

Sygn. akt III Ca 274/18

POSTANOWIENIE

Dnia 11 października 2018r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie
następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Katarzyna Kwilosz - Babiś (sprawozdawca)

Sędzia SO Tomasz Białka

Sędzia SR del. Rafał Obrzud

Protokolant: prot. sąd. Ewelina Konieczny

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2018r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku M. O. (1)

przy uczestnictwie J. S. (1), P. B., R. P. (1), E. S., K. S. i M. S.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników J. S. (1) i P. B.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 12 października 2017r. sygn. akt I Ns 1080/15

p o s t a n a w i a :

1. ***oddalić apelację,***

2. ***orzec, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.***

(...)

Sygn. akt III Ca 274/18

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 12 października 2017 roku Sąd Rejonowy w Nowym Sączu ustalił, że przedmiot postępowania stanowi nieruchomości objęta kw (...) tj. dz. ewid. nr (...)w obr (...)o pow. 0,0393 ha zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położonym przy ul. (...) w N., następnie dokonał zniesienia współwłasności w ten sposób, że w budynku mieszkalnym położonym na działce nr (...) w N. wyodrębnił na podstawie projektu podziału fizycznego budynku sporządzonego przez mgr inż. arch. T. K. z maja 2016 roku:

1. odrębną własność lokalu nr (...) a położonego na parterze budynku składającego się z komunikacji (1a.1), pokoju z kuchnią (1a.2), pokoju (1a.3), łazienki (1a.4) o powierzchni 46,5 m⁽²⁾wraz z pomieszczeniem przynależnym - piwnicą

(1a.5) o powierzchni 7,18 m⁽²⁾ - o łącznej powierzchni 53,68 m⁽²⁾, wraz z udziałem 1562/10000 w częściach wspólnych nieruchomości niezwiązanych z własnością lokalu,

2. odrębną własność lokalu nr (...) położonego na parterze budynku składającego się z dwóch pokoi (1.1, 1.2), kuchni (1.3), łazienki (1.4) o powierzchni 37,10 m⁽²⁾ wraz z pomieszczeniem przynależnym - piwnicą (1.5) o powierzchni 7,18 m⁽²⁾ - o łącznej powierzchni 44,28 m², wraz z udziałem 1289/10000 w częściach wspólnych nieruchomości niezwiązanych z własnością lokalu,

3. odrębną własność lokalu nr (...) położonego na parterze budynku składającego się z trzech pokoi (2.1, 2.2, 2.3), kuchni (2.4), w.c. (2.5), komunikacji (2.6) o powierzchni 50,47 m⁽²⁾ wraz z pomieszczeniami przynależnymi - piwnicą (2.7 i 2.8) o powierzchni 19,88 m⁽²⁾ - o łącznej powierzchni 70,35 m², wraz z udziałem 2048/10000 w częściach wspólnych nieruchomości niezwiązanych z własnością lokalu,

4. odrębną własność lokalu nr (...) położonego na piętrze budynku składającego się z trzech pokoi (3.1, 3.2, 3.3), garderoby (3.4), kuchni (3.5), komunikacji (3.6), łazienki (3.7), w.c. (3.8) o powierzchni 79,72 m⁽²⁾ wraz z pomieszczeniem przynależnym - piwnicą (3.9) o powierzchni 23,80 m⁽²⁾ - o łącznej powierzchni 103,52 m², wraz z udziałem 3013/10000 w częściach wspólnych nieruchomości niezwiązanych z własnością lokalu,

5. odrębną własność lokalu nr (...) położonego na piętrze budynku składającego się z trzech pokoi (4.1, 4.2, 4.3), kuchni (4.4), łazienki (4.5), komunikacji (4.6) o powierzchni 57,97 m⁽²⁾ wraz z pomieszczeniem przynależnym - piwnicą (4.7) o powierzchni 13,77 m⁽²⁾ - o łącznej powierzchni 71,74 m², wraz z udziałem 2088/10000 w częściach wspólnych nieruchomości niezwiązanych z własnością lokalu,

W punkcie III. postanowienia w wyniku zniesienia współwłasności Sąd przyznał :

1. lokal nr (...) szczegółowo opisany w pkt II ppkt 1 postanowienia wraz z udziałem 1562/10000 w częściach wspólnych nieruchomości niezwiązanych z własnością lokalu - na wyłączną własność J. S. (1) s. S. i J.,

2. lokal nr (...) szczegółowo opisany w pkt II ppkt 2 postanowienia wraz z udziałem 1289/10000 w częściach wspólnych nieruchomości niezwiązanych z własnością lokalu - na wyłączną własność P. B. c. J. i M.,

3. lokal nr (...) szczegółowo opisany w pkt II ppkt 3 postanowienia wraz z udziałem 2048/10000 w częściach wspólnych nieruchomości niezwiązanych z własnością lokalu - na wyłączną własność M. O. (1) c. M. i A.,

4. lokal nr (...) szczegółowo opisany w pkt II ppkt 4 postanowienia wraz z udziałem 3013/10000 w częściach wspólnych nieruchomości niezwiązanych z własnością lokalu - na współwłasność E. S. c. J. i L. w w 4/6 części oraz K. S. i M. S. dzieci J. i E. po 1/6 części,

5. lokal nr (...) szczegółowo opisany w pkt II ppkt 5 postanowienia wraz z udziałem 2088/10000 w częściach wspólnych nieruchomości niezwiązanych z własnością lokalu - na wyłączną własność R. P. (1) c. W. i H.,

W punkcie IV. Sąd zasądził tytułem dopłaty do udziału na rzecz wnioskodawczyni M. O. (1) od uczestników: J. S. (1) kwotę 25313,70 zł (dwadzieścia pięć tysięcy trzysta trzynaście złotych 70/100), płatną w czterech półrocznych równych ratach, przy czym pierwsza rata płatna w terminie 6 miesięcy od dnia prawomocności postanowienia, P. B. kwotę 10768,26 zł (dziesięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt osiem złotych 26/100), płatną w czterech półrocznych równych ratach, przy czym pierwsza rata płatna w terminie 6 miesięcy od dnia prawomocności postanowienia, solidarnie E. S., K. S. i M. S. kwotę 6046,79 zł (sześć tysięcy czterdzieści sześć złotych 79/100), płatną w dwóch półrocznych równych ratach, przy czym pierwsza rata płatna w terminie 6 miesięcy od dnia prawomocności postanowienia, w pozostałym zakresie dopłat nie zasądzał (pkt V.), wartość przedmiotu postępowania ustalił na kwotę 744984 zł (siedemset czterdzieści cztery złote dziewięćset osiemdziesiąt cztery złote) oraz o wydatkach i kosztach (pkt VII i VIII).

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomości stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) w N. przy ul. (...), obręb (...), obj. kw (...) stanowi współwłasność hipoteczną wnioskodawczyni M. O. (1) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 15 października 2009 roku Rep. A. nr (...) w 16/64 części oraz uczestników: J. S. (2) i E. S., na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w 16/64 części, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 8 września 1988 roku Rep. A nr (...), J. S. (1) i P. B. – po 8/64 części – na podstawie umowy sprzedaży z dnia 6 sierpnia 1990 roku Rep. A nr (...) oraz umowy darowizny z dnia 5 listopada 2011 roku Rep. A nr (...) oraz R. P. (1) w 16/64 części na podstawie umowy sprzedaży z dnia 31 lipca 2009 roku Rep. A nr (...).

J. S. (2) zmarł w dniu 17 stycznia 1994 roku, zaś spadkobiercami po nim są żona E. S. oraz dzieci K. S. i M. S..

Na działce ewidencyjnej nr (...) znajduje się budynek wielorodzinny, który składa się z pięciu samodzielnych lokali mieszkalnych:

- lokalu nr (...) o pow. użytkowej 46,50 m kw. położonego na parterze budynku, wraz z pomieszczeniem przynależnym o pow. 7,18 m kw. – o łącznej powierzchni 53,68 m kw., z którego własnością związany jest udział 1562/10000 części w nieruchomości wspólnej;

- lokalu nr (...) o pow. użytkowej 37,10 m kw. położonego na parterze budynku z pomieszczeniem przynależnym o pow. 7,18 m kw. – o łącznej powierzchni 44,28 m kw., z którego własnością związany jest udział 1289/10000 części w nieruchomości wspólnej;

- lokalu nr (...) o pow. użytkowej 50,47 m kw. położonego na piętrze budynku z pomieszczeniami przynależnymi o pow. 19,88 m kw. - o łącznej powierzchni 70,35 m kw., z którego własnością związany jest udział 2048/10000 części w nieruchomości wspólnej,

- lokalu nr (...) o pow. 79,72 m kw. położonego na I piętrze budynku wraz z pomieszczeniem przynależnym o pow. 23,80 m kw. - o łącznej powierzchni 103,52 m kw., z którego własnością związany jest udział 3013/10000 części w nieruchomości wspólnej

- lokalu nr (...) o pow. użytkowej 57,97 m kw. położonego na I piętrze budynku wraz z pomieszczeniem przynależnym o pow. 13,77 m kw. - o łącznej powierzchni 71,(...) m kw., z którego własnością związany jest udział 2088/10000 części w nieruchomości wspólnej.

Nieruchomość będąca przedmiotem postępowania była własnością S. K.. Część udziałów w nieruchomości zbył on w 1988 roku na rzecz małżonków S., zaś w 1990 roku – na rzecz J. S. (1). Część udziałów w tej nieruchomości (1/2) zakupiła od niego G. M., która w 2009 roku zbyła je częściowo na rzecz wnioskodawczyni, a częściowo na rzecz R. P. (1). S. K. zamieszkiwał do swej śmierci w części nieruchomości własności J. S. (1) (obecny lokal nr (...)). W datach zakupu lokali uczestnicy byli informowani przez zbywających, jaki konkretnie lokal będzie im przysługiwał – lokale te były im okazywane, jako związane z udziałem i byli przekonani, iż powierzchnia lokali odpowiada wartości zakupionych udziałów.

Co do sposobu korzystania z nieruchomości generalnie nie było między stronami sporu. Od daty zakupu lokalu przez małżonków S. w 1988 roku korzystali oni w niezmiennym zakresie z lokalu znajdującego się na piętrze budynku, oznaczonego nr (...). Obecnie E. S. zamieszkuje tam wraz z dziećmi K. S. i M. S. będącymi spadkobiercami zmarłego J. S. (2).

J. S. (1) od daty zakupu udziału w nieruchomości w 1990 roku zajmował lokal mieszczący się na parterze budynku, oznaczony nr (...) – przy czym lokal nr (...), który również znajdował się w jego użytkowaniu udostępnił S. K. aż do jego śmierci. Następnie zbył część udziałów w nieruchomości (8/64) na rzecz swojej córki i obecnie lokal nr (...) zajmuje P. B. wraz z rodziną.

Zarówno J. S. (1), jak i małżonkowie S. przeprowadzając kilkakrotnie remonty zajmowanych lokali działali w pełni samodzielnie, bez zasięgnięcia zgody pozostałych współwłaścicieli nieruchomości – również nikt z pozostałych współwłaścicieli nie sprzeciwiał się takim remontom. Poczynili oni na zajmowane przez siebie lokale znaczne nakłady.

R. P. (2) zajmuje lokal znajdujący się na piętrze budynku, oznaczony nr (...), w którym zamieszkiwała od wielu lat, przeprowadzając remont generalny w 1978 roku, ale formalnie właścicielką udziału w tej nieruchomości została dopiero w 2009 roku.

Na remonty części wspólnych (klatka schodowa, elewacja budynku) oraz inne koszty – np. badania techniczne budynku wszystkie strony składały się stosownie do udziałów, po 1/4.

W 1994 roku uczestnik J. S. (1) podjął działania celem zniesienia współwłasności – w związku ze sporządzoną wówczas opinią techniczną uzyskał wiedzę, iż zajmowany przez niego lokal przekracza powierzchnią wielkość przysługującego mu udziału w nieruchomości. W dniu 21 czerwca 1994 roku zawarł z poprzedniczką prawną wnioskodawczyni G. M. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości o pow. 16,94 m kw. za cenę 25.000 zł, którą uczestnik zapłacił w całości w dniu zawarcia umowy. Umowa dotyczyła jednego pomieszczenia, które nie nadawało się do zamieszkania.

Wnioskodawczyni M. O. (1) zajmuje lokal nr (...) znajdujący się na parterze budynku. Po jego zakupie w 2010 roku zwracała się pisemnie do J. S. (1) o podjęcie rozmów na temat korzystania przez niego z nieruchomości wspólnej ponad przysługujący mu udział, kosztem jej udziału (zajmować miał powierzchnię 15,66 m kw. ponad swój udział). Wnioskodawczyni nie robiła remontów lokalu, nie poniosła na lokal żadnych nakładów.

Lokal na nr (...) na parterze budynku składa się z komunikacji (pomieszczenie 1a.1), pokoju z kuchnią (1a.2), pokoju (1a.3) i łazienki (1a.4) oraz pomieszczenia przynależnego – piwnicy (1a.5). Łącznie tak wydzielony lokal nr 1a ma powierzchnię 53,68 m⁽²⁾.

Lokal nr (...) na parterze budynku składa się z dwóch pokoi (1.1, 1.2), kuchni (1.3), łazienki (1.4) oraz pomieszczenia przynależnego – piwnicy (1.5). Łącznie tak wydzielony lokal nr (...) ma powierzchnię 44,28 m².

Lokal nr (...) na parterze budynku składa się z trzech pokoi (2.1, 2.2 i 2.3), kuchni (2.4), wc (2.5), komunikacji (2.6) oraz dwóch pomieszczeń przynależnych – piwnic (2.7, 2.8) - o łącznej powierzchni 70,35 m².

Lokal nr (...) na I piętrze budynku składa się z trzech pokoi (3.1, 3.2, 3.3), garderoby (3.4), kuchni (3.5), komunikacji (3.6), łazienki (3.7), w.c.(3.8) oraz pomieszczenia przynależnego – piwnicy (3.9) – łączna powierzchnia lokalu to 103,52 m².

Lokal nr (...) położony na I piętrze budynku składa się z trzech pokoi (4.1, 4.2, 4.3), kuchni (4.4), łazienki (4.5) i komunikacji (4.6) oraz pomieszczenia przynależnego (4.7) – łączna powierzchnia lokalu wynosi 71,74 m⁽²⁾.

Przy tak wyodrębnionych lokalach częściami wspólnymi pozostają: w piwnicy - klatka schodowa (5.1), komunikacja (5.2), na parterze – klatka schodowa (5.3), na I piętrze - klatka schodowa (5.4) i na poddaszu – strych (5.5), o łącznej powierzchni 212,69 m².

Wartość nieruchomości przed podziałem wynosi 744.984 zł.

Wartość rynkowa poszczególnych projektowanych do wydzielenia lokali w nieruchomości zabudowanej wynosi: dla lokalu nr (...) – 146.268 zł; dla lokalu nr (...) – 122.141 zł; dla lokalu nr (...) – 119.277 zł; dla lokalu nr (...) – 222.182 zł; dla lokalu nr (...) – 154.951 zł.

Wartość rynkowa nakładów poczynionych przez uczestników na poszczególne lokale wynosi: na lokal nr (...) - 36.373 zł (wartość lokalu przed dokonaniem nakładów wynosiła 109.895 zł); na lokal nr (...) – 29.020 zł (wartość lokalu przed

dokonaniem nakładów wynosiła 93.121 zł); na lokal nr (...) – 53.803 zł (wartość lokalu przed dokonaniem nakładów wynosiła 168.379 zł) na lokale nr (...) – 0 zł.

Wyodrębnione w ten sposób lokale mieszkalne w budynku usytuowanym na działce nr (...) przy ul. (...) w N. spełniają wymogi stawiane samodzielnym lokalom mieszkalnym w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali.

Uczestniczka E. S. osiąga dochód w wysokości 2.800 zł netto, ma na utrzymaniu studiującą córkę, posiada działkę o pow. 20 ar w P., samochód osobowy, nie posiada oszczędności.

Uczestnik J. S. (1) jest emerytem, pobiera świadczenie w wysokości 3.000 zł, posiada wraz z żoną jeszcze jeden budynek mieszkalny, w którym zamieszkuje ich syn. P. B. przebywa na urlopie macierzyńskim, pobiera zasiłek w kwocie 900 zł, jej mąż osiąga wynagrodzenie na poziomie minimalnego.

Oceniając stan faktyczny Sąd Rejonowy wskazał, że podział fizyczny poprzez wyodrębnienie lokali jest jako specyficzna odmiana podziału fizycznego sposobem wyjścia ze współwłasności ferowanym przez ustawodawcę. Tym samym wobec stwierdzenia przez biegłego z zakresu budownictwa dopuszczalności dokonania takiego wyodrębniania, sąd uwzględnił zgodny w tej mierze wniosek uczestników. Sąd zaznaczył, iż uczestnicy postępowania nie pozostawiali w sporze odnośnie wyboru poszczególnych lokali, które miały zostać przyznane każdemu z nich. Sąd Rejonowy w części dotyczącej rozważań prawnych argumentował, iż niezasadne są roszczenia o rozliczenie nakładów i pożytków czerpanych z nieruchomości wspólnej. Sąd pierwszej instancji zwrócił bowiem uwagę, iż świetle utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego nakłady poniesione wyłącznie na rzecz wspólną – wydzieloną do użytku na moc umowy quoad usum nie podlegają rozliczeniu według reguł wyznaczonych w art. 207 k.c. Natomiast jak wynika z niespornego stanu faktycznego każdy z uczestników ponosił nakłady jedynie na wydzieloną mocą ustnej umowy quoad usum część nieruchomości. W związku z powyższym brak jest podstaw do rozliczenia niniejszych nakładów i pobranych pożytków w toku przedmiotowego postępowania. Jednocześnie Sąd uzasadniając wysokość dopłat wskazał, iż nakłady poczynione przez poszczególnych współwłaścicieli nie mogą w takiej sytuacji powiększać spłaty tych współwłaścicieli. Dlatego też Sąd ustalając wartość zasądzonych dopłat odjął wysokość poniesionych nakładów od wartości wyodrębnionych lokali. Tę wartość Sąd Rejonowy porównał z wysokością przysługujących uczestnikom udziałów we współwłasności. Z uwagi na rezygnację uczestniczki R. P. (1) z należnych jej spłat i dopłat, Sąd ustalając wysokość należnych dopłat pominął dopłaty należne a priori tej uczestniczce. Uzasadniając rozłożenie powyższych świadczeń na raty Sąd wskazał, iż uczestnicy nie są osobami majątnymi. Jednocześnie wskazał, że uczestnicy J. S. (1) i P. B. od samego początku postępowania byli zainteresowani nabyciem przedmiotowych lokali. Powyższa okoliczność była rozważona przez Sąd przy ustaleniu wysokości i ilości rat należnych z tytułu wyrównania udziałów we współwłasności. W przedmiocie kosztów Sąd swoje orzeczenie uzasadnił niespornym charakterem postępowania, które nakazywało przyjęcie ogólnej reguły rozliczania kosztów w postępowaniu nieprocesowym.

Z treścią opisanego wyżej postanowienia nie zgodzili się uczestnicy J. S. (1) i P. B.. W sporządzonej przez reprezentującego ich pełnomocnika procesowego apelacji zaskarżyli punkt IV. Zaskarżonemu orzeczeniu uczestnicy zarzucili : 1) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 212 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i nieprawidłowe ustalenie wysokości dopłat należnych wnioskodawczyni od uczestników postępowania,

- art. 212 § 3 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i rozłożenie zasądzonych dopłat od uczestników P. B. i J. S. (1) jedynie na 4 półroczne raty, których wysokość zważywszy na sytuacje osobistą i majątkową uczestników powoduje, że nie będą oni w stanie podołać temu zobowiązaniu, bez istotnego uszczerbku w zakresie koniecznego utrzymania siebie i rodziny.

2) naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść orzeczenia, a to :

-art. 233 § 1 k.p.c. poprzez :

- brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, metrażu konkretnych wyodrębnionych lokali

- dokonanie obliczeń dopłat biorąc pod uwagę jedynie wartość lokali bez uwzględnienia wartości pomieszczeń przynależnych przysługujących danym lokalom

- pominięcie, iż według zgodnych zeznań stron postępowania, lokale w dacie nabycia udziałów w nieruchomości wspólnej posiadały zbliżoną wartość i stan techniczny. Sąd winien przy dokonywaniu obliczeń dopłat, uśrednić wartość lokali i dopiero wówczas obliczyć wysokość danych dopłat, czego nie uczyniono, co doprowadziło do pokrzywdzenia skarżących

- poprzez dowolną ocenę sytuacji majątkowej uczestników i uznanie, iż są oni w stanie ponieść koszty zasądzonych dopłat, rozłożonych jedynie na 4 półroczne raty, podczas gdy wysokość tych dopłat uniemożliwia terminowe wykonanie tego zobowiązania,

- art. 278 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i dokonanie ustalenia wysokości dopłat od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawcy, mimo braku posiadania w tym zakresie wiadomości specjalnych. Zdaniem apelujących prawidłowe dokonanie przedmiotowych wyliczeń, winien był dokonać biegły z zakresu rachunkowości

3) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia :

- poprzez wadliwe ustalenie kwot należnych wnioskodawczyni do dopłaty tytułem jej udziału w majątku wspólnym, od uczestników postępowania, które Sąd ustalił z pominięciem rzeczywistego metrażu wyodrębnionych lokali, wraz z pomieszczeniami przynależnymi, co doprowadziło do sytuacji, w której skarżący posiadających lokale wraz z pomieszczeniami przynależnymi o mniejszym metrażu niż inni uczestnicy postępowania, zobowiązani są do uiszczenia nieproporcjonalnie wysokich dopłat w stosunku do innych uczestników postępowania

- poprzez wadliwe ustalenie, iż rozłożenie zasądzonych dopłat, jedynie na 4 półroczne raty jest wystarczające i pozwoli uczestnikom na terminowe dokonanie zasądzonych płatności, podczas gdy sytuacja majątkowa i osobista uczestników nie pozwala na ponoszenia tak dużego wydatku i to w stosunku półrocznym i zasadnym byłoby rozłożenie płatności na większą ilość rat, zgodnie z wnioskiem uczestników

Powołując się na powyższe zarzutu apelujący wnieśli o uwzględnienie apelacji i zmianę kwestionowanego orzeczenia w zaskarżonym zakresie poprzez zasądzenie na rzecz wnioskodawczyni dopłat od J. S. (1) i P. B. w wysokości po 10 229,325 złotych. Jako wniosek ewentualny uczestniczy zgłosili żądanie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji. W każdym przypadku apelujący domagali się zasądzenia od wnioskodawcy na rzecz uczestników kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja J. S. (1) i P. B. nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ zarzuty w niej zawarte są niezasadne lub nieskuteczne.

Na wstępie należy stwierdzić, że w sprawie nie zachodzą uchybienia, które Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłaby nieważność postępowania – art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Sąd Okręgowy podziela dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne, albowiem jednoznacznie wynikają z zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjmuje je za własne. Na aprobatę w całości zasługuje także ocena prawna.

Analiza apelacji prowadzi do wniosku, że w istocie dotyczy czterech kwestii. Po pierwsze apelujący twierdzą, że wyliczenie należnych dopłat jest w realiach niniejszej sprawy czynnością wymagającą wiedzy specjalnej. W ocenie

apelujących uczestników Sąd zobowiązany był zasięgnąć opinii biegłego z zakresu rachunkowości. Ponadto J. S. (1) i P. B. zarzucili postanowieniu Sądu Rejonowego błędne określenie wartości wyodrębnionych lokali, które miało nie uwzględniać wartości przynależności związanych z odrębną własnością lokalu przyznanego wnioskodawczyni M. O. (2). Wreszcie w ocenie uczestników Sąd Rejonowy przyjął zły sposób obliczenia należnych dopłat, który nie uwzględniał stanu użytkowanych nieruchomości w chwili nabycia przez uczestnika J. S. (1) własności udziału oraz powierzchni zajmowanych lokali. Apelujący przedstawili swój sposób wyliczenia dopłaty dla wnioskodawczyni. Ostatni z sformułowanych zarzutów dotyczył wadliwego określenia okresu i ilości rat związanych z zasądzonym świadczeniem na rzecz wnioskodawczyni.

Jako pierwszy Sąd Okręgowy rozpoznał zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. Zgodnie z treścią tego przepisu w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron, co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. Pojęcie wiadomości specjalnych było przedmiotem wielu rozważań zarówno teoretyków jak i praktyków procesu cywilnego. Pojęcie wiadomości specjalnych nie jest stałe i niezmiennie, gdyż zakres wiadomości specjalnych zależy od ogólnego postępu nauki, techniki itp. Nie jest kwestionowana teza, że tego rodzaju wiadomości przekraczają możliwości percepcyjne i wiedzę przeciętnego człowieka, czego miarą nie może być jednak wykształcenie i poziom intelektualny zespołu orzekającego w danej sprawie. Kryterium zatem dla oceny tych wiadomości jako "specjalnych" jest zasób wiedzy, jaki posiada każdy inteligentny człowiek, a nie specjalista lub naukowiec. Sąd jest obowiązany wezwać biegłego, jeżeli ma oceniać okoliczności, których poznanie wymaga - w świetle obiektywnych kryteriów, uwarunkowanych przeciętnym poziomem wiedzy w danym społeczeństwie - posiadania wiadomości specjalnych, choćby organ ten sam wyjątkowo taką specjalną wiedzę dysponował. Podobne stanowisko zawarł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 października 2000 roku., sygn. akt III CKN 1238/00. Rozstrzygnięcie sprawy wymaga wiadomości specjalnych wówczas, gdy przy jej rozpoznawaniu wyłoni się zagadnienie, którego wyjaśnienie wykracza poza zakres wiadomości i doświadczenia życiowego osoby nieposiadającej wiadomości specjalnych z określonej dziedziny. O tym, czy dla rozstrzygnięcia sprawy niezbędne są wiadomości specjalne, decyduje sąd. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że dla obligatoryjności dopuszczenia dowodu z opinii biegłego ds. rachunkowości konieczne było ustalenie, iż działania arytmetyczne pozwalające wyliczyć wysokość należnych uczestnicze dopłat przekraczały zasób wiedzy i umiejętności inteligentnego człowieka. W niniejszej sprawie – tak jak w każdej sprawie o zniesienie współwłasności, w której brak zgody uczestników co do wartości przedmiotu postępowania, sąd dopuścił dowód z opinii rzeczoznawcy majątkowego, który oszacował nieruchomość objętą wnioskiem w stanie przed wyodrębnieniem lokali oraz w stanie po wydzieleniu lokali. Biegły ustalił także wartość nakładów na poszczególne lokale. Dysponując tymi danymi Sąd ustalił wysokość należnych dopłat, stosując zwykle działania matematyczne i zasady logiki. W ocenie Sądu Okręgowego teza postawiona w apelacji, jakoby wyliczenie dopłat wymagało opinii biegłego d.s. rachunkowości w żaden sposób nie została wykazana i jako taka nie może być uwzględniona. Należy podkreślić, że w zdecydowanej większości spraw ustalenie wysokości dopłat czy spłat dokonuje sąd samodzielnie (tj. na podstawie własnych obliczeń) w oparciu o dane wynikające z opinii szacunkowych. Należy bowiem zważyć, iż tego typu operacje matematyczne na tym poziomie skomplikowania są przedmiotem nauczania dzieci w szkole podstawowej. Tym samym nie sposób uznać, iż wykraczają one poza możliwości inteligentnego człowieka i jako takie stanowią wiedzę specjalną. Podsumowując należy stwierdzić, że sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia art. 278 § 1 k.p.c.

Przechodząc do oceny zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., należy krótko przypomnieć, iż skuteczne postawienie tego zarzutu wymaga wykazania, że przeprowadzona przez sąd ocena dowodów jest sprzeczna z regułami logiki formalnej oraz zasadami doświadczenia życiowego. Podstawą uznania, iż ocena dowodów dokonana przez sąd była oceną dowolną, nie może być jedynie okoliczność polegająca na możliwości wyinterpretowania z treści przeprowadzonych dowodów innych ustaleń faktycznych. Sąd bowiem dysponuje swobodną oceną dowodów i tylko przeprowadzenie tej oceny w sposób niezgodny z wyżej wymienionymi kryteriami może prowadzić do jej podważenia. W realiach rozpoznawania przedmiotowego środka zaskarżenia nie ulega wątpliwości, iż ustalenia Sądu Rejonowego dotyczące wartości wyodrębnionych lokali wynikały wprost z opinii biegłego A. W.. Tym samym podstawą ewentualnego uchybienia Sądu mogła być jedynie niewłaściwa ocena dowodu z tego dokumentu procesowego. Wskazać jednak należy, iż biegły A. W. w toku przedmiotowego procesu w reakcji na zarzuty uczestników składał opinie uzupełniające.

Ponadto biegły był także wysłuchany w trakcie rozprawy sądowej, na której obecni byli uczestnicy, w tym skarżący i ich pełnomocnik. Sąd zważył, iż żadne z kierowanych pytań do biegłego nie dotyczyło, choćby pośrednio problematyki uwzględnienia przez niego wartości przynależności do wartości całego wyodrębnionego lokalu. W związku z powyższym w ocenie Sądu Okręgowego aktualna staje się dyspozycja art. 217 § 2 k.p.c., wedle której sąd pomija spóźnione twierdzenie i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznawaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Zarówno w doktrynie jak i judykaturze nie ulega wątpliwości, iż niniejszy przepis należy odnosić także do formułowania zarzutów do opinii biegłego. W realiach rozpoznawanej sprawy skarżący w żaden sposób nie uprawdopodobnił braku swojej winy w sformułowaniu tak brzmiących zarzutów do opinii rzeczoznawcy majątkowego. Jednocześnie nie ulega wątpliwości, iż z uwagi na bezsporną różną wartość wyodrębnianych lokali kwestia ustalenia ich całkowitej wartości istniała od samego początku postępowania i uczestnicy winni sygnalizować ewentualne uchybienia biegłego niezwłocznie po zapoznaniu się z treścią opinii. Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że postawiona w apelacji teza, jakoby w ustalonej przez biegłego wartości poszczególnych lokali nie było wartości tzw. przynależności jest zupełnie dowolna. Z pewnością takiego wniosku nie wolno wyprowadzać z układu graficznego jednej z wielu zawartych w opinii tabeli. Nie ulega wątpliwości, iż wartość przynależności będzie zasadniczo odmienna od wartości samego lokalu. Niemniej jednak ogólna analiza całości opinii nie pozwala na stwierdzenie jakoby wartość przynależności do lokali nie była uwzględniona we wnioskach końcowych opinii. Zwłaszcza przedstawiona przez biegłego rzeczoznawcę szczegółowa dokumentacja zdjęciowa, dokładne opisy lokali (w tym przynależności) jak również podane kryteria wyceny nieruchomości uzasadniają stanowisko, iż biegły ustalając wartość lokali wziął pod uwagę także wielkość, stan techniczny i położenie każdej z przynależności związanych z odrębną własnością poszczególnych lokali. Dlatego też Sąd uznał przedmiotowy zarzut za bezzasadny.

Sąd Okręgowy nie zgodził się także z zarzutem obrazy prawa materialnego poprzez zastosowanie błędnego mechanizmu wyliczenia należnej dopłaty. Mechanizm wyliczenia należnej dopłaty przy zniesieniu współwłasności polega na porównaniu wartości udziału uczestnika postępowania w przedmiocie postępowania do wartości przypadającego mu składnika majątkowego. Wartość przedmiotu zniesienia współwłasności określają strony zgodnie, względnie określa ją Sąd na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego. Opinia taka została w sprawie przeprowadzona. Zasady szacowania nieruchomości określają odrębne przepisy (ustawa o gospodarce nieruchomościami i wydane na jej podstawie rozporządzenia). Wbrew temu co próbują forsować apelujący żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia nie ma to, za jaką kwotę poszczególne osoby kupowały udziały we współwłasności nieruchomości ani jaki był stan tych lokali w chwili zakupu. Znosząc współwłasność nieruchomości sąd winien uwzględnić jej aktualny stan i aktualną wartość rynkową i ewentualnie rozliczyć poniesione nakłady, co Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie uczynił odliczając od wartości wydzielonych lokali wartość poczynionych na nie nakładów. Bardzo często jest tak, że wartość nieruchomości przed podziałem (tj. niepodzielonej) jest inna niż suma wartości nieruchomości utworzonych w wyniku podziału fizycznego. Podział fizyczny może bowiem wpływać zwyklowo lub zniżkowo na ogólną wartość. Rozliczenie uczestników działu będzie prawidłowe wówczas, gdy podstawą ustalenia spłat czy dopłat będzie wartość adekwatna do ustalonego sposobu zniesienia współwłasności. Nie ulega wątpliwości, iż dopłaty zasądza się od uczestnika, który otrzymał składnik majątkowy przekraczający swoją wartość, wartość udziału we współwłasności danego uczestnika. Jako zupełnie błędne a przy tym bezpodstawne należy ocenić wywody apelacji, według których wysokość spłat czy dopłat zależy od metrażu lokalu czy średniej ceny tylko jednego z wybranych lokali. O wartości lokalu decyduje szereg czynników a nie tylko jego powierzchnia. Bardzo często jest tak, że cena metra kwadratowego wyodrębnionego lokalu jest różna dla poszczególnych lokali w tym samym budynku. To samo wynika z opinii biegłego sporządzonej na potrzeby niniejszej sprawy. W konsekwencji nie jest możliwe ustalenie wysokości dopłat dla wnioskodawczyni od apelujących w sposób zaprezentowany w apelacji czyli poprzez pomnożenie ceny metra kwadratowego lokalu przyznanego wnioskodawczyni z ilością metrów kwadratowych stanowiących - zdaniem apelujących - nadwyżkę w metrażu ich lokali. Zaprezentowany w apelacji sposób wyliczenia dopłaty dla wnioskodawczyni nie ma żadnego uzasadnienia merytorycznego a w świetle praktyki sądowej jest całkowicie nowatorski.

Sąd Okręgowy nie podzielił także zarzutów apelujących uczestników dotyczących ustalenia ich sytuacji majątkowej oraz rozłożenia dopłat na raty. Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego w tym zakresie są bowiem jasne, spójne, logiczne i wynikają wprost z materiałów dowodowych dołączonych przez skarżących. Co więcej okoliczności będące podstawą orzeczenia w tym zakresie były między uczestnikami niesporne. Żaden z uczestników nie kwestionował bowiem zdolności zarobkowej i majątkowej współwłaścicieli dzielonej nieruchomości. Nadto trzeba podnieść, iż w pisemnym uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy w żadnym wypadku nie kwestionował nienajlepszej sytuacji majątkowej uczestników. Natomiast w rozważaniach prawnych okoliczność tę poddał odpowiedniej rozważce ważąc interesy majątkowe skarżących z interesami wnioskodawczyni oraz koniecznością czynienia przez uczestników odpowiednich przygotowań zarówno przed jak i w toku postępowania. W konsekwencji jako bezzasadne oceniono także zarzuty naruszenia art. 212 k.c. Należy podkreślić, że od dnia wniesienia wniosku minęły już 3 lata. Jednocześnie przez cały czas trwania postępowania skarżący wnosili o przyznanie im określonych składników majątkowych. Tym samym musieli liczyć się z ewentualną koniecznością uiszczenia konkretnych kwot tytułem dopłaty. Okoliczność ta stała się jeszcze wysoce prawdopodobna po opracowaniu opinii przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego. Zdaniem Sądu uczestnicy postępowania zobowiązani są do czynienia oszczędności w trakcie postępowania sądowego pozwalających im na odpowiednio szybkie uiszczenie świadczeń tytułem spłat i dopłat. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż sąd rozstrzygając ewentualnie problem rozłożenia świadczenia na raty obowiązany jest brać pod uwagę nie tylko interes zobowiązanego do spłaty, lecz także interes uprawnionego do spłaty, który otrzymał składnik majątkowy nie odpowiadający swoją wartością jego udziałowi we współwłasności. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy ustalił dostatecznie długie okresy płatności poszczególnych rat i nie jest możliwe ich wydłużenie, tym bardziej, że od daty wydania orzeczenia przez Sąd Rejonowy do daty rozpoznania apelacji minął kolejny rok, w trakcie którego apelujący mieli możliwość poczynienia oszczędności na ustalone nieprawomocnie spłaty. Zniesienie współwłasności przynosi wymierne korzyści majątkowe i jest rodzajem inwestycji na przyszłość. Uczestnik postępowania musi więc liczyć się z obowiązkiem spłaty i do tej spłaty odpowiednio się przygotować. J. B. posiada stałe i stosunkowo wysokie dochody i jest właścicielem wartościowych nieruchomości. Tym samym ma zdolność kredytową. Również P. B. jako osoba młoda i posiadająca wartościowy lokal ma zdolność kredytową. Dodać trzeba, że dopłata obciążająca P. B. nie jest stosunkowo wysoka. Okoliczności te uniemożliwiają uwzględnienie apelacji.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono jak w pkt 1. sentencji. W pkt. 2 orzeczono na zasadzie art. 520 §2 k.p.c.

(...)

(...)