

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 listopada 2017r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie z wniosku Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. z udziałem J. J., w pkt. 1. zniósł współwłasność zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Ł., przy ulicy (...), oznaczonej jako działkę nr (...) o powierzchni 0,2330 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...) - o wartości 5.451.000 zł w ten sposób, że nieruchomość tę przyznał na wyłączną własność Gminie Ł., w pkt. 2. zasądził od Gminy Ł. na rzecz J. J. kwotę 818.000 zł tytułem spłaty, w pkt. 3. orzekł o kosztach postępowania.

Uzasadniając opisane rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił, że: zabudowana nieruchomość gruntowa położona w Ł. przy ul. (...), oznaczona jest zgodnie z ewidencją gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 0,2330 ha. Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi dla tej nieruchomości księgę wieczystą nr (...), z której wynika, że współwłaścicielami są: Miasto Ł. w 5/6 częściach i J. J. w 1/6 części.

Sąd Rejonowy przyjął za biegłą do spraw szacunku nieruchomości, że wartość rynkowa nieruchomości kształtuje się na poziomie 5.451.000 zł, wartość działki traktowana jako 1/6 wartości całej nieruchomości to 908.516 zł. Przy ocenie zaś wartości samego udziału, od kwoty 908.516 zł należy odliczyć koszty wyjścia ze współwłasności, oznaczone przez biegłą współczynnikiem 0,9, co powoduje przyjęciem wartości samego udziału 1/6 w nieruchomości w kwocie 818.000 zł

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy powołując się na przepisy art. 210 i nast. k.c. stwierdził, że zgodny wniosek współwłaścicieli uzasadniał przyznanie własności nieruchomości jednemu z nich – Gminie Ł.. W sytuacji spornej kwestii, jaką była wysokość spłaty, Sąd Rejonowy odwołał się do wniosków opinii biegłej, która ustaliła wartość rynkową udziału nieruchomości, należącej do uczestnika na kwotę 818.000 zł, przy przyjęciu wartości całej nieruchomości na poziomie 5.451.000 zł. Sąd przyjął, za biegłą, że wyjście ze współwłasności wiąże się z kosztami. Metodologia ustalenia tego kosztu wymaga zastosowania współczynnika, który w badanej sprawie został określony przez biegłą na poziomie 0,9. Sąd zaakceptował opinię biegłej w całości, uznając przyjętą w opinii metodologię wyliczenia wartości całej nieruchomości oraz udziału 1/6 za właściwą (5.451.000 zł x 1/6 x 0,9).

W apelacji od powyższego postanowienia uczestnik, zaskarżając orzeczenie w zakresie pkt. 2 dotyczącego wysokości spłaty, zarzucił:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę dowodu w postaci opinii biegłej przez uznanie, że wysokość należnej spłaty nie stanowi części wartości nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, odpowiadającej wielkością udziałowi uczestnika w tej nieruchomości lecz wartość rynkową jego udziału w nieruchomości;
- naruszenie prawa materialnego – art. 212 § 2 k.c. poprzez zasądzenie na rzecz uczestnika spłaty w kwocie odpowiadającej wartości rynkowej jego udziału we współwłasności zamiast kwoty stanowiącej ułamek wartości rynkowej nieruchomości, odpowiadający wielkością jego udziałowi.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę kwestionowanego postanowienia poprzez zasądzenie od Gminy Ł. na rzecz J. J. kwoty 908.500 zł w miejsce zasądzonej spłaty w wysokości 818.000 zł oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest uzasadniona.

Wstępnie należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne, dokonane przez Sąd Rejonowy, z wyjątkiem wartości udziału w nieruchomości ustalonej na kwotę 818.000 zł.

W ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. trzeba powiedzieć, że opinia biegłej do spraw wyceny nieruchomości w sensie ogólnym jest poprawna metodologicznie, odzwierciedlająca poziom wiedzy biegłej i właściwie umotywowana o tyle, o ile dotyczy określenia wartości całej nieruchomości i o ile nie wykracza poza tezę dowodową zakreśloną postanowieniem sądu z dnia 30 sierpnia 2016 r., zgodnie z którą biegła miała dokonać wyceny aktualnej wartości rynkowej nieruchomości objętej wnioskiem. Tymczasem biegła sporządziła opinię pisemną, szacując wartość rynkową udziału 1/6 nieruchomości, która, jak stwierdziła w opinii ustnej jest inna niż ułamek wartości całej nieruchomości.

Dokonując oceny tak sporządzonej opinii biegłej, Sąd powinien skontrolować przyjętą u jej podstaw metodologię, i ocenić przydatność operatu dla potrzeb sprawy o zniesienie współwłasności, czego nie uczynił prawidłowo.

W związku powyższym zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci art. 212 § 2 k.c. zasługuje na aprobatę. Zasadnie i trafnie skarżący odwołuje się do poglądów doktryny, przywołując tezę, że aby prawidłowo rozstrzygnąć o wielkości należnych uprawnionym spłat, niezbędne jest w toku postępowania o zniesienie współwłasności ustalenie wartości rzeczy wspólnej (przy uwzględnieniu jej wartości rynkowej - por. postanowienie SN z 12.2.1998 r., I CKN 489/97 -legalis), określenie ułamkowej wielkości udziałów we współwłasności i końcowe ustalenie wartości poszczególnych udziałów (komentarz pod red. prof. Edwarda Gniewka do art. 212 k.c. – legalis). Innymi słowy, kwota spłaty stanowi zatem iloczyn ustalonej przez sąd rynkowej wartości rzeczy oraz wielkości udziału uprawnionego współwłaściciela.

W badanej sprawie wartość rynkowa nieruchomości, objętej wnioskiem wynosi 5.451.000 zł, udział współwłaściciela J. J. w nieruchomości wynosi 1/6, zatem spłata należna uczestnikowi zamyka się kwotą 908.500 zł.

Podkreślenia wymaga, że przedmiot postępowania w postaci zniesienia współwłasności nieruchomości przesądza o sposobie wyliczenia spłaty (wskazany powyżej), zaś biegła dokonując wyceny udziału w nieruchomości, odniosła się do wartości rynkowej tego udziału, przywołując argumenty uzasadnione w transakcjach sprzedaży części nieruchomości. W opisanym zakresie opinia biegłej nie jest więc przydatna dla sprawy o zniesienie współwłasności, tym bardziej, że teza dowodowa zakreślona przez sąd, o czym już wspomniano, była odmienna. Późniejsza niekonsekwencja sądu nie została wyjaśniona w pisemnych motywach zaskarżonego postanowienia.

W tym stanie rzeczy, wobec słuszności zarzutów apelacji, kwestionowane postanowienie wymagało zmiany, w sposób opisany w sentencji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego, orzeczono w odwołaniu do zasady wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c., uznając, że nie zaszyły żadne okoliczności ją wyłączające, jako, że postępowanie przed Sądem II instancji także zmierzało do uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości i prawidłowego rozliczenia spłaty.