

**Sygn. akt II Ca 970/14**

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SR Kamil Majcher (del.)

Protokolant: Agnieszka Ingram-Ciesielska

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2015 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku J. P.

przy udziale B. P.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 16 września 2014r., sygn. akt I Ns 1329/13

***p o s t a n a w i a:***

***uchylić zaskarżone postanowienie w pkt 1), 2), 3), 4), 6), 7) oraz 8) i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Świdnicy.***

Sygn. akt II Ca 970/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 16 września 2014 r., Sąd Rejonowy w pkt 1 zniósł współwłasność własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w J., przy ul. (...), o wartości 81.000 zł., którego współwłaścicielami w częściach po (...) są J. P. oraz B. P. w ten sposób, iż prawo to przyznał na wyłączną własność wnioskodawczyni J. P.; w pkt II zniósł współwłasność boks garażowego położonego w J., przy ul. (...), o wartości 10.000 zł., którego współwłaścicielami w częściach po (...) są J. P. oraz B. P. w ten sposób, iż prawo to przyznał na wyłączną własność J. P.; w pkt 3 ustalił, że wnioskodawczyni J. P. poczyniła nakłady na nieruchomości wspólną w kwocie 4.965,54 zł.; w pkt 4 zasądził od wnioskodawczyni J. P. na rzecz na rzecz uczestnika B. P. kwotę 43.017,23 zł. tytułem spłaty udziału uczestniczki we współwłasności wraz z ustawowymi odsetkami od dnia następnego po upływie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty; w pkt 5 postępowanie wobec P. P. oraz A. P. umorzył; w pkt 6 zasądził od wnioskodawczyni J. P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Świdnicy kwotę 1.671,11 zł tytułem połowy wypłaconego ze Skarbu Państwa wynagrodzenia biegłego; w pkt 7 zasądził od uczestnika B. P. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Świdnicy kwotę 1.671,11 zł tytułem połowy wypłaconego ze Skarbu Państwa

wynagrodzenia biegłego, zaś w pkt 8 zasądził od B. P. na rzecz wnioskodawczyni J. P. kwotę 3.417 zł. tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym 2,400 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Objęte wnioskiem lokale mieszkalne stanowiły wspólność ustawową małżeńską wnioskodawczyni J. P. i S. P., po którym spadek nabyli synowie A. P., P. P. i B. P. w częściach równych. Na nieruchomości wspólną wnioskodawczyni poniosła wydatki w kwocie 4,965,54 zł. Wnioskodawczyni, która od lat zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości zwróciła się z propozycją zniesienia współwłasności poprzez przyznanie jej nieruchomości za spłatą, na co nie zgodzili się B. i A. P. proponując przyznanie im nieruchomości na własność za spłatą na rzecz wnioskodawczyni. Dnia 18 kwietnia 2014 roku spadkobiercy S. P. dokonali działu spadku poprzez przyznanie udziałów w przedmiotowych nieruchomościach B. P. bez obowiązku spłaty. Wartość przedmiotowego lokalu mieszkalnego to 81.000 zł, zaś garażu- 10.000 zł. Ustaleń stanu faktycznego Sąd dokonał w oparciu o dokumenty i oświadczenia stron. W zasadzie stan ten nie był sporny poza wartością podlegających zniesieniu współwłasności nieruchomości. Ich wartość Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego, który wskazał wartość przedmiotowych nieruchomości. Na ostatniej rozprawie ustalenia te zakwestionował uczestnik domagając się powołania innego biegłego. Wskazał on jednakże, że przyjmie wyliczenia z opinii, jeśli to on będzie spłacał wnioskodawczynię. Takie stanowisko skutkowało oddaleniem wniosku o powołanie kolejnego biegłego, skoro zarzuty zależały od tego, komu przypadnie obowiązek spłaty. Sąd podzielił przy tym stanowisko wyrażone w orzecznictwie, gdzie wskazano, że potrzeba powołania innych biegłych powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii.

Rozważając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, iż wniosek podlegał uwzględnieniu. Sąd przywołując treść przepisów art. 210 kc oraz art. 212 kc wskazał, że w rozpoznawanej sprawie współwłasność obejmowała nieruchomości nie podlegające podziałowi w sposób fizyczny. Ponadto, jak podniosły strony działka zabudowana garażem funkcjonalnie powiązana jest z lokalem i winna pozostać przy właścicielu lokalu mieszkalnego. Jak wynika ze sprawy wnioskodawczyni w przedmiotowym lokalu zamieszkiwała wiele lat ze swoim mężem, a ojcem uczestników, nadal jest to jej centrum życiowe. Uczestnicy natomiast mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, a nawet nie widzieli przeszkód, aby wnioskodawczyni nadal zamieszkiwała w sposób niezakłócony w lokalu. Z tych powodów Sąd przyznał ww. nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawczyni, nie dzieląc przy tym argumentu uczestnika, który chciałby podarować lokal w przyszłości chrześniakowi albowiem orzeczenie następowało w konkretnych okolicznościach, w oparciu o stan faktyczny z daty wydania rozstrzygnięcia, nie w oparciu o hipotetyczne zdarzenia mogące ziścić się w przyszłości. Wysokość spłaty Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dzielenia wartości nieruchomości na pół i pomniejszenia o połowę nakładów poniesionych przez wnioskodawczynię na nieruchomości wspólne, zaś termin zakreślony do spłaty miał dać możliwość wnioskodawczyni na zgromadzenie środków, a jednocześnie pozwolić na zaspokojenie uczestnika bez zbędnego opóźnienia. Orzekając o kosztach postępowania, Sąd pierwszej instancji zważył, że interesy stron niewątpliwie były sprzeczne, a wnioskodawczyni mimo podjętych prób ugodowego załatwienia sprawy bez potrzeby postępowania sądowego, zmuszona była do poniesienia kosztów postępowania. Dlatego też zasądzono od uczestnika zwrot na rzecz wnioskodawczyni kosztów opłaty od wniosku i zastępstwa prawnego z kosztami opłaty skarbowej. Koszty opinii biegłego, zgodnie z wnioskiem pełnomocnika wnioskodawczyni rozdzielono stosownie do udziałów. W stosunku do P. P. i A. P. postępowanie na podstawie art. 355 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc umorzono, bowiem wyzbyli się swych udziałów w przedmiotowych nieruchomościach i wydanie w stosunku do nich orzeczenia stało się zbędne.

W apelacji od powyższego postanowienia uczestnik B. P. zaskarżając je w części, tj. w zakresie pkt 1, 2, 4 i 8 zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, tj. art. 212 § 2 kc, poprzez przyznanie prawa do lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul. (...) oraz boks garażowego położonego w J. przy ul. (...) których współwłaścicielami w częściach po (...) są J. P. oraz B. P. na wyłączną własność J. P. bez dokładnego rozważenia usprawiedliwionych interesów obu stron, w szczególności okoliczności czy wnioskodawczyni faktycznie zamieszkuje ten lokal oraz czy dysponuje środkami finansowymi umożliwiającymi jej spłatę udziału w tym lokalu wobec przyznania wyłącznie jej prawa własności tych nieruchomości;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. art. 210 § 2<sup>1</sup> kpc, poprzez brak pouczenia uczestnika występującego bez profesjonalnego pełnomocnika w trakcie rozprawy w dniu 16 września 2014 roku o treści art. 162 kpc i przysługującym mu prawie do złożenia zastrzeżenia do protokołu;
3. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. art. 210 § 2<sup>1</sup> kpc w zw. z art. 5 kpc, poprzez brak pouczenia uczestnika w zawiadomieniu z dnia 14 sierpnia 2014 roku o przysługującym mu prawie i terminie do wniesienia zastrzeżeń do doręczonej opinii biegłego sądowego w związku z czym uczestnik został pozbawiony możliwości pełnego przedstawienia swojego stanowiska i odniesienia się merytorycznie do treści opinii;
4. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. art. 217 § 2 kpc w zw. z art. 227 kpc, poprzez oddalenie wniosku uczestnika o powołanie innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości w celu ustalenia wartości nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul. (...) oraz boksu garażowego położonego w J. przy ul. (...)/a których współwłaścicielami są w częściach po (...) wnioskodawczyni oraz uczestnik, mimo składania merytorycznie właściwych zarzutów przez uczestnika;
5. naruszenie art. 233 § 1 kpc, poprzez błędną ocenę opinii biegłego i uznanie, że jest ona prawidłowa, rzetelna i fachowa w związku z czym może stanowić podstawę wydania rozstrzygnięcia mimo istotnych braków, zastosowania niewłaściwej metody wyceny i przyjęcia do porównania nieruchomości bez sprawdzenia dlaczego występują w transakcjach tak istotne różnice;
6. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy tj. art. 109 § 1 kpc i art. 321 kpc w zw. z art. 520 § 1 kpc, poprzez zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kosztów zastępstwa prawnego pomimo, że pełnomocnik wnioskodawczyni o ich zasądzenie nie wnosił, ani we wniosku, jak również w trakcie rozprawy w dniu 16 września 2014 roku;
7. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy tj. art. 520 § 2 kpc, poprzez uznanie, że uczestnicy postępowania mają sprzeczne interesy w sprawie i zasądzenie w związku od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kosztów sądowych i kosztów zastępstwa prawnego;
8. sprzeczność ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym poprzez błędne ustalenie, że wartość nieruchomości określona w opinii biegłego jest wartością prawidłową i odpowiadającą cenie podobnych nieruchomości na rynku lokalnym, w sytuacji gdy opinia biegłego zawiera błędy uniemożliwiające przyjęcie jej jako podstawy rozstrzygnięcia i pozbawiające ją waloru dowodowego w sprawie;
9. sprzeczność ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym poprzez uznanie, że wnioskodawczyni cały czas mieszka w przedmiotowym lokalu, mimo tego, że uczestnik wskazywał na okoliczności wykazujące, że miejsce zamieszkania wnioskodawczyni jest w L..

Mając na uwadze powyższe zarzuty, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zniesienie współwłasności własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul. (...) w ten sposób, iż prawo to przyznać na wyłączną własność B. P. z obowiązkiem spłaty na rzecz J. P.; zniesienie współwłasności boksu garażowego położonego w J., przy ul. (...), w ten sposób iż prawo to przyznać na wyłączną własność B. P. z obowiązkiem spłaty na rzecz J. P.; zasądzenie od uczestnika B. P. na rzecz wnioskodawczyni J. P. kwoty 64.182,77 zł odpowiadającej jej udziałowi we współwłasności nieruchomości opisanych w punktach 1 i 2 oraz poczynionym nakładom na nieruchomość wspólną z obowiązkiem spłaty w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia; uchylenie pkt. 8 zaskarżonego postanowienia, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Ponadto skarżący, na podstawie art. 380 kpc wniósł o rozpoznanie postanowienia Sądu I instancji wydanego na rozprawie w dniu 16 września 2014 roku oddalającego zgłoszony przez pozwanego ustnie do protokołu wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości wskazanych we wniosku.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja jako uzasadniona podlegała uwzględnieniu, albowiem ustalenia Sądu pierwszej instancji należało uznać za niepełne, zaś powstałe w toku postępowania dowodowe istotne uchybienia prowadziły do wniosku, że nie rozpoznał on istoty sprawy i nie wyjaśnił dostatecznie okoliczności mających znaczenie dla rozstrzygnięcia. W zasadzie wszystkie podniesione przez uczestnika zarzuty zasługiwały na akceptację. Przede wszystkim nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem Sądu wyrażonym w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, że uczestnik na ostatniej rozprawie wyraził jedynie swoje niezadowolenie z przeprowadzonego w sprawie dowodu z opinii biegłego, co skutkowało oddaleniem jego wniosku o powołanie kolejnego biegłego. Twierdzenie to nie znajduje bowiem odzwierciedlenia w przebiegu ostatniej rozprawy. Z protokołu elektronicznego z dnia 16 września 2014 r., jednoznacznie wynika, że skarżący sformułował merytoryczne zarzuty wobec ww. opinii. Podnosił on m.in., że wykorzystane do porównania w opinii lokale odbiegały znacznie od przedmiotu niniejszego postępowania. Biegły bowiem do wyceny wykorzystał mieszkania, których powierzchnia wahała się od 30 m<sup>(2)</sup> do niemal 60 m<sup>(2)</sup>, w sytuacji gdy przedmiotem postępowania był lokal o 60,50 m<sup>(2)</sup> / z uwzględnieniem piwnicy /. Stan innych mieszkań określił liczbami (...) lub (...), lakonicznie wyjaśniając, że liczby te oznaczają „ocenę stanu lokalu i budynku dokonana przez biegłego” / k. 104 odwrót /. Analogiczna sytuacja miała miejsce w przypadku garażu będącego przedmiotem podziału, gdzie skarżący w apelacji dodatkowo trafnie podniósł, że jedna z przyjętych do porównania transakcji dotyczyła prawa własności działki o powierzchni 19 m<sup>(2)</sup> z dopiero co rozpoczętą budową boksu garażowego. Wobec tak wielu, łatwo dostrzegalnych mankamentów sporządzonej opinii, które to w znacznej części skarżący zgłosił już na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, bezpodstawnym było oddalenie jego wniosku o przeprowadzenie opinii uzupełniającej, bądź powołanie innego biegłego. Okoliczności tej nie zmienia zaproponowana przez niego chęć przejęcia lokalu i garażu. Stanowczo podkreślić również trzeba, że do czasu wniesienia apelacji uczestnik nie był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, a Sąd doręczając mu odpis opinii biegłego w żaden sposób nie pouczył go o możliwości złożenia zarzutów czy też innych wniosków dowodowych, wyrażając przy tym nieuzasadnione zdziwienie, że zastrzeżenia te zostały zgłoszone dopiero na ostatniej rozprawie. Również wątpliwości budzi sam sposób dokonania podziału współwłasności poprzez przyznanie prawa własności wnioskodawczyni. Uczestnik godził się na zamieszkiwanie wnioskodawczyni w spornym lokalu, ale pod warunkiem, że współwłasność nie zostałaby zniesiona, natomiast w sytuacji uwzględnienia wniosku, chciał przejąć jego własność dla siebie / k. 93 /. Sąd Rejonowy wydając to rozstrzygnięcie nie posiadał jednak żadnego potwierdzenia w zgromadzonym materiale, gdyż w tym kierunku w ogóle nie zostało przeprowadzone postępowanie dowodowe. Ocena, że wnioskodawczyni zamieszkiwała i korzystała z lokalu oraz garażu przez wiele lat oraz, że nadal jest to jej centrum życiowe oparta została jedynie na jej twierdzeniach, w dodatku sprzecznych z tym co podnosił uczestnik. Już bowiem w odpowiedzi na wniosek podnosił on, że wnioskodawczyni większość czasu spędza u swojej córki o czym świadczyć miała m.in. okoliczność, że pisma sporządzone przez nią są w miejscowości L. / k. 48 /. Zgodnie z treścią art. 212 § 2 kc rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana **stosownie do okoliczności** jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Oznacza to tym samym, że Sąd zobligowany jest do rozważenia wszelkich okoliczności, w tym rodzaju rzeczy będącej przedmiotem współwłasności oraz usprawiedliwionych potrzeb współwłaścicieli. Tego obowiązku z pewnością nie spełnia bezkrytyczne oparcie się na stanowisku wnioskodawczyni, z całkowitym pominięciem w uzasadnieniu orzeczenia argumentacji skarżącego oraz nie przeprowadzenie na tą okoliczność jakiegokolwiek dowodu, w tym chociażby przesłuchania uczestników. Przy takiej ocenie nie sposób zatem przyjąć, aby Sąd pierwszej instancji rozpoznał istotę sprawy, a co w konsekwencji zmuszało do uchylenia zaskarżonego orzeczenia niemal w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Przy ponownym rozstrzygnięciu sprawy Sąd przeprowadzi pełne postępowanie dowodowe w taki sposób, że wszechstronnie rozważy konkretne okoliczności, które mogłyby przemawiać za przyznaniem własności rzeczy jednemu ze współwłaścicieli / co zostanie poprzedzone ich przesłuchaniem /, jak i też przeprowadzi dowód z uzupełniającej opinii biegłego, której celem będzie doprecyzowanie pierwotnej opinii, bądź w razie zaistnienia takiej potrzeby powoła nowego biegłego. Sąd Rejonowy weźmie również pod uwagę, że niniejsza sprawa powinna być rozpoznawana jako sprawa o podział majątku dorobkowego z wszelkimi związanymi z tą okolicznością

konsekwencjami, gdyż mieszkanie jak i garaż stanowiło małżeńską wspólność ustawową, która to ustała z chwilą śmierci małżonka wnioskodawczyni.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Świdnicy do ponownego rozpoznania.