – 1/45, Z. K. – 185/800, P. K. – 40/800 (pkt I); zniósł współwłasność nieruchomości opisanej wyżej w ten sposób, że nieruchomości tę przyznał w całości na wyłączną własność wnioskodawcy P. K. (pkt II); zasądził od wnioskodawcy P. K. na rzecz uczestników postępowania następujące kwoty tytułem spłaty, płatne w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności na rzecz :

- uczestnika Z. K.: kwotę 112.536,89 zł,
- uczestnika R. R.: kwotę 72.996,90 zł,
- uczestników J. C. (2) i M. C. solidarnie: kwotę 24.332,30 zł,
- uczestnika H. L. J.: kwotę 118.619,96 zł,
- uczestnika D. S.: kwotę 21.628,71 zł,
- uczestnika J. S.: kwotę 64.886,13 zł,
- uczestniczki A. J.: kwotę 36.498,45 zł,
- uczestniczki A. D.: kwotę 10.814,35 zł (pkt III);

a nadto nakazał pobrać od wnioskodawcy i uczestników postępowania na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie nieopłacone koszty sądowe proporcjonalnie do wielkości udziałów w nieruchomości, przy zaliczeniu na ich poczet uiszczonych kwot opłaty od wniosku oraz zaliczki na koszty opinii – pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu (pkt IV).

Orzeczenie to zapadło w następującym stanie faktycznym:

Współwłaścicielami nieruchomości gruntowej o powierzchni (...) ha, położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...), obręb jednostka ewidencyjna Ś., zabudowanej budynkiem oficyny o konstrukcji żelbetowej, mającym charakter magazynowo-usługowy, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, są: P. K., R. R., J. C. (2) i M. C. na zasadzie współwłasności ustawowej małżeńskiej, H. L. J., D. S., J. S., A. J., A. D. i Z. K..

Ustalona w dniu 21 maja 2015 r. szacunkowa wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), obręb (...), jednostka ewidencyjna Ś., położonej w K. przy ul. (...), wynosiła w zaokrągleniu 199 000 złotych.

Wartość rynkowa prawa własności działki ewid. nr (...) o pow. 80 m² położonej przy ul. (...) w K. obliczona przez biegłego sądowego wynosiła w zaokrągleniu 486 646,00 złotych. Biegły podtrzymał swoją wycenę z lipca 2016 r., jako aktualną na dzień 4 grudnia 2017 r.

Wnioskodawca jest wyłącznym właścicielem nieruchomości bezpośrednio sąsiadującej z nieruchomością stanowiącą przedmiot wniosku o zniesienie współwłasności, tj. lokalu niemieszkalnego/użytkowego stanowiącego odrębną nieruchomość, objętą księgą wieczystą nr (...).

Na podstawie powyższego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że wniosek jest zasadny i znajduje podstawę prawną w art. 210 k.c. Odnosząc się do sposobu zniesienia współwłasności Sąd pierwszej instancji wskazał na zasady wynikające z art. 211 k.c. i art. 212 k.c., a także iż Sąd orzekający powinien dążyć do wydania postanowienia odpowiadającego woli wszystkich współwłaścicieli. Sąd ten podniósł, że w tej sprawie między wnioskodawcą, a uczestnikami dopuszczalność zniesienia współwłasności nie była przedmiotem sporu, a także iż w toku postępowania współwłaściciele ostatecznie, jako zgodny przyjęli sposób zniesienia współwłasności przez przyznanie własności nieruchomości wnioskodawcy P. K. z obowiązkiem spłaty wartości udziałów na rzecz pozostałych współwłaścicieli. W tej sytuacji, zdaniem Sądu Rejonowego, należało dokonać zniesienia współwłasności w powyższy sposób, co znajdowało podstawę w art. 212 §2 zd.1 k.c.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że z uwagi na dokonany sposób zniesienia współwłasności, zgodnie z art. 212 k.c., należało zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestników spłaty w kwotach odpowiadających stosunkowi wartości prawa własności nieruchomości do posiadanych przez każdego z uczestników udziałów w tym prawie własności. W tym zakresie Sąd Rejonowy oparł się na sporządzonej w sprawie opinii biegłego P. P. (1) i ustalonej przez niego wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Zdaniem Sądu Rejonowego przedmiotowa opinia była fachowa, logiczna i spójna, stanowiąc pełnowartościowy materiał dowodowy. Zdaniem tego Sądu, wniosków z niej płynących nie mógł podważyć fakt odmiennych ustaleń co do wartości nieruchomości wynikających z opinii biegłych przeprowadzonych na potrzeby innych postępowań sądowych. Wobec powyższego jako kwotę bazową Sąd Rejonowy przyjął kwotę 486 646 złotych, wynikającą z opinii biegłego sądowego, a w związku z tym wysokość spłat na rzecz poszczególnych uczestników wyniosła: na rzecz uczestnika Z. K. – 112 536,89 zł, na rzecz uczestnika R. R. – 72 996,90 zł, na rzecz uczestników J. C. (2) i M. C. solidarnie – 24 332,30 zł, na rzecz uczestnika H. L. J. – 118 619,96 zł, na rzecz uczestnika D. S. – 21 628,71 zł, na rzecz uczestnika J. S. – 64 886,13 zł, na rzecz uczestniczki A. J. – 36 498,45 zł, a na rzecz uczestniczki A. D. – 10 814,35 zł. Termin płatności tych kwot został określony zgodnie z żądaniem wniosku na 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia. Sąd Rejonowy stwierdził, iż z urzędu orzekł również o obowiązku uiszczenia ustawowych odsetek za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł uczestnik H. J., zaskarżając je w całości z wyjątkiem punktu II, oraz wnosząc o jego zmianę przez ustalenie wartości nieruchomości na kwotę nie niższą niż 601.040 zł i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika oraz na rzecz pozostałych uczestników tytułem spłaty kwoty adekwatne do wielkości ich udziałów we współwłasności wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia prawomocności postanowienia. Wniósł także o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów postępowania apelacyjnego. Uczestnik zarzucił w apelacji naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy tj.:

1) art. 217 k.p.c. związku z art. 278 k.p.c., art. 13 §2 k.p.c. i art. 162 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości, w sytuacji gdy wnioski opinii biegłego P. P. pozostają w sprzeczności z twierdzeniami uczestnika (i innych uczestników), popartymi dokumentem prywatnym wydanym przez osobę posiadającą wiadomości specjalne, a wskazującym na to, że wartość nieruchomości według opinii biegłego P. P. jest zaniżona w stosunku do wartości rynkowej;

2) art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 §2 k.p.c. poprzez oparcie rozstrzygnięcia na opinii biegłego, która nie może być zweryfikowana i skontrolowana oraz brak oceny tej opinii z zachowaniem zasad logiki i doświadczenia życiowego, a poprzestanie jedynie na stwierdzeniu, że opinia jest fachowa, logiczna i spójna, stanowi zatem pełnowartościowy materiał dowodowy bez bliższego, a w zasadzie żadnego uzasadnienia merytorycznego tego stanowiska.

Apelujący wniósł także o dopuszczenie w trybie art. 381 k.p.c. dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia jej wartości rynkowej.

Powyższą apelację uczestnika H. J. podtrzymały po jego śmierci następczyni prawne Z. L. J. i I. L. J., które ostatecznie domagały się zasądzenia spłat w wysokości adekwatnej do wartości nieruchomości wynikającej z opinii biegłego sądowego przeprowadzonej w toku postępowania odwoławczego.

Wnioskodawca oraz uczestnik Z. K. wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego od apelujących uczestników.

Pozostali uczestnicy poparli apelację.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Okręgowy przyjął za własny stan faktyczny ustalony przez Sąd pierwszej instancji, uznając go za prawidłowy i oparty na właściwie przeprowadzonej ocenie materiału dowodowego, z wyjątkiem ustalenia dotyczącego wartości przedmiotowej nieruchomości, a także stanu prawnego nieruchomości, przyjmując iż ustalenia te były aktualne na chwilę wydania orzeczenia przez Sąd Rejonowy.

Nadto Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

Współwłaściciel nieruchomości J. C. (2) zmarł w dniu 10 lipca 2018 roku, a spadek po nim nabyli M. C., K. M., J. C. (1) i G. C. po 1/4 części.

Dowód: odpis skrócony aktu zgonu z dnia 22.10.2018r. nr (...) – k. 332, zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 16.07.2018r. nr rep. (...) –k.386-387;

Współwłaścicielka nieruchomości A. D. w dniu 5 kwietnia 2018 roku przeniosła na rzecz uczestnika D. S. własność udziału wynoszącego 1/45 cz. we współwłasności przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: umowa datio in solutum z dnia 5.04.2018r. nr rep. (...) –k.344-347;

Współwłaściciel H. L. J. zmarł w dniu 26 lutego 2019 roku, a spadek po nim odziedziczyły Z. L. J. i I. L. J. po 1/2 części.

Dowód: zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 12.03.2019r. nr rep. (...) –k.370;

W księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości jako współwłaściciele ujawnieni zostali: R. R. w 120/800cz., J. C. (2) i M. C. na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej w 40/800 cz., H. L. J. w 195/800 cz., D. S. w 3/45, J. S. w 2/15cz., A. J. w 60/800cz., Z. K. w 185/800cz., P. K. w 40/800cz.

Dowód: treść księgi wieczystej (...);

Wartość nieruchomości stanowiącej dz. nr (...) o pow. (...), obręb (...) w K. wraz z zabudowaniami wynosi aktualnie 652.000zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego mgr inż. P. P. (1) z dnia 10.10.2019r. –k. 419-449, wyjaśnienia biegłego P. P. z dnia 26.05.2020r. (opinia uzupełniająca) –k.483-485, wyjaśnienia biegłego P. P. z dnia 2.07.2020r. (opinia uzupełniająca) –k.505-508, ustna opinia uzupełniająca biegłego P. P. z dnia 18.11.2020r. – protokół rozprawy w dniu 18.11.2020r. od 8 min do 38 min 21 sek;

Powyższych ustaleń Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów urzędowych w postaci odpisu aktu stanu cywilnego, wypisów z aktów notarialnych, a nadto w oparciu o opinię biegłego sądowego P. P. (1). Podstawą ustaleń była również treść księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości w systemie teleinformatycznym. Dokumenty nie budziły jakichkolwiek wątpliwości co do autentyczności i prawdziwości, zostały one sporządzone i wydane przez uprawnione do tego podmioty. Podobnie wątpliwości nie budziła treść księgi wieczystej, do której Sąd miał bezpośredni dostęp poprzez ogólnie dostępny system informatyczny. Ustaleń w zakresie wartości nieruchomości Sąd Okręgowy dokonał na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Jakkolwiek do opinii tej wnioskodawca złożył zarzuty, to jednak wyjaśnienia udzielone przez biegłego w sposób przekonujący i pełny przedstawiły podstawy, na których biegły się opierał przy formułowaniu końcowego wniosku swojej opinii. Opinia biegłego P. P. w sposób jednoznaczny przedstawia stanowisko biegłego w kwestii objętej odezwą skierowaną do niego przez Sąd. Zadaniem biegłego było określenie aktualnej wartości przedmiotowej nieruchomości. Opinię taką biegły przedstawił przedkładając stosowny operat szacunkowy sporządzony zgodnie z zasadami wynikającymi z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r. nr 207 poz. 2119 z późn. zm.), a także z zasadami wynikającymi z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2020r. poz. 1990). Dokonując oszacowania nieruchomości objętej wnioskiem biegły przeprowadził konieczną analizę transakcji zaistniałych na rynku nieruchomości, poszukując takich transakcji, które w jego ocenie dotyczyły nieruchomości podobnych. Biegły wyjaśnił, iż z uwagi na charakter przedmiotowej nieruchomości podobnych transakcji nie było wiele. Jednak powyższa analiza rynku pozwoliła biegłemu na wyszukanie transakcji, które można było wykorzystać do szacowania niniejszej nieruchomości w podejściu porównawczym i zastosowaniu metody porównywania parami. Podejście to i metoda są przewidziane we wskazanych wyżej aktach prawnych jako jedne z technik możliwych do oszacowania wartości nieruchomości (art. 152 i 153 u.g.n.), a podnieść należy iż zgodnie z art. 154 ust.1 u.g.n. wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Biegły w opinii oraz swoich wyjaśnieniach do niej szczegółowo przedstawił kryteria jakimi się kierował przy wyborze nieruchomości przyjętych do porównań, a także okoliczności, które wpływały na uznanie tych nieruchomości za podobne do nieruchomości szacowanej, a także zasad jakimi biegły się kierował przy określaniu cech poszczególnych nieruchomości, a także ich wpływu na wartość danej nieruchomości. Biegły wyjaśnił również powody, dla których cechy-atrybuty przyjęte w opinii z dnia 10 października 2019 roku oraz ich waga nie pokrywały się w pełni z cechami-artybutami nieruchomości i ich wagami stosowanymi przez niego w opinii z dnia 13 lipca 2016 roku. Wyjaśnienia te Sąd Okręgowy uznał za pełne, rzetelne i przekonujące. Odnosząc się do zarzutów wnioskodawcy biegły w sposób obszerny wyjaśnił z jakich powodów uznał nieruchomości przyjęte do porównań za nieruchomości podobne z szacowaną, a także jakie jej elementy wpływają na ustaloną wartość, w tym wskazując na potencjał inwestycyjny tej nieruchomości. Biegły w opinii uzupełniającej przedstawionej na rozprawie w dniu 18 listopada 2020 roku wyraził stanowisko, iż wartość nieruchomości wyrażona w pisemnej opinii z dnia 10 października 2019 roku pozostaje nadal aktualna. Zdaniem Sądu Okręgowego uwzględniając treść opinii biegłego z dnia 10 października 2019 roku wraz z opiniami uzupełniającymi, uznać ją należy za pełną, rzetelną, jednoznaczną, opartą na właściwie przeprowadzonej analizie rynku nieruchomości, sporządzoną w sposób zgodny z obowiązującymi aktami prawnymi dotyczącymi szacowania nieruchomości, a także za opinię, w której wniosek końcowy został w sposób racjonalny i logiczny uzasadniony przez biegłego. W konsekwencji Sąd Okręgowy opinię tę uznał za przekonującą, czyniąc z niej podstawę ustaleń w zakresie wartości nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja skutkowałą częściową zmianą zaskarżonego postanowienia, choć było to wynikiem zmiany okoliczności faktycznych tej sprawy, a nie zasadnością podniesionych w niej zarzutów.

Przed przedstawieniem szczegółowego stanowiska Sądu Okręgowego związanego z konkretnymi rozstrzygnięciami wskazać należy, że w obecnie obowiązującym modelu postępowania odwoławczego sąd drugiej instancji jest sądem merytorycznym, który w zakresie zaskarżenia (art. 378 §1 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c.) rozpoznaje na nowo sprawę,

a nie rozpoznaje wyłącznie apelacji. Podstawą rozstrzygnięcia sądu drugiej instancji są więc ustalenia faktyczne dokonane przez sąd pierwszej instancji, jak i poczynione przez sąd drugiej instancji (art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c.). Nadto stosując w tej sprawie odpowiednio art. 316 §1 k.p.c. (a to w zw. z art. 391 §1 k.p.c. i art. 13 §2 k.p.c.), stwierdzić należy sąd drugiej instancji wydaje postanowienie, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Dodatkowo wskazać trzeba, iż jakkolwiek formalnie uczestnik H. L. J. zaskarżył tylko punkty I, III i IV postanowienia Sądu Rejonowego, to jednak mając na uwadze, że postanowienie wydane w tzw. sprawie działowej (do której zaliczyć należy również postępowanie o zniesienie współwłasności), stanowi spójną logiczną całość, zdaniem Sądu Okręgowego, przyjęć należało, iż postanowienie Sądu Rejonowego w istocie zaskarżone zostało w całości. Nie można bowiem kwestii rozstrzygnięcia w przedmiocie spłat na rzecz współwłaścicieli oderwać od samego sposobu zniesienia współwłasności. Nie budzi wątpliwości, że możliwe są sytuacje iż uczestnik postępowania domagający się przyznania na jego wyłączną własność rzeczy wspólnej może ten wniosek opierać na akceptowanej przez siebie wysokości potencjalnych spłat na rzecz innych współwłaścicieli, zaś przy wyższych spłatach może od tego żądania odstąpić. Z kolei zdaniem Sądu Okręgowego nie jest możliwe przyznanie któremukolwiek ze współwłaścicieli na własność rzeczy, której on nie chce.

Na koniec uwag wstępnych należy poinformować, że wszelkie przepisy kodeksu postępowania cywilnego wskazywane w treści niniejszego uzasadnienia odnoszą się do przepisów w brzmieniu obowiązującym do dnia 7 listopada 2019 roku, a to w związku z tym iż zgodnie z art. 9 ust.4 ustawy z dnia 4 lipca 2019 roku o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019r. poz. 1469) do rozpoznania środków odwoławczych wniesionych i nierozpoznanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy kodeksu postępowania cywilnego, w brzmieniu dotychczasowym. Apelacja w tej sprawie wniesiona została 8 lutego 2018 roku.

Przechodząc do oceny zarzutów apelujących uczestników, będących następcami prawnymi uczestnika, który orzeczenie Sądu Rejonowego zaskarżył, należy stwierdzić, iż Sąd Okręgowy zarzutów tych nie podzielił.

W ocenie Sądu Okręgowego za niezasadne należało ocenić zarzuty uczestniczek dotyczące naruszenia art. 217 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. i art. 13 §2 k.p.c. Nie budzi wątpliwości, że w przypadku gdy wartość danej nieruchomości ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a jest to okoliczność sporna między stronami (uczestnikami) dla jej ustalenia konieczne jest przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Taki jednak dowód w niniejszej sprawie został dopuszczony i przeprowadzony przez Sąd pierwszej instancji i to na jego podstawie dokonane zostały ustalenia w zakresie wartości przedmiotowej nieruchomości. Już z powyższego wynika, że zarzut ten jest całkowicie chybiony. Zauważyć należy, iż to nie art. 278 §1 k.p.c. dotyczy możliwości dopuszczenia przez sąd orzekający dowodu z ewentualnej kolejnej opinii biegłego sądowego, lecz taka możliwość wynika z art. 286 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. Zarzutu naruszenia tego przepisu postępowania apelujący jednak nie zarzucili.

Za chybiony należało także uznać zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. w zw. z art. 328 §2 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. Przede wszystkim stwierdzić należy, że Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia art. 328 §2 k.p.c., gdyż sporządzone przez ten Sąd uzasadnienie zaskarżonego postanowienia zawiera wszelkie elementy jakie wymagane były przez ten przepis. W uzasadnieniu tym Sąd pierwszej instancji wskazał bowiem podstawę faktyczną wydanego rozstrzygnięcia, w szczególności fakty, które uznał za udowodnione i dowody, na których się oparł, a także przyczyny, które w jego ocenie uzasadniały brak potrzeby dopuszczania dowodu z kolejnej opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości. Stanowisko Sądu Rejonowego jest w tej kwestii jasne. Stwierdzić należy, że zarzut naruszenia art. 328 §2 k.p.c. może odnieść jakkolwiek skutek w postępowaniu odwoławczym tylko wówczas gdy uzasadnienie orzeczenia jest sporządzone tak wadliwie, że nie pozwala sądowi drugiej instancji na przeprowadzenie kontroli instancyjnej. Taka sytuacja w tej sprawie na pewno nie występowała.

Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd pierwszej instancji nie uchybił także art. 233 §1 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c., uznając dowód z opinii biegłego P. P. (1) z dnia 15 lipca 2016 roku wraz z wyjaśnieniami biegłego do tej opinii, za podstawę do dokonywania ustaleń faktycznych. Oczywiście zgodzić się należy z apelującymi, że dowód z opinii biegłego, jak każdy inny dowód zgromadzony w postępowaniu, podlega ocenie sądu orzekającego w trybie określonym

w art. 233 §1 k.p.c. Ocena ta jednak nie może wkraczać w sferę wymagającą wiadomości specjalnych, gdyż sąd takich wiadomości nie posiada. Wbrew twierdzeniom apelujących Sąd Rejonowy przedstawiając ocenę powyższego dowodu nie ograniczył się wyłącznie do stwierdzenia wskazanego w apelacji, lecz wymienił szczegółowo przyczyny, dla których opinię tę uznał za wiarygodną i przekonującą. Były to następujące powody: sposób motywowania biegłego, stopień stanowczości wyrażonych ocen, zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, kwalifikacje i doświadczenie biegłego, uwzględnienie przez biegłego w opinii całości zgromadzonego materiału dowodowego, powiązanie sformułowanych wniosków z danymi wyjściowymi przyjętymi na potrzeby opiniowania, wyczerpujące wyjaśnienie przez biegłego wyboru metody i próby porównawczej, wskazane przez biegłego specyficzne cechy szacowanej nieruchomości. Powyższa argumentacja Sądu Rejonowego w apelacji spotkała się w zasadzie jedynie z polemiką opartą na stanowisku, iż w 2011 roku inny biegły, w innej sprawie, przyjął inną (wyższą) wartość metra kwadratowego działki, co skutkowało wyższą wartością całej nieruchomości. Taka argumentacja apelujących jest całkowicie nieprzekonująca. Podnieść należy, iż w samej apelacji wskazano wprost, że w 2011 roku biegła nie szacowała tej samej nieruchomości, czyli dz. nr (...), lecz nieruchomość, na której posadowiony jest budynek przy ul. (...) w K.. Już tylko z tego powodu obie opinie nie mogą być porównywane. Nie trzeba posiadać wiedzy specjalistycznej, aby stwierdzić, że całkowicie inny wynik oszacowania może dać szacowanie nieruchomości zabudowanej kilkupiętrową kamienicą przylegającą do jednej z głównych ulic historycznego K. tj. do ulicy (...), z szacowaniem nieruchomości o pow. 80m², zabudowanej starą oficyną do tej kamienicy. Inna jest bowiem lokalizacja, powierzchnia tych działek, kubatura i stan zabudowań na nich położonych, atrakcyjność dla potencjalnych nabywców, a także całkiem inne będą nieruchomości, które będą mogły być uznane za podobne do obu tych nieruchomości. Już tylko z tego powodu obie te opinie nie mogą więc być ze sobą w jakikolwiek sposób porównywane. Zwrócić należy uwagę, że apelujący dla wykazania swojego zarzutu nie odwołują się ani do prywatnej opinii szacunkowej dotyczącej nieruchomości objętej niniejszym wnioskiem, ani nie wskazują aby w okresie istotnym dla dokonywania oszacowania tej nieruchomości na rynku miały miejsce transakcje nieruchomościami bardziej zbliżonymi do przedmiotowej, niż te które przyjął biegły P. P. w swojej opinii. Podnieść trzeba, że rzeczoznawca majątkowy przy sporządzaniu operatu szacunkowego nieruchomości nie może kreować jakichkolwiek transakcji nieruchomości, lecz opierać się musi na tego rodzaju transakcjach jakie rzeczywiście na rynku wystąpiły i stosując dopuszczalne metody korygujące w oparciu o nie ustalić potencjalną wartość rynkową szacowanej nieruchomości. Gdyby apelujący w swoich zarzutach zdołali wykazać, że możliwy był dobór do porównań nieruchomości o bardziej zbliżonej powierzchni, lokalizacji i charakterze do nieruchomości przedmiotowej, niż przyjmował biegły sądowy, to ich wniosek o dopuszczenie kolejnej opinii mógłby znajdować racjonalne podstawy. Ponieważ jednak takich argumentów nie podnieśli, to trafnie Sąd pierwszej instancji ocenił, że jedyną podstawą tego wniosku jest samo niezadowolenie tych uczestników z wniosków sformułowanych przez biegłego w jego opinii, a to jak słusznie przyjął Sąd Rejonowy nie jest wystarczające do ponawiania tego dowodu na tę samą okoliczność.

Podsumowując przedstawione wyżej rozważania stwierdzić należy, że zarzuty podniesione w apelacji przez uczestników nie były zasadne.

Pomimo jednak powyższego stanowiska w ocenie Sądu Okręgowego zaistniały podstawy do zmiany zaskarżonego postanowienia. Dokonując zniesienia współwłasności w jeden ze sposobów uregulowanych w art. 211 k.c. i art. 212 k.c. sąd orzekający musi dysponować wiedzą o wartości rzeczy wspólnej, której współwłasność podlegać ma zniesieniu. Niezależnie bowiem od tego czy zniesienie współwłasności ma nastąpić przez podział fizyczny rzeczy wspólnej, czy też przez przyznanie jej na rzecz jednego ze współwłaścicieli, konieczne jest rozliczenie tego co dany współwłaściciel otrzymuje wskutek zniesienia współwłasności z wartością udziału przysługującego mu we współwłasności tej rzeczy (art. 623 k.p.c., art. 212 §1 i §2 k.c.). Konieczne jest też w każdym przypadku ustalenie stanu prawnego rzeczy, której współwłasność jest znoszona na chwilę w której następuje wyjście ze stanu współwłasności. Nie jest bowiem możliwe, aby w zniesieniu współwłasności mogła uczestniczyć osoba, której nie przysługuje jakikolwiek udział w tej współwłasności, jak również aby w wyniku zniesienia współwłasności całość rzeczy wspólnej, jej fizyczną część, bądź spłatę lub dopłatę otrzymała osoba, która nie żyje w chwili dokonywania zniesienia współwłasności, gdyż taka osoba traci zdolność prawną (art. 8 k.c.) i nie może być podmiotem jakichkolwiek praw i obowiązków.

Odnosząc powyższe uwagi do stanu istniejącego w tej sprawie należy stwierdzić, iż ponieważ w toku postępowania apelacyjnego zmarło dwóch współwłaścicieli (J. C. (2) i H. L. J.), a jeden zbył przysługujący mu udział we współwłasności rzeczy wspólnej (A. D.), uległ zmianie stan prawny nieruchomości stanowiącej dz. nr (...) obr.1 w K., a tym samym zmianie ulec musiał punkt I zaskarżonego postanowienia, w którym Sąd Rejonowy wymienił wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, a także przysługujące im udziały. Zmieniając ten punkt postanowienia Sądu Rejonowego Sąd Okręgowy wymienił w nim aktualnych współwłaścicieli tej nieruchomości wraz z ich udziałami, zgodnie z dokonanymi ustaleniami faktycznymi.

Nadto wskazać należy, iż kolejną konsekwencją zmiany stanu prawnego dotyczącego kręgu współwłaścicieli i wielkości ich udziałów była konieczność dokonania zmiany zaskarżonego postanowienia w zakresie zasądzonych spłat, które winny, jak już wspomniano wcześniej, przypaść aktualnym współwłaścicielom i przy uwzględnieniu ich aktualnych udziałów we współwłasności. Dla dokonania rozstrzygnięcia w przedmiocie spłat Sąd Okręgowy musiał mieć ustaloną wartość nieruchomości podlegającej zniesieniu. Podstawą do ustalenia tej wartości nie mogła stanowić opinia biegłego sądowego z 15 lipca 2016 roku, gdyż z uwagi na upływ czasu utraciła ona swoją aktualność.

Podnieść należy, że zgodnie z art. 156 ust.3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 (ust.3), a nadto operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, przy czym po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy zarządzeniem z dnia 26 marca 2019 roku zwrócił się do biegłego P. P. z wezwaniem o udzielenie informacji czy jest możliwe dokonanie przez niego aktualizacji operatu szacunkowego z dnia 15 lipca 2016 roku, jednak biegły stwierdził, że nie jest możliwe potwierdzenie aktualności dokonanej poprzednio wyceny, lecz konieczne jest ponowne oszacowanie tej nieruchomości. Powyższe skutkowało dopuszczeniem przez Sąd Okręgowy w dniu 4 lipca 2019 roku (k.403) dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia aktualnej wartości przedmiotowej nieruchomości. To postanowienie dowodowe nie spotkało się z jakimkolwiek zastrzeżeniem do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c.

Na podstawie tego dowodu Sąd Okręgowy ustalił aktualną wartość nieruchomości wynoszącą 652.000zł. Pomimo większej wartości nieruchomości, wskazanej w opinii biegłego, wnioskodawca nie zmienił żądania w zakresie sposobu zniesienia współwłasności i nadal wnosił o jej przyznanie na jego wyłączną rzecz. Zatem powyższe nie uzasadniało z jednej strony jakiegokolwiek zmiany rozstrzygnięcia zawartego w punkcie II zaskarżonego postanowienia, natomiast z drugiej strony w związku z art. 212 §2 k.c. konieczna była zmiana zaskarżonego postanowienia co do wysokości zasądzonych spłat na rzecz poszczególnych uczestników. Sąd Okręgowy zasądzając spłaty na rzecz poszczególnych uczestników miał na uwadze, że:

a) wspólny mianownik dla wszystkich udziałów wynosi 14400;

b) wartość udziału wynoszącego 1/14400 cz. wynosi 45,2778 zł ($652.000\text{zł} / 14400 = 45,2778\text{ zł}$)

W tej sytuacji wysokość spłat należnych poszczególnym współwłaścicielom wynosi:

- dla R. R. 120/800cz. = $2160/14400\text{cz} \times 45,2778\text{ zł} = 97.800\text{ zł}$

- dla M. C. 20/800cz. + 5/800cz. ze spadku po J. C. (2) = $25/800\text{cz} = 450/14400\text{cz} \times 45,2778\text{ zł} = 20.375\text{ zł}$

- dla K. M. 5/800cz. = $90/14400\text{cz} \times 45,2778\text{ zł} = 4075\text{ zł}$

- dla J. C. (1) 5/800cz. = $90/14400\text{cz.} \times 45,2778\text{ zł} = 4075\text{ zł}$

- dla G. C. 5/800cz. = 90/14400 cz. x 45,2788 zł = 4075 zł
- dla Z. L. J. 195/1600 cz. = 1755/14400cz. x 45,2778 zł = 79.462,50 zł
- dla I. L. J. 195/1600 cz. = 1755/14400cz. x 45,2778 zł = 79.462,50 zł
- dla D. S. 3/45 cz. = 960/14400cz. x 45,2778 zł = 43.466,60 zł
- dla J. S. 2/15 cz. = 1920/14400cz. x 45,2778 zł = 86.933,40 zł
- dla A. J. 60/800 cz. = 1080/14400cz. x 45,2778 zł = 48.900 zł
- dla Z. K. w 185/800 cz. = 3330/14400cz. x 45,2778 zł = 150.775 zł

(wartość udziału wnioskodawcy P. K. to 40/800 cz.; = 720/14400cz. x 45,2778 zł = 32.600 zł).

Stąd Sąd Okręgowy dokonał zmiany rozstrzygnięcia zawartego w punkcie III zaskarżonego postanowienia w sposób określony w punkcie 1b sentencji, orzekając w nim odnośnie terminu dokonania spłaty oraz odsetek na wypadek braku zapłaty w wyznaczonym terminie identycznie, jak to uczynił Sąd pierwszej instancji. Podstawą prawną w tym ostatnim zakresie był art. 212 §3 k.c.

Mając na uwadze powyższą argumentację Sąd Okręgowy na zasadzie art. 386 §1 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 sentencji, zaś w pozostałym zakresie apelację oddalił na zasadzie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. (w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie IV postanowienia Sądu Rejonowego apelujący nawet nie podnieśli jakichkolwiek zarzutów). O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o ogólną zasadę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania nieprocesowego (art. 520 §1 k.p.c.), nie znajdując podstaw, aby od niej odstąpić. Niniejsza sprawa należała do kategorii spraw działowych, w których w zasadzie wszyscy uczestnicy mają wspólny interes wyjścia ze współwłasności, w związku z czym w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd o braku podstaw do stosowania w tych sprawach art. 520 §2 i §3 k.p.c. Dodatkowo wskazać należy, że na ostateczny wynik postępowania odwoławczego wpływ miała zmiana okoliczności faktycznych, a nie skuteczność podniesionych zarzutów, co także przemawia za orzeczeniem o kosztach tego postępowania w oparciu o art. 520 §1 k.p.c.

Ponieważ w toku postępowania apelacyjnego tymczasowo ze środków budżetowych poniesione zostały wydatki na poczet opinii biegłego rzeczoznawcy Sąd Okręgowy na zasadzie art. 83 ust. 1 i 2 i art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz.U. z 2020r. poz. 755) w zw. z art. 520 §1 k.p.c. nakazał ich ściągnięcie od wszystkich współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości przy uwzględnieniu wielkości ich udziałów. Obliczenie wysokości poszczególnych kwot zostało dokonane w następujący sposób:

Koszt opinii 3020,33zł / 14400 = 0,21zł (na jeden udział); ucz. R. R. 2160/14400cz x 0,21 zł = 453 zł; ucz. M. C. 450/14400cz x 0,21 zł = 94 zł; ucz. K. M. 90/14400cz x 0,21 = 18,90 zł; ucz. J. C. (1) 90/14400cz. x 0,21 = 18,90 zł; ucz. G. C. 90/14400 cz. x 0,21 = 18,90 zł; ucz. Z. L. J. 1755/14400cz. x 0,21 = 368 zł; ucz. I. L. J. 1755/14400cz. x 0,21 = 368 zł; ucz. D. S. 960/14400cz. x 0,21 = 201 zł; ucz. J. S. 1920/14400cz. x 0,21 = 403zł; ucz. A. J. 1080/14400cz x 0,21 = 226,63 zł; ucz. Z. K. 3330/14400cz. x 0,21 = 699 zł; wnioskodawca P. K. 720/14400cz. x 0,21 = 151 zł.

SSO Katarzyna Biernat-Jarek SSO Grzegorz Buła SSO Zbigniew Zgud