

## UZASADNIENIE

**Zaskarżonym postanowieniem z dnia 26 października 2017 r., wydanym w sprawie z wniosku (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. z udziałem M. G. o zniesienie współwłasności nieruchomości, sygn. akt III Ns 1472/15, Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi:**

1. zniósł współwłasność zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), działka nr (...) obręb P-9, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), o wartości 1.248.000, której współwłaścicielem są: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. i M. G. (córka A. i D.) po 1/2 (jednej drugiej) części, w ten sposób, iż przedmiotową nieruchomość przyznał na wyłączną własność M. G. (córce A. i D.);
2. zasądził od M. G. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. kwotę 624.000 zł tytułem spłaty;
3. odroczył obowiązek dokonania spłaty, o której mowa w punkcie 2. na okres czterech miesięcy od dnia ogłoszenia orzeczenia;
4. pobrał na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi od:
  - a. M. G. kwotę 2.181,81 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
  - b. (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. kwotę 181,81 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
5. ustalił, iż uczestnicy ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach faktycznych: nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) oznaczona jest jako działka nr (...) w obrębie P-9, o powierzchni 0,1147ha. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). W dziale III księgi wieczystej (...) widnieje wpis, iż nad nieruchomością objętą niniejszą księgą ustanowiono zarząd sądowy i postanowieniem z dnia 10 czerwca 2009 roku, w sprawie o sygn. akt III Ns 1330/07 wyznaczono zarządcę w osobie J. S. (1).

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem wielorodzinnym frontowym, czterokondygnacyjnym oraz budynkiem wielorodzinnym prawej oficyny, trzykondygnacyjnym. W nieruchomości znajduje się 27 lokali mieszkalnych. Budynki są w złym stanie technicznym. Nadto dodatkową zabudowę nieruchomości tworzy zespół obiektów gospodarczych, częściowo drewnianych, częściowo murowanych, w których mieszczą się komórki.

W dniu 5 listopada 2007 roku ówcześni współwłaściciele 1/2 części nieruchomości J. H. i A. H. wystąpili do Sądu z wnioskiem o ustanowienie zarządcy sądowego nieruchomości w osobie J. S. (2), wskazując że kwestionują zarząd sprawowany dotychczas przez D. G., która - jak wskazano w uzasadnieniu wniosku - administrowała nieruchomością od 2005 roku na podstawie umowy zlecenia administrowania nieruchomości, którą zawarł z nią A. A., współwłaściciel połowy nieruchomości, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Sprawa rozpoznawana była przed pod sygnaturą III Ns 1330/07.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. nabyła udziały w nieruchomości przy ul. (...), wynoszące łącznie 1/2 część, za cenę 800.000 złotych, od A. i J. W. małżonków H., na podstawie umowy sprzedaży, zawartej w dniu 14 sierpnia 2008 roku. Uczestniczka otrzymała udział w nieruchomości przy ul. (...) w drodze darowizny od swojej babci Z. G. w 2010 roku, będąc wówczas 16-letnią osobą, miała to być inwestycja w jej przyszłość.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. prowadzi działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terenie Ł. i okolic. Zajmuje się pośrednictwem w zakresie: kupna, sprzedaży, najmu

mieszkań, domów, lokali biurowych, lokali komercyjnych, kupna i sprzedaży kamienic, magazynów i działek. Zarządza nieruchomościami, głównie prywatnymi kamienicami. Sprawuje zarządy przymusowe nieruchomości.

Od czerwca 2013 roku (...) Spółka z o.o. jest sądowym zarządcą przedmiotowej nieruchomości, w miejsce J. S. (1), wyznaczonej zarządcą nieruchomości postanowieniem z dnia 10 czerwca 2009 roku.

(...) Spółka z o.o. jest zarządcą około 40 innych nieruchomości w Ł., w szczególności jest sądowym zarządcą nieruchomości przy ul. (...), przy ul. (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...) i ul. (...).

M. G. jest także właścicielką innych nieruchomości: nieruchomości zabudowanej jednokondygnacyjnym budynkiem o charakterze usługowym przy ul. (...), nieruchomości zabudowanej budynkiem wielorodzinnym, z lokalami usługowymi, przy ul. (...) z (...), nieruchomości stanowiącej odrębną własność lokali mieszkalnych nr (...), biura B i lokalu niemieszkalnego Sklep nr (...) wraz z odpowiednimi udziałami w części wspólnej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Nieruchomość przy ul. (...) została przez uczestniczkę zakupiona, pozostałe należały do członka jej rodziny J. L. i otrzymała je odpłatnie. Uczestniczka sprawuje zarząd nad tymi nieruchomościami, a w wykonywaniu zarządu pomagają jej rodzice i brat.

M. G. studiuje na Wydziale Budownictwa, (...). Ma własne dochody; jest to kwota około 30.000 złotych miesięcznie z wynajmu mieszkań oraz lokali usługowych. Ponadto w ramach studiów odbywa staż, z którego otrzymuje kwotę 1.000 złotych miesięcznie.

Matka M. G., D. G. prowadzi biuro (...) spółka z o.o. w Ł., które zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami. Także brat uczestniczki zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami. Obecnie M. G. więcej czasu poświęca na naukę, studia i odbycie stażu, a faktycznie nieruchomościami głównie zajmują się jej rodzice i brat. Bierze udział w remontach, podpisuje umowy najmu, jest świadoma, że jako właściciel nieruchomości pewne czynności musi wykonywać osobiście. Nie zna przepisów kodeksu cywilnego, ale w razie potrzeby wspiera się specjalistami, jest w kontakcie z prawnikiem. Nie miała styczności z dokumentacją dotyczącą sprawowania zarządu sądowego. Wiedzę o przedmiotowej nieruchomości i o lokatorach ma od rodziców, którzy sprawowali kiedyś zarząd nad tą nieruchomością. Nie chodzi na nieruchomość, nie sprawdza działań firmy (...), nie rozmawia z lokatorami. Nie widzi celu takiego działania, uważałaby to za szpiegowanie zarządcy.

M. G. posiada oszczędności; na koncie bankowym, obecnie około 320.000 złotych. Na ten rachunek bankowy wpływają wpłaty za wynajem lokali. Jest w stanie dokonać spłaty z własnych oszczędności oraz ze środków, jakie otrzyma od rodzeństwa, które obiecało jej pomoc finansową, gdyż jest to rodzinna nieruchomość.

M. G. dostała udziały w nieruchomości jako inwestycję w jej przyszłość, dlatego chciałaby przejąć całą kamienicę, aby nieruchomość pozostała w rodzinie. Chce nią zarządzać i być właścicielem. Jeśliby została wyłączną właścicielką nieruchomości, spowodowałaby, żeby zaczęły wpływać czynsze, a dochody z tego tytułu przeznaczyłaby na remonty, które są w kamienicy niezbędne.

Siostra uczestniczki G. S. dysponuje kwotą 300.000 złotych, którą zobowiązała się przekazać uczestniczce na spłatę udziałów w nieruchomości przy ul. (...).

Brat uczestniczki P. G. dysponuje kwotą 300.000 złotych, którą zobowiązał się przekazać uczestniczce na spłatę udziałów w nieruchomości przy ul. (...).

(...) Spółka z o.o. posiada środki na ewentualne uiszczenie kwoty spłaty na rzecz uczestniczki.

Postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2017 roku, w sprawie o sygn. akt III Ns 1330/07, o zarząd sądowy nad nieruchomością przy ul. (...), która obecnie toczy się z wniosku (...) Spółki z o.o. z udziałem M. G., Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego ds. czynszów i zarządu nieruchomościami na okoliczność wypowiedzenia się czy zarząd Sądowy nad przedmiotową nieruchomością w okresie od stycznia 2015 roku do grudnia 2015 roku był sprawowany zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. W opinii z dnia 21 lipca 2017 roku biegły T. C. doszedł do wniosku, że zarząd sądowy

nad nieruchomością w określonym okresie był sprawowany zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Biegły w swojej opinii wskazał jednak następujące niedociągnięcia: brak rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, niewykonanie w 2014 roku ani w 2015 roku kontroli okresowej, której obowiązek przeprowadzenia jest co najmniej raz na pięć lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, brak zaangażowania w praktyce jakichkolwiek środków finansowych na remont nieruchomości, błędnie sporządzone sprawozdanie finansowe nieruchomości.

Przy zniesieniu współwłasności nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym wraz z działką, budynek może być podzielony pionowo, jeśli linia podziału przebiega przez ścianę dzielącą budynek na regularne i samodzielne części. Linia podziału nie może odbiegać od linii podziału działki. Dlatego podział budynku przy ul. (...) w linii pionowej jest niemożliwy. Zniesienie współwłasności tej nieruchomości przez podział fizyczny może nastąpić przez ustanowienie odrębnej własności lokali.

Wartość nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) wynosi 1.248.000 złotych.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. oraz M. G. są współwłaścicielami, w udziałach po 1/2 części, nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości, że wnioskodawczyni i uczestniczka należą do kręgu współwłaścicieli nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) i krąg ten wyczerpują. Poza sporem był sposób zniesienia współwłasności - strony zgodnie wnosiły o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej na wyłączność jednej z nich, zgodnie wykluczały też wyjście ze współwłasności poprzez dokonanie fizycznego podziału nieruchomości, jak również poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali. Opinia biegłego ds. budownictwa potwierdziła stanowczo i wiążąco, że w realiach niniejszej sprawy nie jest możliwe dokonanie fizycznego podziału nieruchomości.

Sąd Rejonowy przyjął taką wartość nieruchomości, jaką wskazał biegły rzeczoznawca majątkowy, która też nie była przez strony kwestionowana.

Sąd Rejonowy dał wiarę uczestniczce, że jest w stanie ponieść finansowo koszty spłaty kwoty wynikającej z opinii biegłego na rzecz wnioskodawczyni. W ocenie Sądu Rejonowego M. G. wykazała własnymi zeznaniami, potwierdzonymi złożonymi oświadczeniami rodzeństwa, że jej dochody, przede wszystkim z najmu lokali, których jest właścicielką, wraz ze środkami przyrzeczonymi od rodzeństwa, wystarczą na dokonanie spłaty.

Sąd Rejonowy wskazał, że zasadniczą sporną w sprawie kwestią między stronami było określenie, kto ma otrzymać nieruchomość na wyłączność. Nie był to spór sensu stricto, lecz w głównej mierze prezentacja argumentów za przyznaniem nieruchomości na rzecz strony, a przeciwko przekazaniem jej przeciwnikowi.

W świetle tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy uznał, że wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w Ł. przy ul. (...), jest usprawiedliwiony co do zasady. Wnioskodawczyni i uczestniczka, stanowiące pełen krąg właścicieli nieruchomości, wnosiły o zniesienie współwłasności poprzez przyznanie jej na wyłączność, ze spłatą dla drugiej strony. Strony nie wnosiły o zniesienie współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali ani poprzez sprzedaż licytacyjną. Sąd Rejonowy uznał nadto, iż w realiach niniejszej sprawy podział fizyczny nieruchomości pociągałby za sobą jej istotną zmianę lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Sąd I instancji ustalił wartość nieruchomości w ślad za opinią biegłego, która nie była przez strony kwestionowana. Sąd Rejonowy uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy własność nieruchomości powinna przypaść uczestniczce M. G.. W jego ocenie fakt, że Spółka (...) posiada wiedzę oraz praktykę dotyczącą zarządzania nieruchomościami, dysponuje zapleczem osobowym, technicznym, logistycznym, odpowiednimi służbami i specjalistycznymi programami do zarządzania nieruchomościami, a zarządzanie nieruchomościami jest wszak jednym z podstawowych przedmiotów działalności spółki, nie zawsze przekłada się bowiem na sprawność i fachowość

wykonywanego przez siebie zarządzania nieruchomościami. Jak wynika z treści opinii biegłego ds. czynszów T. C., wydanej w dniu 21 lipca 2017 roku w sprawie o sygn. akt III Ns 1330/07, zarządowi sprawowanemu przez Spółkę nad przedmiotową nieruchomością można zarzucić pewne opisane wyżej uchybienia. Sąd Rejonowy podkreślił, że dochód, jaki przynosi kamienica nie jest przeznaczany na tę nieruchomość, a wpływa na rzecz (...) P (...), gdzie stanowi część jej dochodu i przeznaczany jest na inne wydatki związane z innymi nieruchomościami i na pokrywanie kosztów samej firmy.

Przy ocenie powyższej kwestii nie należy odwoływać się, zdaniem Sądu Rejonowego, do sytuacji, kiedy to zarząd nad nieruchomością wykonywali członkowie rodziny M. G. i upatrywać jej jako źródła obecnego złego stanu technicznego budynków na nieruchomości. Matka uczestniczki sprawowała zarząd w latach 2005-2010, a od 2010 roku zarząd jest wykonywany przez podmioty spoza rodziny uczestniczki, w tym od 2013 roku przez Spółkę (...). Wnioskodawca nie wykazał natomiast, iż obecny stan nieruchomości stanowi efekt działań czy zaniechań członków rodziny uczestniczki. Upływ ośmiu lat, w którym rodzina uczestniczki nie miała już wpływu na zarząd, w tym cztery lata sprawowania zarządu nad nieruchomością przez wnioskodawczynię, stanowi, w ocenie Sądu I instancji, okres wystarczająco długi, aby uzyskać wymierne i odczuwalne efekty poprawy stanu budynków. Tym samym wskazywanie na zaniedbania poprzedników sprzed wielu lat traci na ostrości.

Sąd Rejonowy dał wiarę uczestniczkce, że w jej sytuacji majątkowej i rodzinnej jest w stanie ponieść koszty spłaty udziału na rzecz wnioskodawcy. Sąd ten uznał, że uczestniczka da sobie radę z wypełnianiem funkcji właścicielskich, a fakt młodego wieku i niewielkiego doświadczenia zawodowego oraz życiowego M. G. nie może stanowić decydującego argumentu przemawiającego za zniesieniem współwłasności poprzez przyznanie jej na wyłączność Spółce (...). Nie można bowiem utożsamiać okoliczności bycia właścicielem nieruchomości, ze sprawowaniem zarządu nad nią. To właściciel podejmuje decyzję, czy zarząd będzie sprawował osobiście czy też przez wybranego przez siebie zarządcę. O zasadności bycia właścicielem nie przesądza więc posiadanie wiedzy i praktyki zarządcy nieruchomości, jak również odpowiedniego zaplecza z tym związanego. Sąd Rejonowy wziął też pod uwagę, że M. G. będzie mogła skorzystać z pomocy rodziców i rodzeństwa, w szczególności matki czy brata, zawodowo zajmujących się (...) jako samodzielna właścicielka nieruchomości będzie miała natomiast pełną swobodę wyboru sposobu sprawowania zarządu. Sąd Rejonowy miał również na uwadze okoliczności związane z rodzinnym charakterem nieruchomości. Tym samym dokonanie zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości poprzez przyznanie jej na wyłączność M. G., z jednoczesną spłatą na rzecz wnioskodawczyni, w ocenie Sądu Rejonowego nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza interesu dotychczasowych współwłaścicieli, w szczególności (...) sp. z o.o.

Wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 1.248.000 złotych, zgodnie z niekwestionowaną i przyjętą przez strony wartością wynikającą z opinii biegłego. W związku z tym, że wnioskodawczyni i uczestniczka są współwłaścicielami nieruchomości po 1/2 części, w konsekwencji przyznania nieruchomości na rzecz uczestniczki, M. G. winna spółkę (...) kwotę 624.000 złotych (1/2 z 1.248.000 złotych).

Sąd I instancji ustalił i przyjął, że M. G. jest w stanie dokonać orzeczonej spłaty jednorazowo. Przemawia za tym stan jej oszczędności oraz deklarowana możliwość uzyskania pomocy finansowej od rodzeństwa. Jednakże na podstawie art. 212 § 3 k.c., Sąd odroczył obowiązek dokonania spłaty kwoty 624.000 złotych na okres czterech miesięcy od dnia ogłoszenia orzeczenia, który to czas w obecnej sytuacji życiowej uczestniczki jest realnym dla uzyskania i dokonania jednorazowej spłaty na rzecz wnioskodawczyni.

Jednocześnie określony termin uwzględnia też interes wnioskodawczyni, która w krótkim stosunkowo czasie uzyska jednorazowo przysporzenie majątkowe, stanowiące rekompensatę za utraconą współwłasność.

O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art.113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2015 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2016 roku, poz.623, ze zm.).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła wnioskodawczyni, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając naruszenie:

1. art. 299 k.p.c. w zw. z art. 217 §1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez błędną wykładnię wyrażającą się w przeprowadzeniu dowodu z przesłuchania wyłącznie jednej strony, podczas gdy dowód z przesłuchania stron (uczestników) zasadniczo wymaga złożenia zeznań przez obie strony (wszystkich uczestników), o ile nie zachodzą przesłanki określone w przepisach art. 302 § 1 k.p.c., co w konsekwencji doprowadziło do poczynienia błędnych ustaleń faktycznych i oparcia rozstrzygnięcia wyłącznie na podstawie zeznań jednego uczestnika - M. G., przy zupełnym pominięciu stanowiska wnioskodawczyni

2. ewentualnie: art. 302 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i ograniczenie dowodu z przesłuchania stron wyłącznie do zeznań uczestniczki - M. G., w sytuacji, w której nie zaszła żadna przesłanka umożliwiająca ograniczenie przeprowadzenia tegoż dowodu do przesłuchania jednego uczestnika, w szczególności, gdy członek zarządu wnioskodawcy w ogóle nie został wezwany na rozprawę, na której dowód ten był przeprowadzany, co w konsekwencji doprowadziło do poczynienia błędnych ustaleń faktycznych i oparciu rozstrzygnięcia wyłącznie na podstawie zeznań jednego uczestnika - M. G., przy zupełnym pominięciu stanowiska wnioskodawczyni;

3. art. 236 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i dokonanie ustaleń faktycznych na podstawie dowodów, co do których nie zostało wydane postanowienie dowodowe - dokumentów znajdujących się w aktach sprawy o sygn. akt III Ns 1330/07, bez uprzedniego poinformowania stron o prowadzeniu postępowania dowodowego w tym kierunku i w konsekwencji poczynienie ustaleń niezgodnie z rzeczywistym stanem, przy braku możliwości prezentowania przez wnioskodawczynię przeciwnego materiału procesowego;

4. art. 228 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie poprzez brak zwrócenia przez Sąd uwagi na fakty znane Sądowi z urzędu, które będą stanowiły podstawę ustaleń faktycznych i w konsekwencji uniemożliwienie wnioskodawczyni wypowiedzenia się co do tych faktów (ewentualnie zgłoszenia stosownych wniosków dowodowych), w konsekwencji czego Sąd dokonał nieprawidłowych ustaleń faktycznych, będących podstawą wydanego rozstrzygnięcia;

5. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez:

a) jego niewłaściwą wykładnię i uznanie przez Sąd, że okoliczności związane z ustaleniem osób odpowiedzialnych za zły stan nieruchomości przed przejęciem zarządu przez wnioskodawczynię winny być ustalone w drodze opinii biegłego sądowego, nie zaś przy pomocy dowodu z przesłuchania stron (zeznań członka zarządu wnioskodawczyni) w sytuacji, gdy w co najmniej znacznym zakresie okoliczności te stanowią wiedzę o faktach, nie zaś wiedzę specjalistyczną albowiem obejmują opis działań poprzedniego zarządcy - D. G. a nie ocenę tych działań (ocena działań winna należeć do Sądu, ewentualnie do biegłego, zaś przedstawienie opisu tych działań stanowi sferę faktu, której nie da się ustalić za pomocą opinii biegłego);

b) jego niezastosowanie w zakresie, w jakim Sąd dokonał negatywnej oceny zarządu sporną nieruchomością sprawowanego przez wnioskodawczynię podczas gdy ocena tego zarządu wymaga wiadomości specjalnych i co więcej wydana została w tym zakresie opinia, w której biegły pozytywnie ocenił zarząd sprawowany przez wnioskodawczynię oraz w zakresie w jakim Sąd Rejonowy stwierdził, że przywrócenie odpowiedniego stanu technicznego zaniedbanej nieruchomości tych rozmiarów jest możliwe w cztery lata;

6. art. 622 § 2 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności polegać może na żądaniu przez obu uczestników przyznania im nieruchomości na wyłączną własność, podczas gdy zgodność żądania w rozumieniu tego przepisu obejmować musi nie tylko wyrażenie przez wszystkich uczestników woli dokonania tego samego rodzaju zniesienia współwłasności nieruchomości ale także dokonania go w uzgodniony sposób;

7. art. 623 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i przyznanie prawa własności na rzecz uczestniczki M. G., w sytuacji, gdy możliwy jest podział fizyczny nieruchomości w postaci wyodrębnienia odrębnej własności lokali w budynku wzniesionym na nieruchomości i przyznanie uczestnikom prawa własności poszczególnych lokali, stosownie do przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;

8. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez:

a) przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i dokonanie tej oceny z naruszeniem zasad logiki i doświadczenia życiowego, wyrażające się w uznaniu przez Sąd, że czteroletni okres sprawowania zarządu przez wnioskodawczynię jest wystarczająco długi, aby uzyskać wymierne i odczuwalne efekty poprawy stanu budynków, w sytuacji gdy doprowadzenie budynku do właściwego stanu technicznego (budynek w stanie opisanym w opinii biegłego sądowego - zaniedbanego w bardzo znacznym stopniu) wymaga nakładów liczonych, co najmniej w setkach tysięcy złotych, co wynika także z ofert cenowych przedstawionych przez wnioskodawczynię w sprawie III Ns 1330/07, których to środków nie da się pozyskać z dochodów z nieruchomości w okresie czterech lat i dodatkowo jeszcze w tym czasie przeprowadzić prace remontowe;

b) dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób wybiórczy a nie wszechstronny, wyrażające się w:

- pominięciu przez Sąd I instancji dowodów w postaci dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy III Ns 1330/07 dotyczących zarządu sprawowanego przez matkę uczestniczki - D. G., z których jednoznacznie wynika nieprawidłowy sposób sprawowania zarządu, co ma znaczenie w kontekście konkluzji Sądu, że zarząd sporną nieruchomością sprawować może uczestniczka m.in. z pomocą rodziny, w tym w szczególności matki;

- pominięciu przez Sąd Rejonowy okoliczności, że udział w prawie własności spornej nieruchomości należący do wnioskodawczyni obciążony jest hipoteką umowną łączną zabezpieczającą spłatę kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez wnioskodawczynię;

c) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na:

- błędnym ustaleniu przez Sąd Rejonowy, że wnioskodawczyni zajmuje się pośrednictwem w zakresie kupna, sprzedaży i najmu nieruchomości, w sytuacji gdy wnioskodawczyni w ogóle nie zajmuje się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, od początku jej powstania nabywa nieruchomości i nie zbyła jeszcze ani jednej;

- błędnym ustaleniu przez Sąd I instancji, że sporna nieruchomość jest nieruchomością rodzinną, podczas gdy udział w nieruchomości wynoszący VI części został nabyty przez babkę uczestniczki M. Z. G. dopiero w dniu 11 maja 2010 roku (a zatem niemal dwa lata po nabyciu udziału przez wnioskodawczynię) w drodze umowy darowizny zawartej przed notariuszem M. K., rep. A nr 4969/2010, a następnie w dniu 25 czerwca 2010 roku został zbyty na rzecz uczestniczki- na podstawie umowy darowizny zawartej w dniu 25 czerwca 2010 roku, rep. A 6810/2010, co wynika z odpisu zupełnego księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości;

- błędnym ustaleniu przez Sąd Rejonowy (na podstawie dokumentów z innej sprawy toczącej się pod sygnaturą akt III Ns 1330/07, bez stosownego uprzedzenia stron, o czym mowa w innym zarzucie apelacyjnym), że wnioskodawczyni dopuściła się poważnych uchybień w sprawowanym zarządzie nieruchomością, podczas gdy biegły sądowy w opinii, na której oparł się Sąd, finalnie pozytywnie ocenił zarząd sprawowany w roku 2015 przez wnioskodawczynię;

- błędnym ustaleniu przez Sąd I instancji (na podstawie dokumentów z innej sprawy toczącej się pod sygnaturą akt III Ns 1330/07, bez stosownego uprzedzenia stron, o czym mowa w innym zarzucie apelacyjnym), że wnioskodawczyni nie angażowała środków finansowych w remont kamienicy, w sytuacji gdy wnioskodawczyni gromadziła środki na znaczny remont budynku (wymagający znacznego zaangażowania finansowego), zebrała oferty wykonawców na wykonanie niezbędnych prac, złożyła wnioski do Sądu o zgodę na wykonanie tego remontu, uzyskała zgodę na wykonanie remontu - co wynika z dokumentów zgromadzonych w sprawie III Ns 1330/07, a nade wszystko przy pominięciu stanowiska procesowego uczestniczki - M. G., która wnosiła o ograniczenie zakresu prac do niezbędnego

minimum, podczas gdy wnioskodawczyni przy okazji wykonywanego remontu głównego postulowała o objęcie jego zakresem także innych elementów wymagających remontu;

- błędnym ustaleniu przez Sąd I instancji (na podstawie dokumentów z innej sprawy toczącej się pod sygnaturą akt III Ns 1330/07, bez stosownego uprzedzenia stron, o czym mowa w innym zarzucie apelacyjnym), że wnioskodawczyni ze środków stanowiących pożytki z nieruchomości finansuje własną działalność operacyjną, co zdaniem Sądu miałyby wynikać z opinii biegłego sądowego wydanej w w/w sprawie, w sytuacji, gdy takie wnioski z tej opinii nie wynikają, twierdzenie Sądu Rejonowego jest nieprawdziwe, zaś spór w sprawie III Ns 1330/07 sprowadzał się do rozliczania tzw. „kosztów ogólnych” ponoszonych w związku z zarządem nieruchomością;

- błędnym ustaleniu przez Sąd, że w okresie sprawowanego przez wnioskodawczynię zarządu wartość nieruchomości spadła, co jak sugeruje Sąd miało mieć związek z nieprawidłowo sprawowanym zarządem przez wnioskodawczynię, podczas gdy zmiana wartości nieruchomości wynika co najwyżej ze zmiany koniunktury na rynku nieruchomości;

- błędnym ustaleniu przez Sąd, że fizyczny podział nieruchomości nie jest możliwy, w sytuacji gdy z treści opinii biegłego z zakresu budownictwa lądowego mgr inż. R. G. wynika, że możliwy jest podział przez wyodrębnienie własności poszczególnych lokali;

9. art. 212 § 2 k.c. poprzez:

a) jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że okolicznościami uzasadniającymi przyznanie prawa własności na rzecz uczestniczki są te konkretne wskazane przez Sąd Rejonowy jak kwestia zaangażowania osób młodych w sprawy kraju czy ilość składników majątku wnioskodawczyni tożsamych ze sporną nieruchomością, w sytuacji gdy okoliczności te są prawnie irrelewantne;

b) jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że podzielność nieruchomości polega podczas gdy w odniesieniu do nieruchomości podziałem fizycznym jest także wyodrębnienie lokali stosownie do przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

W świetle tak podniesionych zarzutów skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...), o wartości 1. 248.000 zł, poprzez przyznanie nieruchomości na wyłączoną własność (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. za jednoczesną spłatą na rzecz uczestniczki - M. G. kwoty 624.000 zł oraz zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawczyni zwrotu kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji w tym kosztów zastępstwa procesowego w tym postępowaniu według norm przepisanych. Wniosła też o zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawczyni zwrotu kosztów postęp apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Skarżąca wniosła o dopuszczenie dowodu z przesłuchania w charakterze strony członka zarządu wnioskodawczyni - A. P., o przeprowadzenie dowodu z wydruku pełnej treści księgi wieczystej nr (...) - na okoliczność daty nabycia udziału w prawie własności spornej nieruchomości przez Z. G., babcię uczestniczki.

W odpowiedzi na apelację, uczestniczka wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania.

Na rozprawie z dnia 6 kwietnia 2018 roku pełnomocnik wnioskodawczyni sprecyzował wniosek dowodowy apelacji i w związku z rezygnacją A. P. z członkostwa w zarządzie wnioskodawczyni, wniósł o jego przesłuchanie w charakterze świadka.

Na rozprawie z dnia 2 października 2018 roku pełnomocnik wnioskodawczyni, powołując się na zmiany cen na rynku nieruchomości od momentu wydania poprzedniej opinii w sprawie, wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego

z zakresu szacunku nieruchomości, na okoliczność ponownego ustalenia wartości nieruchomości, ewentualnie o dokonanie uzupełnienia rzeczowej opinii o powyższą kwestię.

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

Apelacja jest o tyle zasadna, że skutkuje zmianą zaskarżonego postanowienia w ten tylko sposób, że wartość nieruchomości ustaloną na kwotę 1.248.000 zł podwyższa się do kwoty 1.486.000 zł, natomiast spłatę określoną na kwotę 624.000 zł podwyższa się do kwoty 743.000 zł. W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu.

Na wstępie należy przypomnieć, iż Sąd drugiej instancji rozpatruje sprawę ponownie, prowadząc w tym celu odpowiednie postępowanie dowodowe i dokonując odpowiednich ustaleń faktycznych. Ustalenia sądu pierwszej instancji nie są dla sądu drugiej instancji wiążące, toteż sąd odwoławczy, jako sąd merytoryczny (art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), ponownie rozpoznaje sprawę i nie wiąże go zastosowane przez sąd pierwszej instancji prawo materialne ani stan faktyczny, który może ustalać samodzielnie. Sąd drugiej instancji musi zatem dokonać ponownych, własnych ustaleń, a następnie poddać je ocenie pod kątem prawa materialnego (por. wyrok SN z dnia 21 marca 2014 r., II UK 365/13, LEX, wyrok SN z dnia 17 maja 2013 r. I CSK 509/12, LEX).

W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego przed Sądem II instancji, dokonano następujących ustaleń faktycznych i ich oceny:

w okresie pełnienia zarządu nieruchomością przez D. G., nieruchomość nie przynosiła dochodów. Miała pozbijane tynki i balkony. Pod zarządem J. S. (3) został częściowo wyremontowany dach budynku.

W okresie pełnienia zarządu przez wnioskodawczynię, gromadziła ona środki finansowe na planowany remont nieruchomości i w tym celu wnioskodawczyni zabezpieczyła kwotę 200.000 zł.

Wnioskodawczyni działa również w branży deweloperskiej i prowadzi inwestycje. Kupuje nieruchomości celem ich wynajmu. Od 2007 roku wszystkie środki pieniężne przeznaczają na rozwój. Wnioskodawczyni nie sprzedała jeszcze żadnej z posiadanych nieruchomości.

Udział wnioskodawczyni w nieruchomości, z racji zaciągniętego przez wnioskodawczynię kredytu inwestycyjnego, jest obciążony hipoteką umowną łączną. W razie utraty jakiejkolwiek nieruchomości zabezpieczającej kredyt, Bank może wypowiedzieć umowę kredytową, bądź podnieść stopę oprocentowania.

(zeznania świadka A. P. e - protokół z dnia 2 października 2018 roku czas 00:15:09-00:41:44, odpis księgi wieczystej nr (...)).

W październiku 2018 roku rozpoczęto remont nieruchomości, w związku z którym wyremontowano elewację budynku frontowego i oficyny od strony podwórza, prześwił bramowy wraz z zamontowaniem stalowej bramy automatycznej i instalacji domofonowej. Wyremontowano klatkę schodową wraz ze stolarką okienną, naprawiono dach w budynku frontowym i oficynie oraz kominy. Rozebrano drewniane komórki i uporządkowano teren, wymieniono stolarkę okienną w całej oficynie. Wykonano remont instalacji elektrycznej w budynku frontowym i oficynie.

(dokumentacja fotograficzna k. 353-392, 396-418, opinia biegłego A. K. k. 445-449).

Stan poszczególnych mieszkań jest zróżnicowany, średnioważony stan techniczny budynku mieszkalnego jest dostateczny. Istnieje konieczność remontu

ścian szczytowych i ściany frontowej. Budynek nie ma balkonów, są ubytki w tynku,

zniszczone obróbki, wilgoć w piwnicach.

(opinia biegłego A. K. k. 445-449)



Wartość rynkowa nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...), według stanu i cen na dzień 10 marca 2020 roku szacuje się na kwotę 1.486.000 zł. Wartość jednostkowa, przy uwzględnieniu stanu i potencjału nieruchomości, określona na kwotę 1134 zł/m<sup>2</sup> mieści się w przedziale cen na rynku.

(pisemna opinia biegłego A. K. k. 445-499 wraz z załącznikami k. 500-692, pisemna uzupełniająca opinia biegłego A. K. k. 752, ustna opinia uzupełniająca biegłego A. K. e protokół z rozprawy z dnia 29 marca 2021 roku czas 00:015:48)

Sąd Okręgowy uznał opinię biegłej A. K. w powyżej wskazanym zakresie za prawidłową, sporządzoną w oparciu o szereg dokumentów dotyczących nieruchomości, szczegółowo wymienionych na stronie 4-5 opinii podstawowej. Biegła przeprowadziła też oględziny spornej nieruchomości przy udziale stron postępowania, z czego kolejno sporządziła protokoły i dokonała dokumentacji fotograficznej. Przedmiotowa opinia (podstawowa i uzupełniająca) w całym swoim zakresie była rzetelna oraz zawierała pełne, kompleksowe, fachowe i rzeczowe ustosunkowanie się do postawionych tez dowodowych. Przedstawione przez biegłą wnioski są jasne, stanowcze i logiczne, nie budzą więc wątpliwości Sądu Okręgowego. Biegła w sposób wyczerpujący odniosła się również do zarzutów zgłaszanych przez wnioskodawczynię. W pisemnej i ustnej opinii uzupełniającej biegła podtrzymała ustalenia, uwagi i wnioski zawarte w opinii podstawowej, wyczerpująco wyjaśniając zgłoszone przez stronę wątpliwości, ponownie dokonując analizy akt sprawy, w szczególności przedstawionych przez wnioskodawczynię dokumentów i innych operatów szacunkowych, zestawienia- syntetyki naliczeń, sald lokatorów. Biegła w sposób wystarczający uzasadniła swoje stanowisko, i wbrew twierdzeniom wnioskodawczyni, opinia ta była miarodajna do wyjaśnienia spornych okoliczności sprawy, w tym szacunkowej wartości nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...). Biegła odniosła się do każdego z przedłożonych przez wnioskodawczynię operatów, wyjaśniając przyczynę różnic w wycenie i potwierdzając tym samym trafność postawionych wniosków. Zarzuty wnioskodawczyni odnosiły się do opinii wybiórczo i nie były konkretne. Nie odnosiły się do faktycznych obliczeń z operatu ani do występujących w nim pojęć, w związku z

czym stanowiły w istocie niczym nieuzasadnioną polemikę z rzeczoną opinią. Biegła

wyjaśniła, iż ewentualne wykonanie kosmetycznych prac remontowych wewnątrz lokali nie miałyby wpływu na wartość nieruchomości. Co innego miałyby miejsce w sytuacji przeprowadzenia dużego remontu kilku elementów konstrukcyjnych w obu budynkach. Przedstawiona syntetyka naliczeń dotyczy natomiast zakładanych a nie rzeczywistych wpływów. Biegła wyjaśniła też, że nie wskazywała na istnienie lokali usługowych, a jedynie na możliwość ich utworzenia i czerpania z nich dochodów. Dla obalenia twierdzeń biegłego specjalisty nie wystarcza przeświadczenie strony, iż fakty wyglądają inaczej, lecz koniecznym jest również rzeczowe wykazanie, iż wystawiona przez biegłego opinia jest niespójna bądź merytorycznie błędna. Tymczasem tego nie można stwierdzić w niniejszym przypadku. Stąd też opinia ta (podstawowa jak i uzupełniająca) stanowiła pełnowartościowy materiał dowodowy, dający podstawę do dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych.

W konsekwencji, w ślad za opinią biegłej, Sąd Okręgowy przyjął, iż sporna nieruchomość, jako że jest użytkowana oraz spełnia warunki umożliwiające najem/dzierżawę powierzchni użytkowej, przynosi i nadal może przynosić dochód właścicielowi, jako dochód czynszowy. Zważywszy na okoliczności niniejszej sprawy, należało również zgodzić się z tym, iż sporna nieruchomość wymaga podjęcia dalszych prac remontowych, co może oznaczać zmienność dochodów w początkowym okresie gospodarowania. Z tego też względu, przyjęcie przy wycenie nieruchomości przez biegłą podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki dyskontowania strumieni dochodu było uzasadnione, a oszacowana w ten sposób wartość uwzględnia stan nieruchomości oraz jej potencjał. Wartość jednostkowa, przy uwzględnieniu stanu i potencjału nieruchomości, określona w oparciu o dane rynkowe sprzed kryzysu epidemicznego na kwotę 1134 zł/m<sup>2</sup> mieści się w przedziale cen na rynku.

Biegła oceniła stan nieruchomości na dzień 31 stycznia 2020 roku, w związku z czym wycena dokonana najbliżej tej daty, tj. na dzień 10 marca 2020 roku najlepiej oddaje wartość nieruchomości i winna stanowić punkt odniesienia w niniejszej sprawie. Tymczasowe załamanie koniunktury na rynku nieruchomości, spowodowane brakiem aktywności rynkowej w wyniku zaistnienia kryzysu epidemicznego, z uwagi na jego wyjątkowy charakter, nie powinno rzutować na niniejszą sprawę, w tym na przyjęcie wyceny dokonanej po zaistnieniu kryzysu. Wartość rynkowa ustalona na datę

27 marca 2020 roku, uwzględnia zwiększone ryzyko inwestowania w okresie niepewności na rynku nieruchomości, a w miarę upływu czasu i nowych zjawisk na rynku wartość ta może podlegać weryfikacji. W konsekwencji wycena ustalona na datę 27 marca 2020 roku, jako tymczasowa i niepewna, nie może być uznana za miarodajną.

Sąd Okręgowy pominął opinię uzupełniającą biegłego J. D. z 12 listopada 2018 roku, która została wydana (jak przyznał sam biegły) w oparciu o stan nieruchomości z daty jej sporządzenia. Opinia nie uwzględniała zatem stanu spornej nieruchomości po dokonanych remoncie, który rozpoczęto w październiku 2018 roku. W ocenianym na datę sporządzenia przedmiotowej opinii stanie technicznym nieruchomości, biegły wykluczył możliwość generowania przez nią stałego dochodu, w związku z czym nie zastosował kryterium dochodowego. Zdaniem biegłego grunt działki miał wyższą wartość niż naniesienia budowlane, w konsekwencji czego biegły przy określaniu wartości nieruchomości przyjął nośnik gruntu, który w obecnym stanie nieruchomości nie jest już uzasadniony. Z tych też względów Sąd nie mógł włączyć wniosków rzeczowej opinii do ustaleń stanu faktycznego sprawy.

Sąd Okręgowy pominął wnioski dowodowe wnioskodawczynie, złożone na rozprawie z dnia 29 marca 2021 roku, jako sprekludowane.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. należy stwierdzić, że ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd I instancji nie została skutecznie zakwestionowana, a ustalenia faktyczne, którym skarżący przypisuje błąd, nie miały istotnego znaczenia na tyle, aby wpłynąć na wynik postępowania i podważyć zasadność zaskarżonego orzeczenia.

Pominięcie przez Sąd I instancji dowodów w postaci dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy III Ns 1330/07 dotyczących zarządu sprawowanego przez matkę uczestniczki – D. G., ma drugorzędne znaczenia, w sytuacji, gdy Sąd II instancji ustalił, że w czasie sprawowania zarządu przez D. G. nieruchomość nie przynosiła zysków. Wadliwe ustalenie, że wnioskodawczynie zajmuje się pośrednictwem w zakresie kupna, sprzedaży i najmu nieruchomości, w sytuacji gdy wnioskodawczynie nie prowadzi takiej działalności, od początku jej powstania nabywa nieruchomości i nie zbyła jeszcze ani jednej, skorygował Sąd Okręgowy. Sąd II instancji ustalił także, że wnioskodawczynie gromadziła środki na remont budynku (wymagający znacznego zaangażowania finansowego). W okresie sprawowanego przez wnioskodawczynię zarządu wartość nieruchomości wprawdzie spadła, ale nie jest prawdą, że Sąd Rejonowy sugerował, jakoby miało to mieć związek z nieprawidłowo sprawowanym zarządem przez wnioskodawczynię. Skarżący, kwestionując w ramach powyższego naruszenia ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji w oparciu o opinię biegłego wydaną w sprawie III Ns 1330/07, zdaje się nie zauważać, że Sąd Rejonowy nie negował okoliczności zgodnego z zasadami prawidłowej gospodarki, wykonywania zarządu przez wnioskodawczynię, co też znalazło wprost wyraz w ustaleniach stanu faktycznego sprawy. Określenie przedmiotowej nieruchomości jako „rodzinnej” dla uczestniczki nie stanowi, wbrew zarzutom apelującej, błędu czy nadużycia w sytuacji jej uzyskania od babki, i posiadania przez 11 lat.

Rację ma skarżący wywodząc, że Sąd I instancji popełnił błąd dopuszczając dowód z przesłuchania tylko jednej strony postępowania, w sytuacji gdy wniosek dowodowy dotyczył obu stron i nie zaistniały przesłanki z art. 302 § 1 k.p.c. Podkreślić należy, że dowód z przesłuchania stron, jest dowodem dwustronnym. W razie jego dopuszczenia, sąd powinien - co do zasady - przesłuchać obie strony (w tym znaczeniu jest to dowód symetryczny). Wynika to jednoznacznie z treści art. 302 § 1 k.p.c., zgodnie z którym gdy z przyczyn natury faktycznej lub prawnej przesłuchać można co do okoliczności spornych jedną tylko stronę, sąd oceni, czy mimo to należy przesłuchać tę stronę, czy też dowód ten pominąć w zupełności. Zatem, gdy nie można przesłuchać obu stron procesowych, do Sądu należy decyzja w tym zakresie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2002 r., sygn. akt II CKN 672/00, LEX nr 53289, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2003 r., sygn. akt IV CKN 174/01, LEX nr 146434). Z przyczyn natury faktycznej można więc ograniczyć przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron do przesłuchania tylko jednej z nich wyłącznie wtedy, gdy przesłuchanie drugiej strony jest niemożliwe lub bardzo utrudnione, albo niecelowe (np. ze względu na brak wiedzy o stanie faktycznym sprawy). Przytoczony przepis (art. 302 § 1 k.p.c.) zezwala na przesłuchanie jednej tylko strony, ale jego treść i usytuowanie systemowe wskazują, że wprowadza on wyjątek od zasady i zezwala na odstępstwo od niej wyłącznie ze względu na szczególne okoliczności. Zasada prawdy materialnej,

która w tym przypadku krzyżuje się z zasadą równości stron, może niekiedy przemawiać za potrzebą i koniecznością przesłuchania jednej tylko strony. Podmiotowe ograniczenie przesłuchania stron tylko do jednej z nich musi być jednak uzasadnione szczególną sytuacją (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 maja 1974 r., II CR 222/74, LEX nr 7501). W niniejszej sprawie taka szczególna sytuacja nie zaistniała. Sąd Rejonowy oddalił wniosek o przesłuchanie A. P. jako strony, wobec znajomości okoliczności, na wykazanie których rzeczony dowód był zgłoszony, z urzędu bądź ze sprawy o sygn. akt III Ns 1330/07. Wnioskodawczyni kwestionowała jednak tak dokonane ustalenia faktyczne Sądu I instancji. W związku z tym, uznając, iż brak było podstaw do oddalenia wniosku o przesłuchanie A. P. jako strony, Sąd Okręgowy konwalidował powyższe naruszenie. Z uwagi jednak na rezygnację z pełnienia funkcji członka zarządu przez wymienioną osobę, została ona przesłuchana w charakterze świadka, a jej zeznania jako w pełni wiarygodne stały się podstawą do dokonania dodatkowych ustaleń faktycznych sprawy. Niemniej, ustalenia poczynione w oparciu o zeznania świadka A. P. nie wskazywały, wbrew oczekiwaniom skarżącego, na nieprawidłowość ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy, a jedynie je uzupełniały.

Zarzut naruszenia art. 236 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. jest bezzasadny. Niewydanie postanowienia w przedmiocie dopuszczenia danego dowodu nie stanowi istotnego uchybienia procesowego, mogącego mieć wpływ na wynik sprawy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 stycznia 2009 r. II CSK 417/08 LEX nr 518078).

Powołanie w uzasadnieniu orzeczenia znanych sądowi z urzędu okoliczności, z którymi zapoznał się on w związku ze swymi czynnościami (np. przy rozpoznawaniu innej sprawy), a które nie były przedmiotem rozprawy, narusza art. 228 § 2 k.p.c. i stanowi uchybienie procesowe, mogące mieć wpływ na wynik sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 08 marca 1974 r., II CR 1/74). W niniejszej sprawie okoliczności, które powołał Sąd Rejonowy, jako znane mu z urzędu, dotyczyły przedmiotu działalności gospodarczej wnioskodawczyni. Informacje na ten temat można jednak znaleźć w odpisie KRS danego podmiotu. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 26 listo pada 2014 r., III CSK 254/13, wpisy do Krajowego Rejestru Sądowego należy traktować jako fakty powszechnie znane w rozumieniu art. 228 k.p.c. w związku z art. 15 ust. 1 w związku z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym. W konsekwencji przedmiotowe fakty, które Sąd Rejonowy uznał za znane mu z urzędu, a które winno traktować jako fakty powszechnie znane, nie wymagały zwrócenia na nie uwagi stron. W tym świetle, zarzut naruszenia art. 228 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. nie był trafiony.

Do dowodu z opinii biegłego należy sięgać w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych. Przedmiotem tego dowodu nie są zatem fakty, lecz oceny wywiedzione z określonych faktów. Inaczej rzecz ujmując, opinia biegłego zgodnie z art. 278 k.p.c. służy stworzeniu sądowi możliwość prawidłowej oceny materiału procesowego w wypadkach, kiedy ocena ta wymaga wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 k.p.c. (a więc wiedzy wykraczającej poza objętą zakresem wiedzy ogólnej – powszechnej). Zadaniem biegłego zasadniczo nie jest więc poszukiwanie dowodów i okoliczności mających uzasadniać argumentację stron, lecz dokonanie oceny przedstawionego materiału z perspektywy posiadanej wiedzy i przedstawienie sądowi danych (wniosków) umożliwiających poczynienie właściwych ustaleń faktycznych i właściwą ocenę prawną znaczenia zdarzeń, z których strony wywodzą swoje racje. Biegły jest zobowiązany do zachowania bezstronności (art. 281 k.p.c.) i występując w procesie nie posiada zwłaszcza kompetencji prawnych, by poszukiwać i przedstawiać argumenty i dowody niezbędne dla poparcia stanowiska którejkolwiek ze stron procesu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 lipca 2017 r. w sprawie I ACa 175/17, Lex nr 2402409). Do naruszenia zaś art. 278 § 1 k.p.c. może dojść tylko wtedy, gdy sąd samodzielnie wypowiada się w kwestiach wymagających wiadomości specjalnych, z pominięciem dowodu z opinii biegłego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2017 r. w sprawie III SK 49/16, Lex nr 2397583). Podkreślenia wymaga, iż Sąd Rejonowy nie negował okoliczności zgodnego z zasadami prawidłowej gospodarki, wykonywania zarządu przez wnioskodawczynię, która wynikała z opinii biegłego wydanej w sprawie III Ns 1330/07, implementowanej do ustaleń stanu faktycznego. W wywodach jurydycznych wskazał jedynie, że pomimo zgodnego z zasadami prawidłowej gospodarki wykonywania zarządu przez wnioskodawczynię, nie wszystkie jej działania podejmowane w zakresie pełnionego zarządu należy ocenić jako poprawne. Pewne uchybienia w powyższej kwestii zostały bowiem stwierdzone w opinii biegłego wydanej w sprawie III Ns 1330/07. Zatem przyjęta przez Sąd I instancji ocena jest niejako wtórna w stosunku do oceny płynącej z rzeczony opinii, przez co też nie może świadczyć zasadności zarzutu naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2

k.p.c. Zwrócić należy również uwagę, że podniesiony zarzut jest sprzeczny w swej treści. Wskazując, iż ocena zarządu wnioskodawczyni wymaga wiadomości specjalnych i jednocześnie przyznając, we wcześniejszej treści zarzutu, iż ocena działań wnioskodawczyni należy do Sądu, skarżąca zaprzecza sama sobie.

Druga z kwestii podniesionych przez skarżącą w ramach naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a mianowicie, że ustalenie osób odpowiedzialnych za dany stan nieruchomości nie wymaga wiadomości specjalnych i winno zostać wykazane poprzez osobowe źródła dowodowe, stała się bezprzedmiotowa w sytuacji przeprowadzenia zawnioskowanego przez wnioskodawczynię dowodu z przesłuchania świadka.

Zarzut dotyczący kwestii, że czteroletni okres sprawowania zarządu przez wnioskodawczynię jest wystarczająco długi, aby uzyskać wymierne i odczuwalne efekty poprawy stanu budynków, w sytuacji, gdy doprowadzenie budynku do właściwego stanu technicznego (budynku w stanie opisanym w opinii biegłego sądowego - zaniedbanego w bardzo znacznym stopniu) wymaga nakładów liczonych, co najmniej w setkach tysięcy złotych, jest uzasadniony w okolicznościach badanej sprawy.

W tym miejscu dodać i zaakcentować należy, że z porównania okresów zarządu sprawowanego przez matkę uczestniczki D. G. (5 lat) jak i przez skarżącą spółkę (7 lat) wynika, że kilkuletni termin nie jest wystarczający do rozpoczęcia remontu kamienicy. Oznacza to, że żaden z zarządów w tak krótkim przedziale czasowym, z perspektywy funkcjonowania zarządu, gromadzenia potrzebnych środków finansowych, nie był w stanie rozpocząć działań naprawczych. Wnioskodawczyni uczyniła to dopiero w 2018 roku, czyli w szóstym roku pełnienia funkcji zarządcy, co miało miejsce w toku niniejszego postępowania. Jeśli się zważy na profesjonalizm i szerokie spektrum prowadzonej działalności gospodarczej przez apelującą, wskazany okres potrzebny na zabezpieczenie finansowe remontu nie był krótki i nie był krótszy od czasu trwania zarządu sprawowanego przez D. G..

Reasumując, ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy, skorygowane i uzupełnione przez Sąd II instancji (art. 382 k.p.c.), ocenione w zgodzie z dyrektywami wskazanymi w art. 233 § 1 k.p.c. stanowią podstawę faktyczną zaskarżonego postanowienia.

Zgodnie z art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Wykładnia przytoczonego in extenso przepisu wskazuje, że podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę, jest podział fizyczny rzeczy wspólnej, jako najbardziej sprawiedliwy i pożądany. Dlatego też, jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, sąd powinien przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaży stosownie do przepisów k.p.c. W braku takich żądań sąd powinien ustalić, czy istnieje fizyczna i prawna możliwość podziału, a dopiero gdy podział nie jest dopuszczalny, znieść współwłasność w inny sposób. Reasumując, żądanie wnioskodawcy dotyczące np. przyznania mu rzeczy na wyłączną własność mogłoby zostać uwzględnione w dwóch przypadkach: po pierwsze w sytuacji, gdy rzecz nie daje się podzielić, a pozostałe okoliczności nie przemawiają bardziej za sprzedażą rzeczy; po drugie w sytuacji, gdy rzecz daje się wprawdzie podzielić, ale żaden ze współwłaścicieli nie jest zainteresowany zniesieniem współwłasności przez podział fizyczny i nie zachodzą okoliczności przemawiające za sprzedażą rzeczy.

Odnosząc powyższe do okoliczności niniejszej sprawy powiedzieć należy, iż biegły z zakresu budownictwa wykluczył możliwość podziału budynku przy ul. (...) w linii pionowej, podkreślając przy tym, że podział fizyczny tej nieruchomości może jednak nastąpić przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Takie też ustalenia faktyczne zostały poczynione przez Sąd I instancji, w związku z czym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., w zakresie odnoszącym się do powyższej kwestii jest bezprzedmiotowy.

W judykaturze przyjmuje się powszechnie, że przez podział fizyczny nieruchomości należy rozumieć także wyodrębnienie własności lokali, co wynika z art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 ustawy o własności lokali (por. np. post. SN z 2 lutego 2001 r., IV CKN 251/00, L.; post. SN z 5 lutego 2010 r., III CSK 195/09, L.; post. SN z

2 kwietnia 2014 r., IV CSK 431/13, L.). W związku z tym, rację należy przyznać skarżącej, która przedmiotową okoliczność podniosła w zarzucie naruszenia art. 212 § 2 k.c. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, iż zarówno w toku postępowania przed Sądem I instancji jak i Sądem Okręgowym, strony nie wnosiły o zniesienie współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości, w tym o ustanowienie odrębnej własności lokali. W postępowaniu przed Sądem I instancji, wnioskodawca wskazywał, iż zniesienie współwłasności poprzez fizyczne wydzielenie dwóch odrębnych nieruchomości, aczkolwiek możliwe, byłoby ekonomicznie nieopłacalne, spowodowałoby powstanie dwóch małych nieruchomości o mniejszej wartości, dodatkowo obciążonych służebnościami, jak również wiązałoby się z poniesieniem dodatkowych kosztów, zwłaszcza związanych z koniecznością rozdzielenia istniejących instalacji i koniecznością przyszłej, uciążliwej i ograniczającej uprawnienia koordynacji działań. W związku ze wskazaniem przez biegłego ds. budownictwa na możliwość zniesienia współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, wnioskodawczyni wskazała, że lokale w nieruchomości nie mają cech samodzielności, stąd wskazany sposób podziału nie jest możliwy. Uczestniczka potwierdziła natomiast, że preferuje zniesienie współwłasności poprzez przejęcie udziałów, a nie przez fizyczny podział nieruchomości.

W toku postępowania apelacyjnego, kwestionując przyznanie nieruchomości na rzecz uczestniczki, wnioskodawczyni jedynie wskazała na możliwość podziału fizycznego nieruchomości poprzez wyodrębnienie w niej lokali. Niemniej, nie zgłosiła w tym zakresie stosownego wniosku. W apelacji wносиła wyłącznie o przyznanie spornej nieruchomości na jej rzecz. W związku z powyższym, zarzuty przez nią podniesione w powyższym zakresie, w tym zarzut naruszenia art. 623 k.p.c. jawi się jako nieuprawniony.

W konsekwencji, podkreślić należy, że wobec nieistnienia także przesłanki przemawiającej za zniesieniem współwłasności poprzez sprzedaż licytacyjną spornej nieruchomości, uznać trzeba, iż przyjęty przez Sąd Rejonowy sposób zniesienia współwłasności poprzez przyznanie jej jednej ze stron, z obowiązkiem spłaty na rzecz drugiej strony, jest prawidłowy, natomiast zarzut naruszenia art. 622 § 2 k.p.c. jest chybiony.

Natomiast istotą sporu jest sposób podziału nieruchomości w znaczeniu przyznania jej na rzecz jednego ze współwłaścicieli. Taka też de facto pozostaje istota apelacji, o czym świadczą argumenty w niej podniesione, które koncentrują się przede wszystkim na wykazaniu słuszności stanowiska, skłaniającego do przyznania spornej nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni, nie zaś na rzecz uczestniczki.

Sąd dokonuje zniesienia współwłasności poprzez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli „stosownie do okoliczności”, przy czym ustawa nie zawiera nawet przekładowego katalogu tych okoliczności, pozostawiając dokonanie wyboru sądowi. Niewątpliwie jednak rozstrzygnięcie o tym, komu należy przyznać rzecz na własność jest zagadnieniem trudnym i powinno być poprzedzone rozważeniem usprawiedliwionych interesów osób uprawnionych do danej rzeczy (sytuacją rodzinną, przygotowaniem zawodowym, możliwościami finansowymi).

Uwzględniając powyższe, wskazać należy, iż wnioskodawczyni jest spółką trudniącą się zarządzaniem nieruchomościami, ma więc odpowiednie przygotowanie zawodowe do należytego zarządzania sporną nieruchomością oraz zaplecze finansowe. Nadto, pełni aktualnie zarząd sądowy nad sporną nieruchomością, w ramach którego w 2018 roku wykonała określone prace remontowe.

Uczestniczka z kolei jest osobą młodą, która nie może wykazać się takim samym jak wnioskodawczyni przygotowaniem zawodowym i doświadczeniem w zarządzaniu nieruchomościami. Niemniej należy nie zapominać, iż uczestniczka jest właścicielką jeszcze kilku innych nieruchomości, którymi zarządza i z których czerpie dochody. Nie sposób zatem mówić o braku jakiegokolwiek przygotowania i doświadczenia w powyższym zakresie. Uczestniczka może też liczyć na pomoc najbliższej rodziny, prowadzącej działalność gospodarczą w omawianym przedmiocie, w zarządzaniu, co deklarowała w toku postępowania. Uczestniczka dysponuje także odpowiednim zapleczem finansowym, umożliwiającym spłatę udziału drugiej strony czy też zapewnienie w pełni profesjonalnego zarządu nieruchomością.

Mimo, iż nie sposób odmówić racji wnioskodawczyni, że posiada ona wiedzę na temat zarządzania nieruchomościami oraz zaplecze osobowe, techniczne i logistyczne odpowiednich służb i specjalistycznych programów do zarządzania

nieruchomościami, oraz że aktualnie sprawuje zarząd nieruchomością, co przekłada się na znajomość spraw związanych z posesją, oraz że posiada odpowiedni majątek, nie można w zakresie zniesienia współwłasności pominąć osoby uczestniczki, albowiem głównym kryterium różnicującym obie strony postępowania nie jest profesjonalizm wnioskodawczyni. W takim bowiem ujęciu, abstrahując od osoby uczestniczki, każdy podmiot przeciwny (współwłaściciel) do wnioskodawczyni, nie miałby szans na uzyskanie pełni praw właścicielskich. W tym miejscu podkreślić należy, że w świetle okoliczności niniejszej sprawy nie sposób stwierdzić, aby uczestniczka nie dawała gwarancji na zapewnienie należytego zarządu przedmiotową nieruchomością. Nadto należy mieć również na uwadze fakt, że udział w nieruchomości otrzymała w drodze darowizny, jako inwestycję w jej przyszłość, co Sąd Rejonowy słusznie zauważył. Tego faktu nie zmienia nie do końca fortunne określenie przedmiotowej nieruchomości „rodzinną”, aczkolwiek nie powinno umknąć z pola widzenia to, że uczestniczka otrzymała udział od swojej babki, a więc od osoby z najbliższej rodziny.

Zważywszy na przeznaczenie przekazanego udziału uczestniczce, a więc zabezpieczenia przyszłości uczestniczki, Sąd Rejonowy, mając na uwadze inne, wymienione okoliczności, zasadnie przyznał sporną nieruchomość na rzecz M. G., z obowiązkiem spłaty udziału wnioskodawczyni.

Zmiany powyższego stanowiska nie uzasadnia fakt hipoteki umownej łącznej, ustanowionej na udziale skarżącej w nieruchomości. Jest to okoliczność obciążająca apelującą spółkę jako przedsiębiorcę, w ramach prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Łączenie wskazanej okoliczności ze zwiększeniem uprawnień właścicielskich wnioskodawczyni do danej, konkretnej nieruchomości, zwłaszcza, że przedmiotowa hipoteka zabezpieczała zobowiązania spółki z jednego kredytu nie tylko w spornej nieruchomości ale też w prawie własności innych nieruchomości, nie jest uprawnione. Poza tym utrata nieruchomości, a w konsekwencji zabezpieczenia hipotecznego przez bank, wiąże się z odpowiednią rekompensatą pieniężną i nie oznacza automatycznego wypowiedzenia zawartej przez wnioskodawczynię umowy kredytu. Jak wynika z dodatkowych ustaleń, w razie utraty jakiegokolwiek nieruchomości zabezpieczającej kredyt, bank może wypowiedzieć umowę kredytową, bądź podnieść stopę oprocentowania. Nie jest zatem powiedziane, że bank rozwiąże umowę kredytu z wnioskodawczynią, czy też, że podniesie stopę oprocentowania kredytu. Jest to bowiem uprawnienie, a nie obowiązek banku, podlegający stosownym negocjacom między podmiotami umowy kredytowej, której ocena wykracza poza ramy niniejszego postępowania.

W tym stanie rzeczy, orzeczenie Sądu Rejonowego w zakresie, w jakim przyznawało na rzecz uczestniczki sporną nieruchomość jest prawidłowe. Wobec zaktualizowania nowej wartości przedmiotowej nieruchomości, w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z 13 § 2 k.p.c., kwestionowane postanowienie podlegało zmianie w ten tylko sposób, że wartość nieruchomości ustaloną na kwotę 1.248.000 zł podwyższono do kwoty 1.486.000 zł, natomiast spłatę określoną na kwotę 624.000 zł podwyższono się do kwoty 743.000 zł. W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z 13 § 2 k.p.c.

Na mocy art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2020. 755 ze zm.), Sąd Okręgowy nakazał pobrać od wnioskodawczyni kwotę 2,136,22 zł tytułem nieuiszczonej części kosztów sądowych, tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, że nie ma podstaw do odstąpienia od wyrażonej w powołanym wyżej przepisie ustawy zasady ponoszenia przez uczestników postępowania kosztów związanych z ich udziałem sprawie. W orzecznictwie utrwalone jest stanowisko, że sprzeczność interesów nie występuje między tymi uczestnikami, którzy domagają się zniesienia współwłasności, niezależnie od sposobu dokonania podziału, jaki proponują i ich wniosków w tym względzie. Co do zasady, w sprawach tzw. działowych interes wszystkich uczestników jest zbieżny, oczekują oni bowiem na orzeczenie o zniesieniu współwłasności, niezależnie od tego, w jakim udziale przysługuje im prawo własności i jaki sposób zniesienia preferują (zob. postanowienie SN z 17 kwietnia 2012 r. II CSK 620/11, Legalis nr 966545).