

Sygnatura akt II Ca 488/18

POSTANOWIENIE

Dnia 27 czerwca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Kurdziel
Sędziowie:	SO Jarosław Tyrpa (sprawozdawca) SO Liliana Kaltenbek

Protokolant: sekr. sądowy Dominik Kulesza

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2018 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z wniosku (...) Spółki Jawnej w K.

przy uczestnictwie K. M. (1) i J. K.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestniczek J. K. i K. M. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie

z dnia 23 października 2017 r., sygnatura akt XII Ns 337/15/P

1. oddalić apelację;

2. stwierdzić, iż wnioskodawca i uczestniczki ponoszą koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSO Liliana Kaltenbek SSO Beata Kurdziel SSO Jarosław Tyrpa

Sygn. akt II Ca 488/18

UZASADNIENIE

Postanowienia z dnia 27 czerwca 2018 roku

(...) spółka jawna w K. domagała się zniesienia współwłasności nieruchomości:

- położonej w K. obręb (...)P., składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, prowadzi księgę wieczystą nr (...);

- położonej w K. obręb (...)P., składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Wnioskodawca domagał się wydzielenia części nieruchomości w zakresie udziałów odpowiadających uczestniczkom ewentualnie przyznania mu obu nieruchomości na własność, ewentualnie zarządzenia sprzedaży części nieruchomości odpowiadającej udziałom uczestniczek.

Uczestniczki J. K. i K. M. (1) domagały się wydzielenia części nieruchomości odpowiadających im udziałom w nieruchomości. Po wydzieleniu części oraz ich oszacowaniu wskazały, że domagają się spłaty przy przyjęciu, że nieruchomości mają łącznie wartość 2 mln złotych. W zakresie szacowania nieruchomości uczestniczki stanęły na stanowisku, że obie nieruchomości będące przedmiotem postępowania winny być traktowane jako jedna całość, która ma być przez wnioskodawcę zabudowana w ramach przedsięwzięcia developerskiego.

Postanowieniem z dnia 23 października 2017 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie

- w punkcie I stwierdził, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomość składająca się z działki ewidencyjnej nr (...) położona w K. (...) P., dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości 882 100 zł (osiemset osiemdziesiąt dwa tysiące sto złotych);

- w punkcie II stwierdził, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomość składająca się z działki ewidencyjnej nr (...) położona w K. obręb (...)P., dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości 638 481 zł (sześćset trzydzieści osiem tysięcy czterysta osiemdziesiąt jeden złotych);

- w punkcie III dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości opisanych w punktach I i II Postanowienia, w ten sposób, że przyznał je w całości na wyłączną własność (...) spółce jawnej w K. ((...), NIP (...));

- w punkcie IV tytułem spłaty zasądził od (...) spółki jawnej w K. na rzecz:

a/ K. M. (1) kwotę 152 058,10 zł (sto pięćdziesiąt dwa tysiące pięćdziesiąt osiem złotych dziesięć groszy) płatną w terminie czternastu dni od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek opóźnienia w płatności;

b/ J. K. kwotę 152 058,10 zł (sto pięćdziesiąt dwa tysiące pięćdziesiąt osiem złotych dziesięć groszy) płatną w terminie czternastu dni od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek opóźnienia w płatności;

- w punkcie IV stwierdził, że wnioskodawca i uczestniczki ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;

- w punkcie V tytułem zwrotu wydatków wyłożonych w toku postępowania przez Skarb Państwa nakazał ściąganie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa- Podgórze w Krakowie:

a/ od wnioskodawcy kwotę 4809,65 zł (cztery tysiące osiemset dziewięć złotych sześćdziesiąt pięć groszy);

b/ od każdej z uczestniczek z zasądzonych na ich rzecz roszczenia oznaczonego odpowiednio punktem IV a/ i IV b/ Postanowienia kwoty po 1717,43 zł (jeden tysiąc siedemset siedemnaście złotych czterdzieści trzy grosze).

Za bezsporne Sąd Rejonowy przyjął, iż prawo własności nieruchomości położonej w K. położonej w K. (...) P., składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze w Krakowie, prowadzi księgę wieczystą nr (...) przysługuje: (...) spółce jawnej w K. w K. w 8/10 części, J. K. w 1/10 części i K. M. (1) w 1/10 części. Prawo własności nieruchomości położonej w K. położonej w K. (...) P., składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze w Krakowie, prowadzi księgę wieczystą nr (...) przysługuje: (...) spółce jawnej w K. w K. w 8/10 części, J. K. w 1/10 części i K. M. (1) w 1/10 części. Nieruchomość składająca się

z działki nr (...) ma powierzchnię 20a 05m2, a nieruchomość składająca się z działki nr (...) a 03 m2. Obie przylegają do siebie na odcinku granicznym o długości ok. 167 metrów. Mają kształt wąskich pasów ziemi o szerokości ok. 23, 5 metrów. Są niezabudowane. Nieruchomości objęte są aktualnie decyzją o warunkach zabudowy pod inwestycję „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz jednego z garażem podziemnym o rozczłonkowanej bryle, budynkiem stacji transformatorowej i wewnętrznym układem komunikacyjnym miejscami postojowymi oraz podziemnymi zbiornikami retencyjnymi” przy czym inwestycja ta obejmuje także inną nieruchomość- działkę (...) (...) P.. Nieruchomości przylegają do działki nr (...) (...) stanowiącą ulicę (...). Stan prawny działki będącej utwardzony grunt i służącej powszechnie jako dojazd (droga) nie jest kwestionowany.

Ponadto Sąd pierwszej instancji ustalił, że wartość nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) wynosi 882 100 zł, a wartość nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) wynosi 638 481 zł. Ustalenie to Sąd Rejonowy poczynił w oparciu o opinię biegłej D. B. przyjmując, że przedmiotem szacowania są dwie osobne nieruchomości (ciała hipoteczne), po wtóre przylegają one do nieruchomości publicznie (bez ograniczeń) wykorzystywanej w celu zaspokajania potrzeb dostępu i dojazdu, a zatem pełniącej funkcję drogi publicznej, kolejno - bez uwzględnienia dokonanego na potrzeby postępowania wewnętrznego podziału każdej nieruchomości i bez uwzględnienia kwestionowanej przez uczestniczki transakcji, która w bardzo niewielkim zakresie powodowała wzrost jednej i obniżenie wartości drugiej z szacowanych nieruchomości.

Opinia biegłego D. B. jest niezwykle rzetelna, spójna, logiczna i przez to wiarygodna. Została wykonana z uwzględnieniem wszelkich rygorów przewidzianych w sztuce szacowania oznaczonych w art. 155 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r. Poz. 2147 ze zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Biegła D. B., przy określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości, poszukiwała najbardziej prawdopodobnej ceny możliwej do uzyskania na rynku. Nadto uwzględniła kompleksowo i w szczególności stan fizyczny, prawny i potencjalnego przeznaczenia obu nieruchomości -także w kontekście planowanej zabudowy wielomieszkaniowej nieruchomości. Dla potrzeb wyceny nieruchomości, Biegła przyjęła właściwy okres badań ceny, porównywane nieruchomości i łącznie zbadano ponad 18 transakcji. Dla wyceny nieruchomości przyjęto nieruchomości podobne, różnice zostały właściwie skorygowane i w wyjaśnieniach ustnych Biegłej szczegółowo omówione. Biegła zbadła tzw. wartościujące cechy rynkowe nieruchomości tj. lokalizację, funkcjonalność, wielkość powierzchni działki, stan jej zagospodarowania oraz atrakcyjność działki. Z opinii tej wynika jednoznacznie, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości Biegła kierowała się przepisami regulującymi tryb wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, na które wskazano w opinii, jak również - co niewątpliwie miało wpływ na wartość - uwzględniono cel, dla którego opinia została sporządzona, a mianowicie dokonanie zniesienia nieruchomości w ramach sądowego postępowania. W opinii szczegółowo została opisana nieruchomość i przeanalizowany jej stan, a następnie wszystkie te czynniki uwzględnione zostały przy dokonywanej wycenie. Uwzględniła Biegła stosunkowo atrakcyjne położenie nieruchomości, ich zadowalający stan faktyczny, funkcjonalność, elementy zewnętrzne nieruchomości, poza szerokością każdej z nieruchomości dający swobodę inwestowania, ich uzbrojenie, odległość od przystanków autobusowych. Biegła uwzględniła także czynniki negatywnie wpływające na wartość nieruchomości takie jak nieuregulowany prawnie stan dojazdu do nieruchomości, kształt (wąskie, długie pasy gruntu). Sąd nie znalazł najmniejszych podstaw do kwestionowania wyniku szacowania i pominął w konsekwencji wnioski uczestniczek o dokonanie ponownego szacowania, w tym szacowania nieruchomości jako kompleksu, w tym dowód z opinii rzeczoznawczej zleconej przez uczestniczkę K. M. (1), przedłożoną przez pełnomocnika J. K. przed zamknięciem rozprawy. Ten ostatni dowód, poza tym że dowodzi odmiennej od deklarowanej pod kątem kosztów postępowania sytuacji majątkowej uczestniczki, jest całkowicie nieprzydatny w sprawie: zawiera błędy merytoryczne (dojazd do nieruchomości, stan prawny nieruchomości, k. 570-572 i k. 579) ale i metodologiczne, uwzględniając, że zamiast wartości poszczególnych nieruchomości oszacowano inwestycyjny kompleks trzech (a zatem nie objętej postępowaniem jednej dodatkowo) nieruchomości. Sąd nie dostrzega żadnych podstaw do przyjęcia jako przedmiotu postępowania nie dwóch nieruchomości jak to jest w rzeczywistości tylko objętego administracyjnymi warunkami zabudowy zespołu trzech (dwóch?) nieruchomości, wystarczające jest bowiem dla oznaczenia wartości rynkowej każdej z nieruchomości uwzględnione przez Biegłą planowane wykorzystani

(funkcjonalność) nieruchomości, a zatem ich potencjał zabudowy, która została w analizowanej sprawie przyjęta na poziomie możliwie najwyższym. Wskazać przy tym należy, że żadna z szacowanych nieruchomości nie jest atrakcyjnym przedmiotem zabudowy samoistnie -przez wydłużony wąski kształt i ukosem w stosunku do drogi usytuowanie. Przekłada się to wydatnie na możliwość doboru transakcji porównawczych, na konieczność stosowania współczynników korygujących. W ustosunkowaniu się do nich zarzutów Biegła słusznie wskazała, że w opisie nieruchomości przyjęła wszystkie zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględniła rzeczywiste daty transakcji i przeznaczenie danej nieruchomości w dacie transakcji a nie w dacie sporządzenia opinii, kwestię obecności słupa na nieruchomości uwzględniła przy cesze możliwości inwestycyjnej, co spowodowało korektę ceny przy tej transakcji z dnia 26 lipca 2015 roku. Biegła przekonująco wyjaśniła przyczynę porównania nieruchomości szacowanych do nieruchomości będącej przedmiotem transakcji z 29 sierpnia 2014 roku, sposób korygowania różnic powierzchni nieruchomości w stosunku do rzeczy będącej przedmiotem transakcji z 30 czerwca 2014 roku, wyjaśniła, iż w obrębie szacowanych nieruchomości nie było wystarczających liczny transakcji, stąd należało zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów sięgnąć po transakcje z innych obrębów, tylko z rejonu w P.. Wyjaśniła także, że w 2017 r. nie było co najmniej 11 transakcji nieruchomościami podobnymi do szacowanych, w związku z tym należało tak jak w przypadku obrębów poszerzyć zakres badania o transakcje z lat poprzednich przy zastosowaniu właściwego czynnika korygującego. Transakcji, które wymienia pismo uczestniczki z 02 sierpnia 2017 r., nie można było w pełnym zakresie uwzględnić, albowiem transakcja z 18 września 2015r. dotyczyła nieruchomości, co do jednej z działek uzyskano pozwolenie na budowę, a co do drugiej nie. Transakcja z 14 czerwca 2016 r. była z kolei poprzedzona umową przedwstępną i rok wcześniej ustalono cenę zbycia. Transakcja z 12 stycznia 2016 r. obejmowała nieruchomość, którą sprzedawał Syndyk, a zatem transakcję zawarto w warunkach nierynkowych. Powierzchnia działki i decyzja o warunkach zabudowy jednorodzinnej zdecydowała o odrzuceniu transakcji z 29 kwietnia 2015r., natomiast transakcja z 19 marca 2014r. była umową dewelopera ze spółdzielnią, odnosiła się do nieruchomości o nieporównywalnej powierzchni. W efekcie poczynionych wyjaśnień i wskazanych argumentów, Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania opinii Biegłej D. B..

Sąd nie znalazł podstaw do wyłączenia biegłego w sprawie, nie podane zostały bowiem żadne okoliczność oznaczone art. 48- 49 k.p.c. odpowiednio, które uzasadniałyby wyłączenie biegłego od czynności w sprawie. Niezadowolenie z wyniku szacowania takiej podstawy nie stanowi.

Sąd pierwszej instancji odwołując się do treści art. 210 i 211 k.c. i mając na względzie ostateczne stanowisko stron uznał za uzasadnione przyznanie nieruchomości na rzecz wnioskodawcy za spłatą uczestniczek w kwocie 152 058, 10 zł na rzecz każdej z nich. Zgodnie z art. 212 §3 k.c. Sąd ustalił termin uiszczenia spłaty jak również orzekł o należnych odsetkach. Termin spłaty Sąd określił mając na uwadze z jednej strony potrzebę pozyskania przez uczestniczki należnej im spłaty w rozsądnym terminie, zwłaszcza wobec możliwości finansowych w tym zakresie wnioskodawcy (por. plany inwestycyjne co do nieruchomości objętych wnioskiem) i obowiązku liczenia się ze spłatą co najmniej od kilkunastu miesięcy.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 §1 k.p.c. stwierdzając brak podstaw do odstępstwa od zasady, iż każdy zainteresowany ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Wniosek został złożony w interesie prawnym przede wszystkim wnioskodawcy.

Na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U z 2016r. Poz. 623 ze zm.) Sąd nakazał ściąganie od wnioskodawcy i uczestniczek wyłożone w toku postępowania koszty postępowania (3025,39 zł, 1982, 46 zł, 2811, 64 zł, 1425, 09 zł), z zastrzeżeniem że koszty opinii biegłej ds. geodezji i biegłej ds. szacowania nieruchomości D. B. strony ponoszą w równym zakresie (na poczet wnioskodawcy Sąd zaliczył uiszczoną przez niego zaliczkę), natomiast kosztami opinii rzeczoznawczej D. Ś. Sąd na podstawie art. 520 §2 k.p.c. obciążył uczestniczki, które doprowadziły niedającymi się pogodzić z zasadami art. 3 k.p.c. wnioskami procesowymi do dezaktualizacji opinii. W efekcie rozliczeń kosztów na wnioskodawcę przypada kwota 4809, 65 zł a na każdą z uczestniczek kwoty 1717, 43 zł niepokrytych wydatków Skarbu Państwa. Jakkolwiek sytuacja majątkowa uczestniczki K. M. (2) (własność 3, 41 ha gruntu, w tym dwóch działek objętych postępowaniem i 10 arów gruntu w otulinie (...) Parku Krajobrazowego (...), nadto nieruchomości przy ul. (...) w K.) umożliwiła jej

pokrycie kosztów opinii szacunkowej na własne zlecenie (k. 568), z kolei uczestniczka J. K. od 30 stycznia 2017r. ponosi koszty zastępstwa procesowego (k. 471), co także oznacza, że wbrew temu co twierdzą jednakowoż mają możliwości gromadzenia środków na poczet kosztów postępowania, Sąd ostatecznie nakazał ściąganie brakującej części wydatków przypadających na uczestniczki z kwot zasądzonych na ich rzecz od wnioskodawcy.

W apelacji od powyższego postanowienia uczestniczka J. K., zaskarżając je w zakresie punktu I, II, IVb, V i VI, wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w ten sposób, by stwierdzić, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest kompleks nieruchomości, składający się z niezabudowanych działek ewidencyjnych numer (...), objętej księgą wieczystą KR1P/00053687/o oraz numer (...), objętej księgą wieczystą (...) o wartości 2 328 213 zł, zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki tytułem spłaty kwotę 232 821, 30 zł, zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczek koszty postępowania za obie instancje i odstąpić od obciążania uczestniczek obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa kwot 1717, 43 zł obciążając tym obowiązkiem wnioskodawcę.

Zaskarżonemu postanowieniu uczestniczka zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj.:

- art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku dowodowego J. K. o dopuszczenie dowodu z prywatnej opinii, decyzji WZZIT z dnia 30 sierpnia 2017 roku oraz pozostałych dokumentów do niej dołączonych, w sytuacji, gdy opinia sporządzona w toku postępowania przez biegłą sądową D. B. jest niepełna i nieobiektywna, w szczególności biegła ustalając wartość rynkową pominęła najistotniejszy fakt tj. że na przedmiotowe działki została wydana decyzja WZZIT dla zamierzenia inwestycyjnego „Budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz jednego z garażem podziemnym o rozczłonkowanej bryle, budynkiem stacji transformatorowej oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym z miejscami postojowymi oraz podziemnymi zbiornikami retencyjnymi na działkach (...) wraz ze zjazdem z działki drogowej nr (...), wobec czego w pełni zasadnym było uwzględnienie wniosku uczestniczek;

- art. 286 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż nie ma potrzeby sporządzenia w sprawie dodatkowej opinii rozstrzygającej w sytuacji gdy uczestniczka J. a K. przedłożyła prywatną opinię, której wnioski są daleko rozbieżne od wniosków sformułowanych przez opiniującą w sprawie biegłą D. B., a nadto uczestniczka wskazała, iż sporządzona w toku postępowania opinia nie jest przydatna i nierzetelna albowiem zawiera istotne braki, w szczególności nie została w niej wzięta pod uwagę decyzja WZZIT, której treść ma bezpośrednie przełożenie na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy;

- art. 292 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku uczestniczki o dopuszczenie dowodu z oględzin nieruchomości, który zmierzał do wykazania otoczenia nieruchomości, jak też jej wyglądy, które to okoliczności mają bezpośredni wpływ na wartość nieruchomości, a nie zostały wyjaśnione w sporządzonej w niniejszej sprawie opinii;

- art. 520 § 1 k.p.c. poprzez obciążenie uczestniczek obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania, mimo iż zostały one zwolnione od kosztów sądowych;

= art. 520 § 2 i 3 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i obciążenie uczestniczek obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa kwoty 1717, 43 zł w sytuacji, gdy zachodziły przesłanki do obciążenia tymi kosztami wnioskodawcy;

- art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych poprzez nakazanie ściągania od uczestniczek kosztów opinii biegłej w sytuacji, gdy zostały one zwolnione od kosztów sądowych w całości, a nadto składając wnioski dowodowe uczestniczki starały się dążyć do zaistnienia zasady prawdy materialnej, z czego Sąd czyni niezasadnie zarzuty;

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w treści sporządzonego uzasadnienia, z jakich przyczyn Sąd nie zajął się wnioskiem o dopuszczenie dowodu z naoczni sądowej, która miała na celu wykazać otoczenia nieruchomości oraz jej wygląd, co ma bezpośredni wpływ na jej wartość.

Skarżąca zarzuciła ponadto błąd w ustaleniach faktycznych polegający na sprzeczności ustaleń Sądu Rejonowego z zebranych w sprawie materiałem dowodowym poprzez ustalenie, iż wartość nieruchomości składającej się z działki nr (...) wynosi 882 100 zł natomiast wartość działki nr (...) wynosi 638 481 zł, podczas gdy wartość rynkowa kompleksu tych nieruchomości wynosi 2 328 213 zł.

Ponadto apelująca wносиła o dopuszczenie dowodu z prywatnej opinii, z decyzji WZZIT oraz pozostałych dokumentów dołączonych do prywatnej opinii oraz przeprowadzenie naoczni sądowej.

W apelacji od powyższego postanowienia uczestniczka K. M. (1), zaskarżając je w zakresie punktu I, II, IVa, V i VI, wносиła o zmianę zaskarżonego postanowienia w ten sposób, by stwierdzić, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest kompleks nieruchomości, składający się z niezabudowanych działek ewidencyjnych numer (...), objętej księgą wieczystą KR1P/00053687/0 oraz numer (...), objętej księgą wieczystą (...) o wartości 3 000 000 zł, zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki tytułem spłaty kwotę 350 000 zł, zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczek koszty postępowania za obie instancje i odstąpić od obciążania uczestniczek obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa kwot 1717, 43 zł obciążając tym obowiązkiem wnioskodawcę.

Uczestniczka K. M. (1) podniosła zarzuty tożsame z zarzutami J. K. przy czym skarżąca ta w ramach błędu w ustaleniach faktycznych zarzuciła błędne ustalenie, iż wartość nieruchomości składającej się z działki nr (...) wynosi 882 100 zł natomiast wartość działki nr (...) wynosi 638 481 zł, podczas gdy wartość rynkowa kompleksu tych nieruchomości wynosi 3 000 000 zł. Ponadto podniosła zarzut naruszenia art. 49 k.p.c. w zw. z art. 54 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i niewyłączenie biegłej D. B. od sporządzenia opinii w niniejszej sprawie, pomimo tego, że uczestniczka K. M. (1) podała przyczyny i poważne powody, dla których biegła D. B. nie powinna sporządzać opinii w niniejszej sprawie, na co wskazuje chociażby to, że wyceniła nieruchomość niżej niż poprzednia biegła, pomimo upływu lat o zmiany cen na rynku nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o ich oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, które znajdują podstawę w zebranych w sprawie materiale dowodowym, w tym w szczególności w przeprowadzonym w sprawie dowodzie z opinii biegłej do spraw szacowania nieruchomości mgr inż. D. B. z dnia 28 czerwca 2017 roku (k. 493 – 509), uzupełnioną opinią tej biegłej z dnia 8 września 2017 roku (k. 545 – 556) i ustną opinią uzupełniającą złożoną na rozprawie w dniu 11 września 2017 roku (00:10:54 – 00:47:10 min. nagrania). W pełni należy podzielić stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż sporządzona przez biegłą opinia jest rzetelna, spójna a przez to wiarygodna. Opinia ta została sporządzona z poszanowaniem przepisów prawa tj. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. z 2018 roku, poz. 121 ze zm.) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 roku, Nr 207, poz. 2109 ze zm.) i określa wartość rynkową obu nieruchomości będących przedmiotem postępowania, czyli szacunkową kwotę, jaką można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej (art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Podkreślić należy, że wszelkie zarzuty do opinii biegła w sposób jednoznaczny i przekonujący wyjaśniła, co szczegółowo opisał Sąd pierwszej instancji i którą to ocenę Sąd Okręgowy w pełni podziela.

Odnosząc się do zarzutów obu apelacji w pierwszej kolejności należy wskazać, iż wbrew wskazanym w nich sugestiom biegła wcale nie pominęła faktu wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, co wprost wynika z lektury strony ósmej opinii z dnia 28 czerwca 2017 roku (k. 500). Jest tam mowa o decyzji z dnia 17 września 2012 roku o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia inwestycyjnego:

budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym i miejscami postojowymi na działkach (...) wraz z infrastrukturą techniczną na działkach (...) oraz budowa wyjazdu z działki nr (...) oraz o decyzji z dnia 9 marca 2016 roku o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia, którego przedmiotem jest budowa sieci ciepłej. Fakt wydania tych decyzji stanowił zresztą powód, dla którego biegła do porównania przyjęła wyłącznie działki z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, co wprost wynika z opisu przyjętej w opinii próby porównawczej. Fakt, że w 2017 roku wydano kolejną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach (...), na którą w apelacjach powołują się uczestniczki, modyfikującą wcześniejsze warunki zabudowy, nie ma ostatecznie znaczenia dla wyniku oszacowania, co wyjaśniła biegła na rozprawie w dniu 11 września 2017 roku (00:42:51 min. nagrania protokołu) i co uznać należy z przekonującym. Trudno w tych okolicznościach podzielić zarzut uczestniczek co pominięcia faktu wydania decyzji, skoro fakt ten był uwzględniony przy szacowaniu wartości nieruchomości, a zatem nie może być mowy o niepełności opinii, która stała się podstawą ustalenia wartości nieruchomości.

Biegła w opinii przedstawiła wzięte do porównania transakcje nieruchomości, wyjaśniając również kwestię konieczności poszerzenia rynku z uwagi na brak adekwatnych transakcji w najbliższym otoczeniu, nie wychodząc przy tym poza obręb dzielnicy P. i również z tego samego powodu - dla zapewnienia prawidłowej próby porównawczej - sięgnęła do transakcji z lat poprzednich, dokonując odpowiedniej korekty w zakresie zmian cen. Przyjęty przez biegłą sposób szacowania odpowiada wymogom art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 ust. 1 i 4 i 26 powołanego rozporządzenia dla szacowania podejściem porównawczym i w jego ramach metody korygowania ceny średniej. Nie sposób kwestionować przyjętej przez biegłą próbki porównawczej, jak również uzasadnienia dla konieczności poszerzenia rynku o nieruchomości położone w tej samej dzielnicy z braku miarodajnych transakcji w najbliższym otoczeniu.

Uczestniczki w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji wskazywały na transakcje, które ich zdaniem biegła winna przyjąć do porównania i które stanowiły w ich ocenie miarodajną próbkę porównawczą. Do tych zarzutów uczestniczek biegła D. B. odniosła się szczegółowo, składając ustną opinię uzupełniającą na rozprawie w dniu 11 września 2017 roku wskazując kolejno z jakich przyczyn transakcje wskazywane przez uczestniczki nie mogły zostać uznane za podobne i stanowić miarodajnej próby porównawczej. Przedstawione przez uczestniczki transakcje obejmowały m. in. nieruchomości z wydanym już pozwoleniem na budowę, z zawartą rok wcześniej umową przedwstępną z ustaloną już wówczas ceną, nieruchomości zbywane przez syndyka, czy pomiędzy deweloperem a spółdzielnią mieszkaniową o nieporównywalnych powierzchniach. Przekonująco biegła wyjaśniła przyczyny, dla których nieruchomości te zostały odrzucone, jako niespełniające kryterium podobieństwa bądź budzące wątpliwości z punktu widzenia zasad rynkowego obrotu nieruchomościami. Biegła przy tym uwzględniła zarzut uczestniczek, iż przyjęta do porównania transakcja z dnia 2 sierpnia 2018 roku może budzić wątpliwości i ostatecznie oszacowała wartość nieruchomości z wyłączeniem tej transakcji. Fakt wcześniejszego uwzględnienia tej transakcji w opinii nie wpływa na przydatność opinii jako całości, jak sugerują uczestniczki. Nie ma bowiem żadnych podstaw do przyjmowania, aby pozostałe przyjęte przez biegłą transakcje były niemiarodajne. Samo zaś usunięcie przez biegłą wspomnianej transakcji jako mogącej budzić wątpliwości świadczy o rzetelności opinii i rzeczywistej analizie podniesionych przez uczestniczki zarzutów w kontekście oszacowanej wartości nieruchomości.

Wadliwości opinii biegłej D. B. nie dowodzi przedłożona przez uczestniczkę J. K. opinia prywatna sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Ł. B.. Pomijając już błędy merytoryczne w tej opinii, słusznie Sąd Rejonowy zauważył, że przedmiotem tej opinii nie są dwie odrębne nieruchomości, które są przedmiotem zniesienia współwłasności w niniejszej sprawie ale tzw. kompleks nieruchomości, składający się z tych nieruchomości traktowanych jako jeden obszar. Tymczasem przedmiotem zniesienia współwłasności w niniejszej sprawie są dwie zupełnie odrębne od siebie nieruchomości w rozumieniu art. 46 k.c., stanowiące samodzielne działki i również mające odrębne księgi wieczyste i jako takie winny one być szacowane oddzielnie, nie zaś jak przyjmują uczestniczki łącznie. Nieruchomości te nie stanowią przy tym całości gospodarczej, obie stanowiąc nieużytek rolny, a jedynie przylegają do siebie i posiadają analogiczny krąg współwłaścicieli. Te dwie ostatnie okoliczności nie mogą jednak decydować o łącznym ich oszacowaniu, skoro pod względem faktycznym i prawnym stanowią one odrębne nieruchomości, których zniesienie

współwłasności następuje na skutek dopuszczalnej w postępowaniu cywilnym kumulacji roszczeń (art. 191 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Czynnikiem decydującym o łącznym ich oszacowaniu, jako kompleksu nieruchomości, nie może być planowane przez wnioskodawcę zamierzenie inwestycyjne, które nawiasem mówiąc obejmuje także jeszcze trzecią nieruchomość, której jest on wyłącznym właścicielem. Wartość rynkową nieruchomości stanowi bowiem najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, a przepisy określające wartość nieruchomości stosuje się do wszystkich nieruchomości bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i przymioty jej współwłaścicieli.

Przeciwko łącznemu szacowaniu tych nieruchomości sprzeciwia się ponadto treść art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., zgodnie z którym sąd wydając orzeczenie co do istoty sprawy obowiązany jest wziąć za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Na datę zamknięcia rozprawy obie będące przedmiotem zniesienia współwłasności nieruchomości są odrębnymi pod względem faktycznym i prawnym nieruchomościami i dlatego nie można traktować ich łącznie. Zresztą uczestniczki poza tylko twierdzeniem o konieczności oszacowania tych dwóch odrębnych nieruchomości jako kompleksu nie wskazują na żadne argumenty prawne, które by za tym miały przemawiać i w żaden sposób nie wskazują na wadliwość zastosowania w tym względzie prawa przez Sąd pierwszej instancji. Idąc zaś tokiem rozumowania uczestniczek można byłoby twierdzić, że wartością będącej przedmiotem podziału nieruchomości, którą winno przyjmować się do rozliczeń w sprawie o zniesienie współwłasności, winna być nie jej wartość wedle stanu prawnego z daty zniesienia współwłasności ale wartość z uwzględnieniem przyszłych możliwych zdarzeń, które mogą decydować o jej wartości. Dla przykładu można wskazać, iż dla oszacowania wartości nieruchomości, która wskutek zniesienia współwłasności zostaje przyznana jednemu ze współwłaścicieli należałoby wziąć sumę wartości działek, na które ta nieruchomość teoretycznie może zostać następnie podzielona, jeżeli taki wynik dałby kwotę wyższą, co zapewne nie byłoby rzadkością. W podobny sposób można byłoby szacować wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym teoretycznie mogłyby zostać wyodrębnione lokale, jako sumę wartości takich lokali, choć przecież lokale w wyniku zniesienia współwłasności nie zostają wyodrębnione. Przykłady te, świadomie przerysowane, mają na celu zobrazowanie samej zasady, jaka winna znaleźć zastosowanie w sprawie o zniesienie współwłasności. Podkreślić przy tym należy, że sam potencjał nieruchomości, jako mogących stanowić łączny teren dla ich zabudowania został uwzględniony w opinii biegłej, skoro do porównania przyjęła ona nieruchomości z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania. Z uzyskania wyłącznie przez wnioskodawcę takiej decyzji, nawiasem mówiąc obejmującej także trzecią nieruchomość, której właścicielem jest wyłącznie wnioskodawca, uczestniczki uzyskują korzyść, skoro wydanie takiej decyzji w sposób oczywisty wpływa na wartość nieruchomości. Jednocześnie uczestniczki zrezygnowały z możliwości wydzielenia im części fizycznej nieruchomości.

Argumentem przemawiającym za wadliwością operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłą D. B. nie może być fakt sporządzenia w niniejszej sprawie w 2014 roku operatu szacunkowego przez inną biegłą, w którym wartość nieruchomości stanowiących działki (...) została ustalona na wyższym poziomie, odpowiednio 1 017 800 zł i 703 050 zł (k. 171), na co powołują się uczestniczki w apelacji. Po pierwsze, operat ten utracił swoją przydatność wskutek upływu czasu (art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami), na co zwrócił uwagę Sąd Rejonowy. Po drugie zaś, zauważyć należy, że operat ten szacował wartość podejściem porównawczym i w jego ramach metodą korygowania ceny średniej, która to metoda wymaga przyjęcia kilkunastu (czyli co najmniej jedenastu) nieruchomości podobnych (§ 4 ust. 4 cytowanego wcześniej rozporządzenia). Przyjęta przez biegłą w tamtym operacie próba porównawcza obejmowała minimalną ilość transakcji nieruchomości przyjętych do porównania (11), zarówno dla oszacowania wartości działki (...) jak i 322. Zauważyć jednak należy, że co najmniej po jednej z przyjętych transakcji dla oszacowania wartości obu nieruchomości nie można uznać za transakcję dotyczącą nieruchomości podobnych, skoro dotyczyły one nieruchomości nie tylko z wydaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ale z prawomocną już decyzją pozwolenia na budowę, co niewątpliwie wpływa istotnie na wartość nieruchomości, skoro zakończony jest etap postępowania administracyjnego, który umożliwia inwestorowi rozpoczęcie prac budowlanych, bez ryzyka związanego z samym udzieleniem pozwolenia, jak i czasem trwania postępowania administracyjnego. To zaś powoduje, że operat biegłej D. Ś. nie może być uznany za miarodajny i z tego powodu nie stanowi on potwierdzenia tezy uczestniczek, że wartość nieruchomości w 2014 roku była wyższa, niż ta ostatecznie oszacowana przez biegłą D.

B.. Na marginesie tylko zauważyć należy, że same uczestniczki kwestionowały próbę porównawczą w operacie D. Ś., zarzucając, że ilość przyjętych transakcji jest zbyt mała.

Nie jest również uzasadniony argument uczestniczek, że oszacowana przez biegłą D. B. wartość nieruchomości nie uwzględnia wzrostu nieruchomości na lokalnym rynku. Jak bowiem wykazuje lektura akt w 2016 roku wartość nieruchomości została przez biegłą D. B. oszacowana na kwotę 790 050 zł (działka (...)) i 573 097 zł (działka (...)), co wynika z operatu na k. 366, zaś ostatecznie wartość tych nieruchomości w 2017 roku wynosi odpowiednio 882 100 zł i 638 481 zł. Co zaś się tyczy procentowego trendu, na który powołują się uczestniczki trudno uznać go za miarodajny i niewątpliwy, skoro obejmuje on nieruchomości z obszaru całego miasta.

W ocenie Sądu Okręgowego nie zasługiwał również na uwzględnienie zarzut apelacji uczestniczki K. M. (1) co do naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 49 k.p.c. w zw. z art. 54 k.p.c. w związku z oddaleniem przez Sąd pierwszej instancji wniosku o wyłączenie biegłej D. B. postanowieniem z dnia 11 września 2017 roku (k. 485), którego kontroli Sąd Okręgowy dokonać może w trybie art. 380 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Jak wynika ze złożonego przez uczestniczkę K. M. (1) wniosku o wyłączenie biegłej (k. 485) głównym zarzutem stanowiącym podstawę wyłączenia biegłej było uzyskanie przez uczestniczkę informacji, że „wnioskodawca znalazł dojsście do pani biegłej, że sprawa jest już załatwiona, że dobrze jest znać biegłego, gdyż wyrok zostanie oparty na opinii biegłego”. Potwierdzać to miał fakt wydania przez biegłą opinii niezgodnej z oczekiwaniem uczestniczki. Zarzuty uczestniczki zawartej we wniosku o wyłączenie biegłej nie zostały w żaden sposób przez nią uprawdopodobnione, nie ujawniła on źródła informacji, którą jak podała we wniosku miała uzyskać i sugerowanej w tym wniosku tezy nie wspierają żadne okoliczności sprawy. Z oświadczenia biegłej zawartego na k. 489 wynika, że nie zachodzi pomiędzy nią a stronami postępowania okoliczność tego rodzaju, że mogłaby wywołać wątpliwość co do bezstronności biegłej oraz nie zachodzi okoliczność z art. 48 k.p.c. W tych okolicznościach same twierdzenia uczestniczki w żaden sposób nawet nie uprawdopodobnione nie mogą stanowić podstaw wyłączenia biegłej. Wniosek o wyłączenie biegłej nie może opierać się wyłącznie na gołosłownych twierdzeniach strony, gdyż w takim wypadku każda opinia wydana w sprawie, która nie jest po myśli strony mogłaby zostać zdyskwalifikowana. Jednocześnie analiza operatu szacunkowego biegłej, jej pisemne i ustne wyjaśnienia nie dają podstawy do formułowania wniosku o wadliwości operatu sporządzonego w niniejszej sprawie.

Wadliwości opinii biegłej nie wynikają również ani z faktu sporządzenia skąpej dokumentacji fotograficznej opinii ani z faktu nieprzeprowadzenia przez Sąd pierwszej instancji dowodu z oględzin nieruchomości. Z wypisu i wyrysu mapy ewidencyjnej (k. 7 – 16) wynika położenie obu nieruchomości, figurowanie ich jako użytków rolnych, znane są ustalenia wynikające z uchwał Rady Miasta K. co do uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta K., z których wynika, że obie nieruchomości położone są na terenie oznaczonym symbolem MW- tereny zabudowy mieszkaniowej i wielorodzinnej. Szczegółowy opis nieruchomości wynika ponadto z opinii biegłej, zaś własne fotografie dostarczyły także uczestniczki (k. 421). W tych okolicznościach dowód z oględzin nieruchomości należało uznać za zbędny (art. 227 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Brak w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wyjaśnienia motywów oddalenia takiego wniosku stanowi uchybienie nie mające żadnego wpływu na wynik sprawy.

Mając na względzie powyższe za niezasadne uznać należało zarzuty naruszenia art. 217 § 1 w zw. z art. 227 k.p.c., art. 278 i 286 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz zarzut błędu ustaleń faktycznych co do oszacowanej wartości obu nieruchomości. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie potwierdził zarzutów apelacji co do wadliwości opinii biegłej, a lektura akt sprawy, w tym opinia uzupełniająca biegłej złożona na rozprawie nie potwierdza zarzutów apelacji, iż biegła nie odpowiedziała na zarzuty a sporządzona przez nią opinia jest nierzetelna i nieprzydatna. Ze wskazanych w niniejszych rozważaniach przyczyn Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosków dowodowych zawartych w apelacji, w tym w szczególności wniosku o dopuszczenie dowodu z innego biegłego, uznając, że zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na rozstrzygnięcie sprawy w sposób stanowczy.

Nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty naruszenia art. 520 k.p.c. i art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Jak zostało już wyjaśnione w orzecznictwie (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2012 roku, V CZ 30/12, Lex nr 1231642) w sprawach działowych nie zachodzi sprzeczność interesów, niezależnie od tego jaki dana strona zgłasza wniosek co do sposobu podziału i jakie stanowisko zajmuje w sprawie. W takich

postępowaniach strony są również w równym stopniu zainteresowane wynikiem postępowania, a ich interesy w zasadzie są wspólne, gdyż podlegają na wyjściu ze stanu wspólności. Nie istnieją w okolicznościach niniejszej sprawy żadne powody, aby całością kosztów obciążyć wnioskodawcę, skoro wyjście ze współwłasności leżało w interesie wszystkich współwłaścicieli.

Sąd Okręgowy nie znajduje również podstaw, dla których istniałyby powody do zakwestionowania stanowiska Sądu pierwszej instancji co do obciążenia uczestniczek kosztami pierwszej opinii szacunkowej. Stanowisko Sądu w tym względzie uznać należy za uzasadnione. Fakt zwolnienia uczestniczek od kosztów sądowych nie uniemożliwia nakazania ściągnięcia na rzecz Skarbu Państwa kosztów z zasądzonych na ich rzecz roszczenia. Stosowną regulację w tym przedmiocie zawiera art. 113 ust. 2 ustawy o kosztach w sprawach cywilnych, który Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy zastosował. W sytuacji, w której każda z uczestniczek uzyskała spłatę w wysokości ponad 150 000 zł nie istnieją uzasadnione powody, w których koszty rozstrzygnięcia ich prywatnej sprawy miałyby zostać przerzucone na resztę społeczeństwa, tym bardziej, że kwoty jaką każda z nich winna ponieść (po 1717, 43 zł) stanowią znikomą część zasądzonych na ich rzecz świadczenia.

Z tych też przyczyn orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.