

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 16 lutego 2006 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt I Ns 440/03 z wniosku H. B., J. S. i T. R. z udziałem Miasta Ł., A. P., Z. R., M. A., A. K., K. K., A. B. i D. K. o zniesienie współwłasności: 1) zniósł współwłasność nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) nr 63 o pow. 978 m², dla której w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w ten sposób, iż opisaną wyżej nieruchomość przyznał na wyłączną własność jej współwłaścicielowi – Gminie Miejskiej Ł. – Urzędowi Miasta Ł., 2) zasądził od uczestników postępowania tytułem spłat należnych pozostałym współwłaścicielom na rzecz wnioskodawczyń H. B. i J. S. kwoty po 54.425 zł każda oraz na rzecz T. R. kwotę 124.400 zł wszystkie kwoty płatne w terminie 30 dni od uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z nich.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości.

Zaskarżonemu rozstrzygnięciu apelanci zarzucili naruszenie przepisów prawa procesowego:

- art. 207 § 3 k.p.c., 217 § 2 k.p.c., 233 § 1 k.p.c., 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. polegające na dwukrotnym oddaleniu wniosku o powołanie drugiego biegłego, mimo braku wezwania do złożenia wniosku o taki dowód pod rygorem pominięcia i przyjęciu, iż okoliczności sprawy zostały dostatecznie wyjaśnione do rozstrzygnięcia, co doprowadziło do błędnej oceny, iż podstawą ustalenia wysokości należnych wnioskodawczyniom spłat za ich, wynoszące 75 % udziały w zabudowanej kamienica nieruchomości o pow. 978 m² położonej w Ł. przy ul. (...) nr 7 (a nie 63) jak mylnie podano w postanowieniu winna być wycena biegłego P. C. z dnia 17 stycznia 2005 roku przy jednoczesnym, stwierdzeniu, że wartość rynkowa tej „gruntowej nieruchomości” w dniu wydania postanowienia wynosi przyjętą w tej wycenie kwotę 311.000 zł, mimo że jak wynika z w/w opinii ta wartość, to ustalona metodą dochodową „wartość” 613,99 m² powierzchni budynku i garaży czyli wg wyliczenia biegłego 59,89 % tejże powierzchni,

- art. 622 § 2 k.p.c. przez powołanie w rozważaniach prawnych art. 622 § 2 k.p.c. w zw. z art. 212 k.c. jako podstawy rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i stwierdzenie, że współwłaściciele zgłosili zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, pomimo, że art. 622 § 2 k.p.c. dotyczy zgodnego wniosku o fizyczny podział nieruchomości a ponadto sporna wysokość spłat wyklucza w sposób ewidentny możliwość uznania wniosku jako zgodnego.

Skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, o ile zmierza do uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania tylko w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (art. 386 § 4 k.p.c.).

W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy błędnie oparł się na opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, w której biegły, jak sam przyznał, dokonał jedynie hipotetycznej wyceny wartości nieruchomości, która nie uwzględniała jej aktualnego stanu. Jednocześnie pełnomocnik wnioskodawców zakwestionował tę opinię i wnosił o powołanie innego biegłego. Wniosek ten został przez Sąd Rejonowy niesłusznie oddalony. Tymczasem Sąd Rejonowy orzekając o zniesieniu współwłasności powinien wziąć pod uwagę wartość nieruchomości według jej stanu i wartości w chwili orzekania.

W przedmiotowej sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości wnioskodawcy wystąpili także z roszczeniem o utracone korzyści związane z ustanowieniem przez Gminę Ł. odrębnej własności lokali na terenie nieruchomości objętej współwłasnością. Sąd Rejonowy błędnie nie orzekł o tych roszczeniach i zarządził wyznaczenie oddzielnej rozprawy. Tym samym naruszył treść art. 618 § 3 k.p.c.

Przepis art. 618 § 3 k.p.c. ma zastosowanie w przedmiotowym stanie faktycznym. Z powołanego przepisu wynika, że wszystkie roszczenia związane ze zniesieniem współwłasności, wymienione w art. 618 § 1 k.p.c., a więc m.in. wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy, czy roszczenie o utracone korzyści współwłaścicieli mogą być rozstrzygnięte tylko do dnia zapadnięcia prawomocnego orzeczenia o zniesieniu współwłasności i to niezależnie od tego czy były, czy nie były zgłoszone w tym postępowaniu.

Artykuł 618 § 3 k.p.c. uznawany jest za przepis o charakterze materialnoprawnym, wprowadzający „swoistą prekluzję”. Istota tej prekluzji polega na wyłączeniu możliwości dochodzenia roszczeń podlegających rozpatrzeniu w postępowaniu działowym i to nawet wówczas, kiedy nie zostały one przez stronę w tym postępowaniu zgłoszone. Tym bardziej zaś wtedy, kiedy zgłoszone zostały, choćby nie zostały rozpoznane przez sąd. Usterki postępowania działowego mogą być naprawione jedynie w tym postępowaniu (w trybie uzupełnienia postanowienia lub w drodze kontroli instancyjnej) (wyrok SN z dnia 2.04.2009 r. sygn. IV CSK 566/08). Warto również zauważyć, że norma prawna wynikająca z art. 618 § 3 k.p.c. ma istotny sens materialnoprawny i nie jest tylko formalnym ograniczeniem. Sposób rozliczenia wszystkich roszczeń związanych ze współwłasnością, w tym w szczególności roszczeń związanych z posiadaniem rzeczy wspólnej, ma kluczowe znaczenie dla wyboru sposobu zniesienia współwłasności. Należy zaakcentować również specyficzny charakter postępowania o zniesienie współwłasności, którego celem jest nie tylko likwidacja węzła współwłasności, ale także ostateczne zakończenie wszelkich rozrachunków pomiędzy stronami.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić, należy, że niedopuszczalne było wydanie przez Sąd Rejonowy postanowienia częściowego znoszącego współwłasność, z uwagi na nierozpoznanie pozostałych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 1110² k.p.c. jurysdykcja krajowa w sprawach rozpoznawanych w postępowaniu nieprocesowym jest wyłączna w zakresie, w którym rozstrzygnięcie dotyczy praw rzeczowych na nieruchomości lub posiadania nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej. Przedmiotowa sprawa o zniesienie współwłasności nieruchomości podlega wyłącznej jurysdykcji sądu polskiego z uwagi na położenie nieruchomości na terenie Polski.

Jednocześnie wskazać należy, iż A. R. wykazał następstwo prawne po wnioskodawczyni T. R. stwierdzeniem nabycia spadku wydanym przez Sąd Rejonowy we Frankfurcie nad Menem w dniu 15 listopada 2017 roku. Orzeczenie to jest skuteczne we wszystkich państwach UE (art. 39 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr (...) z dnia 4 lipca 2012 r. w sprawie jurysdykcji, prawa właściwego, uznawania i wykonywania orzeczeń, przyjmowania i wykonywania dokumentów urzędowych dotyczących dziedziczenia oraz w sprawie ustanowienia europejskiego poświadczenia spadkowego z dnia 4 lipca 2012 r. (Dz. Urz. UE. L Nr 201, str. 107).

Wyżej opisane okoliczności uzasadniają uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy ustali okoliczności faktyczne dotyczące wartości nieruchomości dopuszczając dowód z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości uwzględniającej aktualny stan nieruchomości i aktualne stawki. A także rozstrzygnie kwestię dochodzonych roszczeń z tytułu posiadania nieruchomości zanim ostatecznie orzeknie o zniesieniu współwłasności nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe Sąd II instancji doszedł do przekonania, że na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. zaskarżony wyrok należało uchylić i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c.). Sąd Rejonowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy winien kierować się wyżej wskazanymi zaleceniami.