

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 22 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, w sprawie z wniosku T. F. i A. F. z udziałem H. D. o zniesienie współwłasności, uwzględnił złożony wniosek w wyniku czego:

1) zniósł współwłasność nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni 0,1136 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 2.000 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości 5.684.200 zł stanowiącej współwłasność H. D. w 6/8 części oraz A. F. w 1/8 części i T. F. w 1/8 części, w ten sposób, że przyznał opisaną nieruchomość na wyłączną własność H. D.;

2) tytułem spłaty zasądził od H. D. na rzecz A. F. i T. F. kwoty po 710.525 zł dla każdego z nich, płatne w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności;

3) w ramach zwrotu kosztów postępowania obciążył uczestnika obowiązkiem uiszczenia na rzecz każdego z wnioskodawców kwoty po 3.125,41 zł.

4) nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych:

a) od H. D. kwotę 176,99 zł,

b) od A. F. kwotę 88,49 zł,

c) od T. F. kwotę 88,49 zł. .

Apelację od powyższego postanowienia złożył uczestnik H. D., skarżąc orzeczenie w części:

- określającej wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 5.684.200 zł;
- zasądzające spłaty od H. D. na rzecz A. F. i T. F. w kwotach po 710.525 zł, znacznie przewyższających wartość ich udziałów w nieruchomości;
- ustalającej termin dokonania tych spłat na 3 miesiące od dnia uprawomocnienia się postanowienia;
- orzekającej o kosztach postępowania.

Z kolei postawione względem rozstrzygnięcia zarzuty opiewały na:

1) obrazę prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 46 k.c. i art. 48 k.c. oraz art. 4 pkt 1, art. 6, art. 6a, art. 149 i art. 150 pkt 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 261 z 2004 r. poz. 2603 z późn. zm) przez ich niezastosowanie oraz pominięcie wyrażonej w nich zasady, iż nieruchomość jest częścią powierzchni ziemi, stanowiącą odrębny przedmiot własności wraz z jej częściami składowymi takimi jak budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem, a w konsekwencji uznanie wbrew tej zasadzie, że nieruchomościami podlegającymi oszacowaniu są poszczególne lokale znajdujące się w budynku, mimo że ich własność nie została wyodrębniona;

- art. 212 § 2 k.c. przez określenie wysokości spłaty nie z rzeczy przyznanej na własność uczestnika, ale za lokali, które nie stanowią odrębnej własności i jako takie nie były przedmiotem współwłasności;

2) naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na treść postanowienia, to znaczy:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, oparcie orzeczenia a splatach na błędnie określonej wartości nieruchomości, zasądzenie splat znacznie ją przewyższających oraz odmowę rozłożenia płatności na raty;

- art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez pominięcie stanu istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy oraz oparcie treści postanowienia na domniemaniach co do przyszłych możliwości przekształceń własnościowych w ramach nieruchomości;

- art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez nierozpoznanie istoty sprawy;

- art. 520 § 1 i 2 k.p.c.

W konkluzji skarżący wniósł o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, zwłaszcza w zakresie ustalenia wartości nieruchomości i zasądzonych splat oraz terminu ich płatności z rozłożeniem na raty.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się w pełni zasadna i zgodnie z intencją skarżącego wywoływała pożądaną przez niego skutek w postaci uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Rzeczony rozstrzygnięcie było zaś podyktowane tym, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy, wobec czego kontrolowane orzeczenie w istocie rzeczy nie nadawało się do weryfikacji w toku instancji, co wymagało wyeliminowania go z obrotu prawnego.

Pojęcie "istoty sprawy", o którym mowa w art. 386 § 4 k.p.c., dotyczy jej aspektu materialno-prawnego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się jednolicie, że do nie rozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie Sądu I instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy. W szczególności chodzi zaś tutaj o różnego rodzaju zaniechania, które w ogólnym rozrachunku polegają na zaniechaniu zbadania materialnej podstawy żądania albo pominięciu merytorycznych zarzutów stron przy jednoczesnym bezpodstawnym przyjęciu, że istnieje przesłanka materialno-prawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (por. wyrok SN z dnia 9 stycznia 1936 r., C 1839/36, Zb. Orz. 1936, poz. 315; postanowienia SN z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, opubl. OSNC Nr 1/1999 poz. 22; z dnia 15 lipca 1998 r., II CKN 838/97, opubl. baza prawna LEX Nr 50750; z dnia 3 lutego 1999 r., III CKN 151/98, opubl. baza prawna LEX Nr 519260 oraz wyroki SN z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, opubl. OSP Nr 3/2003 poz. 36; z dnia 21 października 2005 r., III CK 161/05, opubl. baza prawna LEX Nr 178635.; z dnia 12 listopada 2007 r., I ACa 209/06, LEX nr 516551 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 grudnia 2007 r., I ACa 486/12). Inaczej mówiąc "nierozpoznanie istoty sprawy" oznacza uchybienie procesowe sądu pierwszej instancji polegające na całkowitym zaniechaniu wyjaśnienia istoty lub treści spornego stosunku prawnego przez co rozumie nie wniknięcie w podstawę merytoryczną dochodzonego roszczenia, a w konsekwencji pominięcie tej podstawy przy rozstrzygnięciu sprawy. Oceny, czy Sąd I instancji rozpoznał istotę sprawy, dokonuje się zaś na podstawie analizy żądań pozwu, stanowisk stron i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia.

Na gruncie niniejszej sprawy różniącą uczestników kwestią była tak naprawdę wartość nieruchomości podlegającej podziałowi. Dokładnie rzecz biorąc uwagi i zastrzeżenia w tym przedmiocie zgłaszał uczestnik H. D., który nie zgodził się z wyceną nieruchomości dokonaną przez biegłego A. S., domagając się powołania kolejnego biegłego. Uczestnik zachował przy tym konsekwencję, albowiem inicjując kontrolę instancyjną zgłosił również zarzuty skupiające się na kwestii walorów opinii biegłego. Materia przedmiotowej sprawy na wstępie czyni nieodzowną uwagę, że nieruchomość będącą współwłasnością uczestników, jest specyficzna (chodzi mianowicie o kamienicę z niewyodrębnionymi

lokalami mieszkalnymi), zaś ocena prawidłowości pod względem merytorycznym operatu szacunkowego – wyceny nieruchomości, dla sporządzenia której wykorzystana została pewna wiedza specjalistyczna, może być dokonywana jedynie z dużą ostrożnością. Operat szacunkowy to sformalizowana prawnie opinia rzeczoznawcy majątkowego wydana w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych odnośnie szacowania nieruchomości i jak każdy dowód w sprawie podlega ocenie, stosownie do treści art. 233 k.p.c. Swoistość tej oceny polega jednak na tym, że chodzi tu nie o kwestie wiarygodności, lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii i uzasadnienie, dlaczego pogląd biegłego trafił lub nie do przekonania Sądu. Z jednej strony konieczna jest zatem kontrola z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i źródeł poznania, z drugiej zaś strony istotną rolę musi odgrywać stopień zaufania do wiedzy reprezentowanej przez biegłego. Dodatkowo pamiętać jeszcze należy, że ocena dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych. Ocena ta z natury rzeczy zatem może być przeprowadzana jedynie według właściwych dla przedmiotu opinii kryteriów zgodności z przepisami prawa, zasadami logiki, doświadczenia życiowego, wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków.

Rację ma tutaj skarżący, że operat szacunkowy sporządzony przez biegłego ds. budownictwa i wyceny nieruchomości nie odpowiada powyżej wskazanym kryteriom. W istocie rzeczy opinia dotknięta jest brakami i mankamentami, które negatywnie rzutują na jej poprawność. Przypomnieć należy, iż zgodnie z treścią art. 152 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm. – zwana dalej u.g.n.. w związku z aktem wykonawczym do tej ustawy, czyli rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U Nr 207 z 2004 r. poz. 2109 ze zm.) operat szacunkowy jest autorską opinią pisemną rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości i stanowi dokument urzędowy. W operacie szacunkowym podlega określeniu wartość nieruchomości lub wartość innych praw do nieruchomości. Operat szacunkowy, w którym określono wartość nieruchomości może być sporządzony w następstwie przeprowadzenia pełnego procesu wyceny, obejmującego wszelkie czynności szacunkowe, konieczne dla właściwego określenia wartości nieruchomości. Przy czym powinien być sporządzony zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz zawierać wszelkie informacje niezbędne dla ustalenia sposobu postępowania i wniosków rzeczoznawcy majątkowego dotyczących określenia wartości nieruchomości. Operat szacunkowy winien zawierać: stronę tytułową, wyciąg z operatu szacunkowego, określenie przedmiotu i zakresu wyceny, określenie celu dokonywanej wyceny, określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego w tym jego podstawy formalnej, podstaw materialno-prawnych, źródeł danych merytorycznych, określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego, opis i określenie stanu nieruchomości podlegającego uwzględnieniu w dokonywanej wycenie, (w tym: stanu prawnego, stanu technicznego i użytkowego, przeznaczenia w planie miejscowym), przedstawienie zastosowanego sposobu wyceny, (w tym wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania), analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, określenie wartości nieruchomości (przedmiotu wyceny) z przedstawieniem obliczeń tej wartości, wynik końcowy wraz z wnioskami i ich uzasadnieniem, klauzule lub ustalenia dodatkowe, których zamieszczenie jest uzasadnione, w przypadku sporządzenia operatu szacunkowego przez kilku rzeczoznawców majątkowych, określenie, które części operatu zostały sporządzone wspólnie, a które indywidualnie przez każdego z nich, podpisy autora (autorów) operatu szacunkowego z użyciem obowiązującej pieczęci zawodowej. Idąc dalej zważyć trzeba, że

zgodnie z art. 154 ust. 1 u.g.n. wybór podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości jest wyłącznym uprawnieniem biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który winien z niego korzystać uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Niezwykle istotne jest to, że wybór dokonany przez rzeczoznawcę nie może być wyborem dowolnym, lecz musi być racjonalny i uzasadniony zasadami szacowania wartości nieruchomości określonymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz aktem wykonawczym do tej ustawy, czyli rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U Nr 207 z 2004 r. poz. 2109 ze zm. – zwane dalej rozporządzeniem w sprawie wyceny).

W przedmiotowej sprawie powołany biegły A. S. nie podolał jednak swojemu zadaniu, przedstawiając nierzetelną i niemiarodajną opinię. Dyskwalifikacja wspomnianej opinii podyktowana jest zaś tym, że biegły dokonał niewłaściwego wyboru metody wyceny. W tej kwestii przede wszystkim nie można tracić z pola widzenia dyrektywy określonej w art. 152 u.g.n., która wskazując, iż wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich, jednocześnie wyraźnie stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym, jedynie wtedy, gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego. Rozwinięcie tego można znaleźć w § 36 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Wedle tego unormowania wartość nieruchomości należy w pierwszej kolejności spróbować określić stosownie do reguł przewidzianych w § 29 ust. 1 i 2, a więc stosując podejście porównawcze i dobierając w tym celu materiał porównawczy w postaci transakcji prawami własności nieruchomości podobnych. Niezwykle istotne jest to, że w każdym wypadku przy zastosowaniu podejścia porównawczego transakcje wykorzystywane jako materiał porównawczy winny dotyczyć – co wynika wprost z § 4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny – nieruchomości podobnych w rozumieniu art. 4 pkt. 16 u.g.n., a więc porównywalnych z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Jak zaś wynika z przedstawionego operatu, dyrektywy te nie zostały przez biegłego uwzględnione. Wyrazem tego było przyjęcie za materiał porównawczy transakcji odnoszących się do wyodrębnionych lokali mieszkalnych i użytkowych. W efekcie tego biegły wyliczył ceną za 1 m², którą następnie w niczym nieuprawniony sposób przeniósł na wycenianą kamienicę, pomijając zupełnie to, że jej wartość wcale nie wyczerpywała się w sumie poszczególnych składników, nawet jeżeli były one dominujące. Oczywistym uchybieniem było również i to, że zestawione ze sobą zostały lokale innych kategorii (w przedmiotowej kamienicy jak na razie są bowiem niewyodrębnione lokale.) Poza tym biegły w ogóle nie rozważał nawet zastosowania innej metody, która jawiłaby się jako bardziej optymalna i adekwatna do zastanych realiów. Przykładowo biegły mógł chociażby pokusić się o ustalenie wartości metodą dochodową lub kosztową, co prawdopodobnie byłoby bardziej skomplikowane i pracochłonne, ale jednocześnie bardziej miarodajne. Na koniec warto jeszcze przytoczyć obowiązującą linię orzeczniczą, zgodnie z którą w sytuacji, gdy przyjęte do porównania nieruchomości nie miały cech nieruchomości podobnych rzeczoznawca winien zastosować inną metodę ustalania wartości nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. W rachubę wchodzi ponadto zastosowanie podejścia kosztowego, gdzie określa się wartość odtworzeniową nieruchomości (tak min. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 7 sierpnia 2013 r., (...) SA/Gd 49/13).

Reasumując okazuje się więc, że zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego we wskazanym wyżej zakresie. W istocie sprowadzać się to będzie do badania zagadnienia wartości kamienicy, które jest przecież kluczowe dla należytego rozstrzygnięcia sprawy mającej za przedmiot zniesienie współwłasności. W takiej zaś sytuacji prowadzenie postępowania przez Sąd odwoławczy i wydanie ewentualnego orzeczenia reformatoryjnego nie jest w świetle przepisów postępowania dopuszczalne. Wprawdzie Sąd odwoławczy jest sądem merytorycznym, procesuje bowiem w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony przed Sądem Rejonowym jak i może, w oparciu o normę wynikającą z art. 381 k.p.c., kontynuować postępowanie dowodowe, nie oznacza to jednak, iż Sąd Rejonowy zwolniony jest od czynienia własnych ustaleń. Poza tym jasnym jest, że podstawą rozstrzygnięcia nie mogą być wadliwe dowody. Wreszcie nie można też przeoczyć, że opinia biegłego w doniosły sposób rzutuje na uprawnienia i obowiązki uczestników, którzy przez to zostaliby pozbawieni jednej instancji.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy winien przeprowadzić szczegółowe i rzetelne postępowanie dowodowe nakierowane na ustalenie rzeczywistej wartości nieruchomości w takim kształcie w jakim się ona znajduje. Dopiero tak dokonane ustalenia pozwolą na wydanie w niniejszej sprawie prawidłowego rozstrzygnięcia.

Wobec powyższego na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. postanowienie podlegało uchyleniu a sprawa została przekazana Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia, w tym również rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.