

Sygn. akt III Ca 1820/14

POSTANOWIENIE

Dnia 26 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Pawlik

Sędziowie: SO Barbara Braziewicz

SO Anna Hajda (spr.)

Protokolant Renata Krzysteczko

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2015 r. na rozprawie sprawy

z wniosku S. S.

z udziałem K. M. następcy prawnego A. O.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczynie i uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 24 lipca 2013 r., sygn. akt I Ns 905/10

postanawia:

z obu apelacji uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Gliwicach do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSO Anna Hajda SSO Tomasz Pawlik SSO Barbara Braziewicz

Sygn. akt III Ca 1820/14

UZASADNIENIE

S. S. wniosł o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obejmującej działkę nr (...), o powierzchni 291 m², dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) przez przyznanie nieruchomości na własność wnioskodawczynie bez spłaty na rzecz uczestniczki A. O.. W uzasadnieniu wnioskodawczynie wskazała, że zainteresowane są siostrami i toczyło się z ich udziałem postępowanie o dział spadku po zmarłych rodzicach. Postanowieniem Sądu został nałożony na uczestniczkę postępowania obowiązek spłaty wnioskodawczynie 9.000 zł oraz kosztów postępowania. Nadto wnioskodawczynie wskazała, że uczestniczka postępowania zobowiązała się również do przekazania jej części oszczędności po zmarłej matce w kwocie 15.000zł. Po dokonaniu waloryzacji należna wnioskodawczynie kwota wynosi 23.094,43zł. Wnioskodawczynie podnosiła także, że dokonała nakładów na przedmiotową nieruchomość na łączną kwotę 116.896zł, jak również sprawowała zarząd nieruchomością. Łącznie uczestniczka zobowiązana jest do zapłaty na jej rzecz około 180.000 zł, zaś wartość nieruchomości nie przekracza 300.000 zł.

Uczestniczka postępowania A. O. w odpowiedzi na wniosek wskazała, że mieszka na stałe poza granicami kraju. Wyjaśniła, że nie ma żadnych zobowiązań finansowych wobec wnioskodawczyni. Oświadczyła, że nie zgadza się na zaproponowany we wniosku sposób zniesienia współwłasności. Wskazała, że od początku od 1985 roku sprawowała zarząd nieruchomością, inwestowała w nią. Wyjaśniła, że największych zniszczeń nieruchomości doznała w czasie powodzi w 1997 roku, a obowiązek usunięcia szkód spoczął w całości na uczestniczce postępowania. Wówczas też uległa zniszczeniu dokumentacja dotycząca pobieranych przez nią czynszów za wynajem. Wnioskodawczyni wyjechała z kraju w 1981 roku i w ogóle nie interesowała się nieruchomością. Na rozprawie w dniu 28 lipca 2010 roku uczestniczka postępowania zakwestionowała podaną przez wnioskodawczynię wartość nieruchomości wskazując, że jest ona warta 3.000.000 zł. Ponadto wniosła o zniesienie współwłasności przez dokonanie fizycznego podziału nieruchomości, a gdyby nie był on możliwy, o przyznanie nieruchomości wnioskodawczyni za spłatą połowy wartości na jej rzecz.

W piśmie z dnia 9 sierpnia 2010 roku wnioskodawczyni wniosła o rozliczenie nakładów na nieruchomość w kwocie 122.437,85 zł. Wniosek o rozliczenie nakładów złożyła również uczestniczka postępowania określając je na kwotę 53.043 zł.

W toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji zainteresowani wielokrotnie zmieniali swoje stanowisko w sprawie. Ostatecznie pełnomocnik wnioskodawczyni cofnął wniosek o zniesienie współwłasności, na co pełnomocnik uczestniczki postępowania nie wyraził zgody.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania T. B. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokalu na parterze budynku i przyznaniu go wnioskodawczyni oraz na piętrze budynku i przyznaniu tego lokalu na wyłączną własność uczestnika postępowania. Ponadto uczestnik domagał się rozliczenia wyłącznego korzystania z nieruchomości przez wnioskodawczynię począwszy od marca 2009 roku do chwili wydania lokalu w posiadanie uczestnika postępowania oraz stosunkowego rozliczenia kosztów postępowania.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 24 lipca 2013r. Sąd Rejonowy w Gliwicach ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest zabudowana nieruchomość położona w G., przy ulicy (...) oznaczona numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0291ha, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą numer (...) o wartości 1.061.800 zł. Następnie dokonał zniesienia współwłasności w ten sposób, że prawo własności nieruchomości opisanej w punkcie pierwszym postanowienia przyznał wnioskodawczyni S. S., córce F. i M.. Dalej Sąd ustalił, że wnioskodawczyni poczyniła nakłady na przedmiotową nieruchomość w wysokości 101.700 zł i pobrała korzyści cywilne z nieruchomości w kwocie 121.388 zł, a uczestniczka postępowania A. O. poczyniła nakłady w wysokości 49.000 zł i pobrała korzyści cywilne z nieruchomości w kwocie 101.314,95 zł. Wnioski o rozliczenie dalszych nakładów Sąd oddalił. Tytułem spłaty zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki postępowania kwotę 514.586,53 zł, płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w płatności. Tytułem pokrycia nieuiszczonych kosztów sądowych Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od wnioskodawczyni oraz od uczestniczki postępowania po 2262,01 zł, zaś w pozostałym zakresie ustalił, że strony ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Orzeczenie to zapadło przy ustaleniu, że nieruchomość położona w G. przy ul. (...), obejmująca działkę (...) o powierzchni 0,0291ha, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), stanowi współwłasność wnioskodawczyni S. S. i uczestniczki A. O. każda po 1/2 udziału. Nieruchomość tą zainteresowane nabyły w drodze zasiedzenia postanowieniem Sądu Rejonowego w Gliwicach z 15 maja 2000 roku w sprawie sygn. II NS 2491/99, z dniem 30 sierpnia 1985 roku.

Działka zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w którym znajduje się 8 lokali mieszkalnych oraz pomieszczenia wspólne. Poddasze składa się z dwóch oddzielnych pomieszczeń, które służą jako suszarnie dla lokatorów. W podpiwniczeniu znajdują się pomieszczenia piwniczne przynależne poszczególnym lokalom mieszkalnym. Nie wszystkie lokale mieszkalne mają w swoim obrębie sanitariaty. Począwszy od 1956 roku do 1970 roku zarządaniem nieruchomością przy ulicy (...) zajmowała się wnioskodawczyni. W 1970 roku przekazała zarząd Prywatnemu Zrzeszeniu (...), a po jego rozwiązaniu w 1988 roku zarządaniem nieruchomością zajęła

się uczestniczka A. O. w oparciu o upoważnienie udzielone jej przez wnioskodawczynię. Obecnie budynek jest w przeciętnym stanie technicznym. Jest na bieżąco konserwowany. W 1997 roku kamienica przy ulicy (...) uległa zalaniu, w tym czasie zniszczeniu uległa też dokumentacja czynszowa.

W trakcie sprawowania zarządu przez uczestniczkę postępowania nie były wynajmowane wszystkie lokale. Począwszy od 2000 roku nie podlegał wynajmowi lokal mieszkalny nr (...), a w latach 2001 do 2005 lokal nr (...). Ponadto w 2004 roku wynajmowane były tylko dwa lokale. Wnioskodawczyni wynajmowała dwa lokale w latach 2005 – 2010. Jeden z nich przynosił straty i została przeprowadzona eksmisja lokatorów.

Nadto Sad Rejonowy ustalił, że w latach 1988 – 2005 uczestniczka postępowania nie przekazywała na rzecz wnioskodawczyni należnej jej części pożytków. Podobnie czyniła wnioskodawczyni w okresie, gdy to ona sprawowała zarząd nieruchomością.

W oparciu o opinie biegłego sądowego Sąd ustalił, że wartość rynkowa zabudowanej przedmiotowej nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), wynosi według stanu na styczeń 2012 roku i cen wówczas obowiązujących 1.046.700 zł. Zwaloryzowane nakłady na nieruchomość poczynione przez S. S. wyniosły 101.700 zł, a A. O. 49.000 zł. Uczestniczka postępowania dokonała remontu dachu i kominów, wykonała kłapę wejściową na strych, remont rynien i smarowanie dachu, wymieniła kanalizację wodną i przyłącze wody, dokonała remontu elewacji bocznych budynku oraz malowania klatki schodowej. Wnioskodawczyni S. S. zaś wykonała remont okna na strychu i pozostałych okien, remont dachu (posmarowanie papy lepikiem, obróbki blacharskie, remont kominów), remont klatki schodowej (naprawa tynków, malowanie ścian i lamperii, ułożenie wykładziny), remont kanalizacji wewnętrznej z rur PCV, wykonała remont pionu kanalizacyjnego zewnętrznego i wykonała 3 przyłącza, wymieniła okna zewnętrzne od podwórza-6 sztuk i od frontu 14 sztuk, wyremontowała elewację budynku od strony frontowej, wykonała oświetlenie wewnętrzne w piwnicy, okratowała okna od strony zewnętrznej piwnic.

Ustalona w oparciu o art. 156 § 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość nieruchomości według stanu na marzec 2013 roku i cen wówczas obowiązujących wyniosła 1.061.800 zł.

Wartość pożytków cywilnych w postaci czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych posadowionych w nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) pobranych przez wnioskodawczynię za lata 2005 - 2010 wyniosła łącznie 121.388 zł, a przez uczestniczkę postępowania za lata 1995 - do listopada 2005 roku - 101.314,95 zł.

Wnioskodawczyni S. S. ma 79 lat, jest emerytką i pobiera emeryturę w wysokości 800 euro. Posiada prawo własności nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...). Nie ma oszczędności. Uczestniczka postępowania A. O. także jest emerytką. Ukończyła 80 lat. Zainteresowane są siostrami i pozostają ze sobą w konflikcie co najmniej od 2004 roku.

Mając na uwadze zgodne oświadczenie złożone przez strony na rozprawie w dniu 26 stycznia 2011 roku, że domagają się zniesienia współwłasności przez przyznanie nieruchomości wnioskodawczyni za spłatą na rzecz wnioskodawczyni, Sąd pominął dowód z opinii biegłego z zakresu prac budowlanych na okoliczność ustalenia sposobu podziału fizycznego nieruchomości. Mając na uwadze skalę konfliktu istniejącego między zainteresowanymi doszedł do przekonania, że właściwym sposobem wyjścia ze współwłasności będzie przyznanie nieruchomości na własność wnioskodawczyni. Opierając się na dopuszczonym w sprawie dowodu z opinii biegłego S. B., do której strony nie wniosły zastrzeżeń, Sąd ustalił wartość nieruchomości na kwotę 1.061.800 zł. W zakresie pobranych pożytków Sąd ostatecznie przyjął, że wnioskodawczyni pobrała pożytki cywilne z nieruchomości w kwocie łącznie 121.388 zł, a uczestniczka postępowania 101.314,95 zł. Nakłady na nieruchomość poczynione przez S. S. wyniosły 101.700 zł, a A. O. 49.000 zł. Ustalając wysokość spłaty należnej uczestniczce postępowania Sąd podzielił wartość nieruchomości na pół. Następnie wskazał, że skoro wnioskodawczyni poniosła nakłady na nieruchomość w wysokości 101.700 zł to uczestniczka postępowania winna jej zwrócić połowę z tej należności 50.850 zł i odwrotnie skoro uczestniczka postępowania poniosła nakłady na nieruchomość w kwocie 49.000 zł to wnioskodawczyni powinna jej zwrócić połowę 24.500 zł. Po dokonaniu kompensacji ostatecznie uczestniczka postępowania z tytułu nakładów winna zwrócić

wnioskodawczyni kwotę 26.350 zł i o tyle w ocenie Sadu pierwszej instancji winna ulec obniżeniu spłata z tytułu nieruchomości (1.061.800zł : 2 = 530.900zł - 26.350 zł = 504.550 zł).

Następnie Sąd ustalił, że wnioskodawczyni pobrała pożyczki w kwocie 121.388 zł, a więc połowę z tej kwoty winna zwrócić uczestniczkze postępowania 121.388 zł : 2 = 60.694 zł i podobnie skoro uczestniczka postępowania pobrała pożyczki cywilne w wysokości 101.314,95 zł to połowę z tej kwoty winna zwrócić wnioskodawczyni 101.314,95zł : 2 = 50.657,47 zł. Tak uzyskaną kwotę potrącił od kwoty 60.694 zł otrzymując kwotę 10.036,53 zł stanowiącą wartość, którą wnioskodawczyni musi oddać uczestniczkze z tytułu pożyczek uzyskanych z nieruchomości. Ostatecznie zatem wysokość spłaty wyniosła **514.586,53 zł** (1.061.800zł : 2 = 530.900zł - 26.350 zł = 504.550 zł + 10.036,53 zł = 514.586,53 zł).

Mając na uwadze wiek zainteresowanych oraz okoliczność, że wnioskodawczyni jest właścicielką innych nieruchomości, a nadto uzyskuje dochód z nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności oraz pobiera emeryturę w kwocie 800 euro miesięcznie, Sąd ustalił, że spłata ma nastąpić w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia. O kosztach orzeczono po myśli art. 520 § 1 kpc.

Apelację od powyższego postanowienia wywiodła zarówno wnioskodawczyni, jaki i uczestniczka postępowania.

Wnioskodawczyni zaskarżyła orzeczenie w całości zarzucając nieważność postanowienia przyznającego jej własność nieruchomości wbrew jej stanowisku procesowemu i merytorycznemu wyrażonemu pod koniec postępowania, tj. w piśmie procesowym z 16 lipca 2013r. oraz w końcowym wniosku złożonym na rozprawie w dniu 18 lipca 2013r. o wycofaniu wniosku. Wskazała, że z oświadczeń tych wynika w sposób bezpośredni brak zgody na przyjęcie nieruchomości na własność, co oznacza, że w zaskarżonym postanowieniu została uwłaszczona wbrew swojej woli. Nadto wnioskodawczyni zarzuciła naruszenie zasady kontradiktoryjności postępowania w części dotyczącej inicjatywy powołania biegłego M. W. oraz ukształtowania tezy dowodowej biegłego S. B. w zakresie waloryzacji nakładów przez przekroczenie upoważnienia zawartego w art. 232 kpc polegającego na praktycznym wyłączeniu inicjatywy procesowej i dowodowej w zakresie zastąpionym samodzielnym i błędnym działaniem Sądu z urzędu w powołaniu dowodów z opinii biegłych i ukierunkowanie tezy dowodowej w sposób eliminujący oświadczenia stron i złożone przez wnioskodawczynię dowody dotyczące jej nakładów i ich wpływu na podniesienie wartości nieruchomości, waloryzacji nakładów oraz błędne ustalenie w postanowieniu, że przeprowadzone z urzędu przez Sąd dowody z opinii biegłych nie są kwestionowane przez strony, w sytuacji gdy sprzeciwiają się one w zasadzie wszystkim twierdzeniom dowodowym i oświadczeniom wnioskodawczyni. Tym samym w ocenie wnioskodawczyni została ona pozbawiona pełnej realizacji prawa do obrony, co skutkowało zaistnieniem bezwzględnej przesłanki odwoławczej z art. 379 pkt 5 kpc. Nadto zarzuciła istotny błąd procesowy w nieuwzględnieniu wniosku o zawieszenie postępowania z uwagi na toczące się postępowanie podatkowe, którego istota wkracza wprost w treść i zakres rozliczeń między stronami z tytułu zniesienia współwłasności w niniejszym postępowaniu.

W oparciu o tak podniesione zarzuty wnioskodawczyni domagała się uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu wraz z wnioskiem o zawieszenie postępowania do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia postępowania podatkowego, a następnie uzupełnienia materiału dowodowego przez umożliwienie przeprowadzenia dowodów z opinii biegłych, zgodnie z tezami przedstawionymi przez strony oraz w oparciu o dowody i oświadczenia stron, a także celem ustalenia ostatecznego stanowiska procesowego stron, a zwłaszcza wnioskodawczyni.

Uczestniczka postępowania zaskarżyła postanowienie w części, tj. w zakresie punktu 2 i 6 postanowienia. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, a to art. 211 kc oraz art. 212 kc, przez niewłaściwe zastosowanie polegające na tym, że w pierwszej kolejności winny być zastosowane sposoby zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnej, które nie SA dopuszczalne jedynie, gdy podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społecznym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Nadto zarzuciła naruszenie prawa procesowego, a to art. 233 § 1 kpc przez niewłaściwą ocenę dowodów, w tym zeznań wnioskodawczyni i błędne ustalenie, że wnioskodawczyni jest w stanie dokonać spłaty należności związanej ze zniesieniem współwłasności, jak

również nieuzasadnione przyjęcie, że liczyła się z obowiązkiem spłaty oraz ma jej wolę. Nadto naruszenia art. 233 § 1 kpc uczestniczka upatrywała w przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów i błędnym ustaleniu, że istniejący konflikt między stronami jest w równej mierze spowodowany przez uczestniczkę postępowania i wnioskodawczynię, a także, iż postawa uczestniczki postępowania nie daje rękojmi utrzymania części wspólnych nieruchomości, podczas gdy u źródeł konfliktu leży postawa i nadmierna roszczeniowość wnioskodawczyni. Nadto uczestniczka postępowania zarzuciła naruszenie prawa procesowego, a to art. 217 § 2 kpc przez pominięcie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, kosztorysowania robót budowlanych i wyceny nieruchomości S. B..

W oparciu o tak podniesione zarzuty uczestniczka postępowania domagała się zmiany zaskarżonego postanowienia w punkcie 2 i 6 oraz orzeczenia o zniesieniu współwłasności przez podział rzeczy wspólnej, w szczególności przez wydzielenie poszczególnych mieszkań jako odrębnych nieruchomości i ustanowienia przez Sąd odrębnej własności poszczególnych lokali z udziałem w częściach wspólnych budynku i gruntu. Nadto apelująca domagała się zasądzenia od wnioskodawczyni zwrotu kosztów postępowania za I i II instancję według norm przepisanych wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje okazały się być uzasadnione.

Podkreślić jednak należy na wstępie, że poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne znajdują pełne oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym. Sąd prawidłowo bowiem przeprowadził postępowanie dowodowe niezwykle starannie i skrupulatnie i zgodnie z wynikającą z art. 3 kpc zasadą kontrydiktoryjności. Wyjaśnił przy tym wszelkie okoliczności istotne do rozstrzygnięcia sprawy.

Postępowanie było prowadzone prawidłowo aż do momentu, gdy doszło do radykalnej zmiany stanowiska po stronie wnioskodawczyni. Wskazać należy, że na ostatniej rozprawie przed wydaniem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, tj. w dniu 18 lipca 2013r. pełnomocnik wnioskodawczyni cofnął wniosek o zniesienie współwłasności. Wobec takiego oświadczenia strony, która wszczęła niniejsze postępowanie Sąd Rejonowy pozostał bierny i zaniechał dalszego badania sprawy, a tym samym, w ocenie Sądu Okręgowego, naruszył dyspozycję art. 316 § 1 kpc.

Zgodnie z treścią powołanego przepisu po zamknięciu rozprawy Sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Oznacza to, że Sąd ocenia sprawę, mając na uwadze stan sprawy, czyli istniejące okoliczności faktyczne i stan prawny obowiązujący na dzień, do którego strony procesu mogły przytaczać fakty i dowody (art. 217 § 1), tj. na dzień zamknięcia rozprawy (zasada aktualności orzeczenia sądowego). Aż do tego czasu stronom służy uprawnienie do składania wniosków i kształtowania postępowania w zakresie mającym służyć rozstrzygnięciu sprawy. Na ta chwilę Sąd uwzględnia również stanowiska stron w sprawie. Wydanie orzeczenia znoszącego współwłasność nieruchomości położonej w G., przy ulicy (...) oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0291ha, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą numer (...), przez przyznanie jej na własność wnioskodawczyni z obowiązkiem stosownej spłaty na rzecz uczestniczki, w sytuacji gdy cofnęła ona wniosek o zniesienie współwłasności doprowadził, co słusznie wskazano w jednej z apelacji, do uwłaszczenia wnioskodawczyni wbrew jej woli, a to z kolei musiało prowadzić do uchylecia zaskarżonego postanowienia.

Reasumując Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że dla prawidłowego rozpoznania niniejszej sprawy koniecznym jest dokładne ustalenie stanowisk zainteresowanych i ewentualne uzupełnienie postępowania dowodowego przy uwzględnieniu tych stanowisk. Powyższe skutkowało stwierdzeniem, iż Sąd pierwszej instancji w rzeczywistości nie rozpoznał istoty sprawy, co stanowiło przesłankę do uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu na mocy art. 386 § 4 kpc, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania zgodnie z art. 108 § 2 kpc.

Rozpoznając sprawę ponownie, Sąd ustali w sposób nie budzący wątpliwości i precyzyjny, jakie są stanowiska zainteresowanych w sprawie. W zależności od poczynionych ustaleń podejmie dalsze czynności procesowe w sprawie

bacząc by w chwili merytorycznego rozstrzygnięcia w przedmiocie wniosku uwzględnić stanowisko stron istniejące w dacie zamknięcia rozprawy.

SSO Anna Hajda SSO Tomasz Pawlik SSO Barbara Braziewicz