

POSTANOWIENIE

Dnia 23 czerwca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku D. A.

z udziałem K. A., L. M. A. i Salonu Pogrzebowego "O." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zniesienie współwłasności i współużytkowania wieczystego,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 23 czerwca 2022 r.,

na skutek skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Salonu Pogrzebowego "O."

Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

od postanowienia Sądu Okręgowego w S.

z dnia 5 czerwca 2019 r., sygn. akt II Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie w punktach: 1 (pierwszym) oraz 3 (trzecim) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 9 kwietnia 2018 r. Sąd Rejonowy w S. zniósł współużytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną numer 10/7 o powierzchni 0,0986 ha położonej przy ul. K. w S. oraz współwłasność posadowionych tam budynków objętych księgą wieczystą numer KW (...) o wartości 449 100 zł w ten sposób, że nieruchomość tę przyznał uczestnikowi Zakładowi Pogrzebowemu „O.” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. (pkt I.); tytułem wyrównania udziałów w nieruchomości wspólnej zasądził od uczestnika Zakładu Pogrzebowego „O.” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz wnioskodawcy D. A. kwotę 224 550 zł płatną w terminie sześciu miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności (pkt II); oddalił wnioski w pozostałym zakresie (pkt III) oraz rozstrzygnął o nieuiszczonych kosztach sądowych (pkt IV) i kosztach postępowania poniesionych przez uczestników postępowania (pkt V).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że nieruchomość położona przy ul. K. w S. składa się z działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 10/7 o powierzchni 0,0986 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym o kubaturze 702 m³ oraz warsztatem kamieniarskim o kubaturze 362 m³. Działka znajduje się w wieczystym użytkowaniu do dnia 18 września 2066 r. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), z której wynika, że właścicielem gruntu jest Gmina Miasto S., zaś użytkownikami wieczystymi gruntu i właścicielami nieruchomości budynkowych są D. A. w udziale do ½ części, K. A. w udziale do ¼ części oraz L. A. w udziale do 1/4 części. Działka gruntu numer 10/7 ma kształt prostokąta, jest podłużna, część frontowa przylega do ul. K. i z tej strony działka ma urządzony wyjazd na drogę publiczną. Z tyłu nieruchomość również graniczy z drogą wewnętrzną prowadzącą do drogi publicznej ul. T. i posiada dwa wjazdy również od tej strony. W środkowej części nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny, zaś na jego tyłach znajduje się podłużny budynek warsztatowy z podjazdem. Frontowa część nieruchomości zagospodarowana jest częściowo jako podjazd, na którym parkują samochody, zaś na pozostałej części wystawiane są nagrobki. Nieruchomość ogrodzona jest od frontu płotem z pręseł stalowych, a z pozostałych stron siatką metalową. Dla nieruchomości oznaczonej jako działka

numer 10/7 brak jest planu zagospodarowania przestrzennego, zaś zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta S. działka znajduje się na terenie o przeznaczeniu planistycznym: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności z funkcją uzupełniającą usługi wolnostojące i wbudowane, usługi sakralne, fragmentarycznie zabudowa jednorodzinna. Wartość nieruchomości położonej przy ul. K. w S. według stanu i cen obecnych przy uwzględnieniu jej obciążenia prawem użytkowania wynosi 407 200 zł.

Pierwotnie nieruchomość ta stanowiła przedmiot użytkowania wieczystego i własności A. F.. Po jego śmierci nieruchomość tę w drodze dziczenia nabyła A. A. O., która następnie zawarła związek małżeński z W. O., a w 1997 r. na skutek rozszerzenia wspólności ustawowej udział do $\frac{1}{2}$ części nieruchomości wszedł do ich majątku wspólnego. A. A. O. w dniu 22 kwietnia 1997 r. darowała udziały po $\frac{1}{4}$ w użytkowaniu wieczystym i własności nieruchomości budynkowej na rzecz małoletnich wnuków K. A. i L. A.. Umowa darowizny zawarta została w ich imieniu przez ich ojca Z. A.. Zgodnie z tą umową, A. A. O. darowała wnukom w częściach równych udział do $\frac{1}{2}$ części przysługujący jej we współużytkowaniu wieczystym i własności nieruchomości, zaś Z. A. darowiznę tę przyjął i zobowiązał się w imieniu dzieci uiszczać solidarnie z pozostałym wieczystym użytkownikiem opłatę roczną za wieczyste użytkowanie udziału w gruncie. Przed dokonaniem darowizny A. A. O. uzyskała decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla nieruchomości położonej przy ul. K. w S. w zakresie rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na cele usług biura pogrzebowego. W dniu 7 kwietnia 1997 r. opracowany został projekt budowlany, zgodnie z którym na parterze istniejącego na nieruchomości budynku mieszkalnego zaprojektowano biuro usługowe w zakresie usług pogrzebowych z wejściem na zewnątrz niezależnym od funkcji budynku mieszkalnego oraz schodami spocznikowymi i przedsionkiem o konstrukcji metalowej. Zgodnie z projektem na piętrze budynku miała pozostać część mieszkalna o powierzchni 61,79 m² z niezależnym wejściem. Na podstawie wykonanego projektu w dniu 30 września 1997 r. wydane zostało pozwolenie na budowę w zakresie przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na cele usług biura pogrzebowego.

Wnioskodawca D. A. został współużytkownikiem wieczystym i współwłaścicielem nieruchomości położonej w S. przy ul. K. w S. w dniu 21 sierpnia 2008 r. na podstawie umowy darowizny i ustanowienia użytkowania. Zgodnie z tą umową małżonkowie A. A. O. i W. O. darowali na rzecz D. A. do jego majątku osobistego udział do $\frac{1}{2}$ części w prawie wieczystego użytkowania oraz współwłasności nieruchomości, natomiast D. A. ustanowił na rzecz darczyńców użytkowanie na swoim udziale na czas nieokreślony i nieograniczony do czasu ich śmierci, polegające na prawie korzystania przez nich z nieruchomości, na co darczyńcy wyrazili zgodę.

Od 1995 r. na nieruchomości przy ul. K. w S. prowadzona jest działalność gospodarcza w zakresie usług pogrzebowych i cmentarnych pod nazwą Zakład Pogrzebowy „O.”. Pierwotnie działalność tę za zgodą A. A. O. i W. O. prowadziła G. A. - matka L. i K. A., a po jej śmierci w dniu 24 grudnia 1996 r. podjął prowadzenie tej działalności jej mąż Z. A. - ojciec uczestników, który z dniem 22 grudnia 1996 r. zarejestrował działalność pod nazwą O. zgodzili się, aby G. A. nieodpłatnie korzystała z części ich nieruchomości na cele zakładu pogrzebowego, na takich samych warunkach podjął tam działalność Z. A., już po przekazaniu działów w nieruchomości jego dzieciom. Po śmierci G. A. Z. A. ustalił z teściami, że dokona przebudowy nieruchomości w celu przystosowania parteru i piwnicy do prowadzenia działalności pogrzebowej na własny koszt. Z. A. sfinansował w całości prace budowlane i remontowe w zakresie pomieszczeń biurowych, które kosztowały około 250 000 zł.

W tym okresie działalność gospodarczą w zakresie usług kamieniarskich prowadzili również A. A. O. oraz W. O.. W 2005 r. doszło do konfliktu pomiędzy A. A. O. i W. O. a Z. A., któremu współwłaściciele zarzucali, że bez ich zgody oprócz zakładu pogrzebowego podjął na nieruchomości działalność kamieniarską. W związku z tym A. A. O. i W. O. podjęli działalność obejmującą sprzedaż wieńców pogrzebowych. Współwłaściciele dwukrotnie wyzwali Z. A., jako przedstawiciela ustawowego małoletnich K. i L. A., o zapłatę kwot po 4 000 zł miesięcznie poczynawszy od 1 stycznia 2005 r. tytułem bezumownego korzystania i pobierania pożytków z nieruchomości. Wezwania do zapłaty były kierowane do Z. A. w dniu 7 kwietnia 2005 r. i w dniu 6 marca 2006 r.

Począwszy od 1 stycznia 2008 r. działalność w zakresie pogrzebów na terenie nieruchomości prowadził także Ł. D., który zarejestrował tę działalność gospodarczą pod nazwą Salon Pogrzebowy O.. Wynajmował on pomieszczenia na parterze budynku na podstawie umowy zawartej ze Z. A., który zaprzestał własnej działalności 30 czerwca 2012 r. i wówczas wyrejestrował działalność z ewidencji.

Na cele działalności pogrzebowej wykorzystywany był i jest parter budynku posadowionego na nieruchomości przy ul. K., gdzie znajduje się biuro, piwnica, gdzie znajdują się pomieszczenia socjalne oraz grunt przed frontem budynku, gdzie znajduje się wyłożony polbrukiem teren, na którym wystawiane są nagrobki oraz znajduje się podjazd dla samochodów. W okresie Świąt Zmarłych, tj. na początku listopada każdego roku część gruntu przy samym ogrodzeniu nieruchomości od strony ul. K. wynajmowana jest pod stragan ze zniczami. Na tylnej części nieruchomości, gdzie znajdują się budynki gospodarcze i utwardzony podjazd, niekiedy parkują samochody firmowe Salonu O.

D. A. i jego żona D. A. od wielu lat zamieszkują w Berlinie, gdzie mają mieszkanie i pracują zawodowo. D. A. jest zatrudniony w zakładzie produkującym fis, zarabia około 2700 Euro miesięcznie. Jego żona zarabia około 1500 Euro miesięcznie. Małżonkowie prowadzą wspólne gospodarstwo domowe i spłacają kredyt w kwocie 36 000 Euro po 500 Euro miesięcznie. Nie posiadają oszczędności, natomiast D. A. posiada również nieruchomość mieszkalną w S.. W 2009 i 2010 r. D. A. i jego żona D. A. prowadzili na nieruchomości przy ul. K. w S. działalność gospodarczą w zakresie handlu obrzeżami plastikowymi do mogił. W tym celu zatrudnili pracownika, któremu udostępniono pomieszczenie biurowe na parterze budynku i miejsce od frontu budynku celem urządzenia ekspozycji tych obrzeży, a także magazyn na tyłach nieruchomości. Nadzorowaniem sprzedaży i zamawianiem towaru zajmowała się D. A., która przyjeżdżała do S. 2-3 razy w tygodniu. Działalność została zakończona po dwóch sezonach, gdyż była niedochodowa. Później D. A. podejmował działania w celu wynajęcia terenu na tyłach nieruchomości firmie U., był także umieszczony na jej terenie baner informujący o możliwości wynajmu terenu, ale ostatecznie do wynajmu tego nie doszło. Wynajem pomieszczeń warsztatowych na tyłach nieruchomości D. A. proponował także Ł. D., jednak również on, mimo że prowadził działalność

pogrzebową na nieruchomości nie chciał z nich korzystać.

D. A. nie rozmawiał nigdy bezpośrednio z L. A., która obecnie ma 23 lata, ani z K. A., który ma 26 lat, w sprawie udostępnienia mu do korzystania nieruchomości przy ul. K. w S.. Nie kierował również żadnej korespondencji w tej sprawie do ich ojca Z. A..

Od 2003 r. koszty związane ze zużyciem prądu, wody, odprowadzaniem ścieków, zużyciem gazu w nieruchomości pokrywał częściowo Z. A.. Faktury za zużycie tych mediów wystawiane były na nazwisko A. A. O.. Począwszy od 2008 r. A. A. O. i W. O. nie pokrywali kosztów zużycia mediów, wszystkie te koszty były ponoszone przez osoby prowadzące na nieruchomości działalność pogrzebową. W 2006 r. i w latach następnych L. A. i K. A. byli wzywani do zapłaty z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej przy ul. K. w S. .

W dniu 15 lutego 2007 r. L. A. zapłaciła kwotę 482,97 zł, a K. A. kwotę 482,19 zł tytułem części opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości stosownie do posiadanego udziału. Opłaty te wynosiły od 2003 r. do 2007 r. kwotę 1931,88 zł, zaś począwszy od 2008 r. opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości położonej przy ul. K. w S. wynosiły po 5298,36 zł rocznie. Z. A. w 2008 i 2009 r. wpłacił kwoty po 1324,59 zł tytułem opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości stosownie do udziałów L. A. i K. A., zaś w 2010 r. Salon Pogrzebowy „O.” Z. A. zapłacił kwoty po 1405,26 zł tytułem opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości za 2011 r. stosownie do udziałów L. A. i K. A.. D. A. dokonywał wpłat na poczet wieczystego użytkowania począwszy od 2010 r. I tak zapłacił tytułem należności za 2009 r. kwotę 700 zł w dniu 21 czerwca 2010 r., kwotę 1000 zł w dniu 31 sierpnia 2010 r., kwotę 1501,81 zł w dniu 7 marca 2011 r. Tytułem należności za 2010 r. zapłacił kwotę 1200 zł w dniu 10 sierpnia 2011 r., kwotę 2078,62 zł w dniu 10 maja 2012 r, zaś tytułem należności za 2011 i 2012 r. zapłacił kwotę 5753,15 zł w dniu 28 maja 2012 r. W 2013 r. D. A. zapłacił kwotę 2649,18 zł, w 2014 r. wpłacił 800 zł, w 2015 r. kwotę 2054,40 zł i kwotę 1324,59 zł.

Podatek od nieruchomości do 2008 r. pokrywany był w całości przez A. A. O.. W 2009 r. podatek został opłacony przez Z. A. w kwocie 951,60 zł, K. A. w kwotach 951,60 zł i trzy razy po 311 zł oraz L. A. w kwotach dwa razy po 311 zł. W

2010 r. podatek opłacony został przez O. Salon Pogrzebowy na poczet udziału L. A. w kwocie 322 zł i na poczet udziału K. A. w kwocie 322 zł. W 2011 r. podatek od nieruchomości również opłacony został przez O. Salon Pogrzebowy w kwotach 779,74 zł, trzy razy po 396,66 zł i 398 zł tytułem udziałów L. A. i K. A.. W 2012 r. wpłat dokonywał D. A. w kwotach 618,80 zł i 637 zł, ponadto kwoty 631 zł, 50,68 zł i 34,80 zł ściągnięte zostały od D. A. w trybie egzekucji administracyjnej. K. A. wpłacił na poczet podatku od nieruchomości w 2012 r. kwotę 873,72 zł, zaś Z. A. dwa razy kwoty po 415,34 zł. W 2013 r. L. A. i K. A. wpłacili dwa razy kwoty po 436 zł, a D. A. wpłacił dwa razy kwoty po 327 zł. W 2014 r. L. A. i K. A. wpłacili kwotę 436 zł, trzy razy kwoty po 340 zł i 375,20 zł, zaś D. A. kwoty 339 zł i 692,80 zł. W 2015 r. wpłaty na poczet podatku wpłynęły od D. A. w kwotach 1052 zł i 1358 zł.

A. A. O. zmarła w dniu 25 czerwca 2012 r. Do chwili śmierci zamieszkiwała wraz z mężem W. O. w nieruchomości przy ul. K. w S., zajmując piętro budynku przystosowane do celów mieszkalnych. Ponadto małżonkowie korzystali z budynków warsztatowo-garażowych znajdujących się na tyłach nieruchomości, prowadzili tam własną działalność, a potem udostępniali osobom trzecim. Po jej śmierci pomieszczenia te zajmuje W. O.. Obecnie tę część nieruchomości zajmuje W. O., który również udostępnia pomieszczenia garażowe osobom trzecim. Przez kilka miesięcy prowadził tam działalność jego bratanek Ł. O., a obecnie są tam składowane rzeczy zdeponowane przez osobę zainteresowaną wynajmem terenu.

W dniu 2 października 2012 r. D. A. przekazał K. A. kwotę 2000 zł tytułem połowy kosztów remontu dachu na posesji przy ul. K.. Remont dachu polegający na wymianie pokrycia z papy został przeprowadzony przed przekazaniem środków przez D. A. i jego koszty wyniosły 4000 zł. Środki przekazane zostały za pokwitowaniem. Pozostałą część kosztów remontu poniósł Ł. D., który w tym okresie na podstawie umowy wynajmu korzystał z części nieruchomości.

Począwszy od 1 lipca 2012 r. część nieruchomości przy ul. K. w S. w zakresie pomieszczeń znajdujących się na parterze budynku oraz terenu znajdującego się przy budynku była wynajmowana przez L. A. i K. A. Ł. D..

Czynsz najmu ustalono na kwotę 4000 zł miesięcznie, przy czym czynsz był płatny w częściach równych na rzecz L. A. i K. A.. Okres trwania najmu określono na 4 lata. W dniu 30 listopada 2012 r. umowa została aneksowana w zakresie wysokości czynszu i ustalono, że będzie on wynosił 6000 zł miesięcznie, po 3000 zł dla każdego ze współwłaścicieli zawierających umowę. W treści umowy L. A. i K. A. oświadczyli, że na podstawie zawartej przez współwłaścicieli umowy o podział nieruchomości do używania posiadają nieograniczone prawo do korzystania i swobodnego dysponowania przedmiotem najmu. Po śmierci A. A. O. najem był kontynuowany. L. A. zawarła z Ł. D. umowę najmu na okres 3 lat od 31 lipca 2013 r. z czynszem najmu wynoszącym 6000 zł miesięcznie. W dniu 1 października 2014 r. umowę aneksowano w zakresie okresu trwania i przyjęto, że zostaje ona zawarta na okres 10 lat.

W dniu 3 kwietnia 2015 r. w drodze aktu notarialnego została zawiązana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Salon Pogrzebowy O. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., której współnikami zostali K. A., L. A. i Ł. D.. W tym samym dniu w umowie notarialnej przeniesienia praw w wykonaniu zobowiązania do wniesienia wkładów na pokrycie udziałów w kapitale zakładowym spółki L. A. i K. A. przenieśli na Salon Pogrzebowy O. spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w S. przysługujące im udziały w użytkowaniu wieczystym i współwłasności nieruchomości położonej przy ul. K. w S. oraz wierzytelności, które przysługują im wobec D. A. z tytułu rozliczenia wzajemnych nakładów na grunt i budynki znajdujące się przy ul. K. w S.. W dniu 3 kwietnia 2015 r. odbyło się również Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki, w toku którego powołano zarząd spółki w osobie Ł. D.. W dniu 25 maja 2015 r. spółka Salon Pogrzebowy O. sp. z o.o. w S. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS, a od 1 czerwca 2015 r. rozpoczęła prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług pogrzebowych. Spółka zatrudniła pracowników, podpisała umowy o współpracy z osobami wykonującymi usługi w zakresie obsługi pogrzebów i zawarła umowy o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, wywóz odpadów i dostarczanie paliwa gazowego. Zostały również na spółkę przeniesione prawa i obowiązki z umowy o świadczenie usług telekomunikacyjnych.

Sąd Rejonowy wskazał, że żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości oparte o treść art. 210 k.c. jest zasadne. Wnioskodawca, jak wynika z treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętej wnioskiem, jest współwłaścicielem nieruchomości budynkowej i współużytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej objętej wnioskiem w udziale do ½ części. Stosownie do art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez kodeks cywilny. Analiza okoliczności sprawy wskazuje, że z uwagi na niewielką powierzchnię nieruchomości gruntowej podział działki w sposób wnioskowany przez D. A. był niedopuszczalny. Ostatecznie obie strony zmodyfikowały swoje stanowiska i zrezygnowały z podziału fizycznego nieruchomości na rzecz przyznania tej nieruchomości określonym współwłaścicielom. I tak wnioskodawca domagał się przyznania nieruchomości w całości na swoją rzecz, zaś uczestnicy domagali się jej przyznania na rzecz ich obojga po ½ części, przy czym obie strony deklarowały stosowną spłatę. Po zawiązaniu przez uczestników L. A., K. A. i Ł. D. spółki O. i wezwaniu tego podmiotu do udziału w sprawie jako aktualnego współwłaściciela nieruchomości, Spółka ta podtrzymała wniosek o dokonanie podziału nieruchomości poprzez przyznanie jej na rzecz jednego ze współwłaściciela. Sąd Rejonowy wskazał, że racjonalnym i słusznym z punktu widzenia aktualnego sposobu zagospodarowania nieruchomości będzie przyznanie jej podmiotowi profesjonalnemu prowadzącemu działalność pogrzebową w zorganizowanej formie. Wnioskodawca i jego żona od wielu lat zamieszkują w Berlinie, gdzie mają mieszkanie i pracują zawodowo, wobec tego ich sytuacja życiowa nie przemawia za przyznaniem im nieruchomości o zdecydowanym potencjale gospodarczym, która z uwagi na swoje położenie powinna być wykorzystywana w celu kontynuacji usług pogrzebowych. Udział wnioskodawcy w nieruchomości jest obciążony użytkowaniem ustanowionym na rzecz A. A. O. i W. O.. Użytkowanie to nadal jest wykonywane przez W. O. , który zamieszkuje piętro budynku, jednakże przyznanie

udziału wnioskodawcy Spółce w żaden sposób nie wpłynie na możliwość dalszego korzystania przez W. O. z nieruchomości, gdyż użytkowanie to jako prawo rzeczowe ustanowione na nieruchomości nadal będzie ją obciążać, a samo przeniesienie udziału nie powoduje wygaśnięcia tego prawa. Poza tym zawiązana w 2015 r. Spółka, która obecnie prowadzi działalność i osiąga dochody, będzie miała zdolność do spłaty wnioskodawcy z jego udziału w nieruchomości. Z zeznań uczestników L. A. i K. A. wynika, że nie została im wypłacona dywidenda za 2015 r., której wartość wynosi około 150 000 zł, stąd też Spółka dysponuje środkami na uiszczenie spłaty.

Z uwagi na fakt, iż strony pozostawały w sporze co do wartości nieruchomości objętej wnioskiem, wartość tę ustalono na kwotę 449 100 zł na podstawie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Ostatecznie po sporządzeniu opinii uzupełniającej wnioski biegłego sformułowane w zakresie wyceny nieruchomości okazały się logicznie uzasadnione i w konsekwencji Sąd przyjął do rozliczeń pomiędzy stronami wartość wyszacowaną przez biegłego w opinii uzupełniającej sporządzonej podejściem dochodowym metodą inwestycyjną, gdyż metoda ta uwzględnia specyficzne cechy nieruchomości, jej aktualny stan zagospodarowania, sposób korzystania i istniejącą możliwość osiągania z niej dochodów z postaci czynszu najmu.

Sąd pierwszej instancji uznał za nieuzasadnione żądanie uczestników L. A. i K. A. o rozliczenie dokonanych przez nich nakładów na utrzymanie nieruchomości wspólnej w okresie od 2003 do 2012 r. o wartości co najmniej 106 029,37 zł. W toku postępowania uczestnicy zbyli udział w nieruchomości i dokonali cesji swoich roszczeń z tytułu poczynionych nakładów na rzecz nabywcy, tj. spółki O. i w dalszym toku postępowania to Spółka dochodziła zasądzenia od wnioskodawcy powyższej kwoty po połowie. Także i to żądanie oceniane na podstawie art. 207 k.c. zostało uznane za bezzasadne.

Sąd za bezzasadne uznał także żądanie wnioskodawcy zasądzenia od uczestników L. A. i K. A. na swoją rzecz kwot po 409 300 zł, w tym kwot po 131 300 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej w okresie od 4 lutego 2005 r. do 30 czerwca 2012 r., po 277 500 zł tytułem pożytków

osiąganych z prowadzenia działalności gospodarczej przez Z. A. i dzierżawy części nieruchomości przez uczestników w okresie od 4 lutego 2005 r. do chwili wyrokowania oraz kwot po 1000 zł tytułem poniesionych przez wnioskodawcę kosztów naprawy dachu.

Postanowienie Sądu pierwszej instancji zostało zaskarżone apelacją przez wnioskodawcę, który wniósł o jego zmianę poprzez przyznanie nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną numer 10/7 o powierzchni 0,0986 ha położonej przy ul. K. w S. oraz współwłasności posadowionych tam budynków objętych księgą wieczystą numer KW (...) wnioskodawcy oraz zasądzenie od D. A. na rzecz uczestnika Zakładu Pogrzebowego „O.” Spółki z o.o. w S. spłaty tytułem wyrównania przysługujących jemu udziałów w nieruchomości wspólnej, płatną w terminie pięciu lat od uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności, zasądzenie solidarnie od uczestników na rzecz wnioskodawcy kwoty 585 000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w płatności tej kwoty od daty doręczenia odpisu niniejszego pisma, przy czym, ostatecznie wskazanie kwoty nastąpi na rozprawie apelacyjnej, po przeprowadzeniu wnioskowanych dowodów.

Postanowieniem z 5 czerwca 2019 r. Sąd Okręgowy w S. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że w punkcie I zniósł współużytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę numer 10/7 o powierzchni 0,0986 ha położonej przy ul. K. w S. oraz współwłasność posadowionych na niej budynków, objętych księgą wieczystą KW nr (...) o wartości 1 200 000 w ten sposób, że nieruchomość tę przyznał wnioskodawcy D. . (pkt I a); w punkcie II tytułem spłaty zasądził od wnioskodawcy D. A. na rzecz uczestnika Salonu Pogrzebowego „O.” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 600 000 zł płatną w terminie do dnia 30 września 2019 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności (pkt I b) oraz dodał punkt VI o treści: nakazuje uczestnikowi Salonowi Pogrzebowemu „O.” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S., aby wydał wnioskodawcy D. A. nieruchomość opisaną w punkcie I w terminie do dnia 30 września 2019 r. (pkt I c); oddalił apelację w pozostałym zakresie (pkt II); ustalił, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt III).

Sąd Okręgowy wskazał, że okoliczności sprawy diametralnie zmieniły się na etapie postępowania apelacyjnego, w trakcie którego wnioskodawca wycenił wartość nieruchomości na kwotę 1 200 000 zł, oferując po przyznaniu mu wyłącznego prawa wieczystego użytkowania gruntu i własności budynków spłatę pozostałych współwłaścicieli kwotą 600 000 zł. Sąd podjął się zatem ustalenia czy tak zmodyfikowane stanowisko wypłynęło na treść ustaleń Sądu pierwszej instancji: po pierwsze, w zakresie ustalenia wartości prawa, po wtóre, w zakresie współwłaściciela, któremu nieruchomość winna być przyznana. Ustalona przez Sąd pierwszej instancji wartość nieruchomości w oparciu o dowód z opinii biegłego, który ostatecznie wycenił prawo na kwotę 449 100 zł, była kwestionowana przez wnioskodawcę, który wskazywał na atrakcyjność położenia nieruchomości. Nie bez znaczenia jest specyfika branży, w jakiej nieruchomość jest wykorzystywana, co łącznie wskazuje, w ocenie Sądu Okręgowego na jej unikatowość, w kontekście przedmiotu obrotu i poszukiwania transakcji podobnych. Nie bez znaczenia jest także i to, iż kryterium dochodowe, metoda zysku, o ile stanowi dopuszczalny sposób dojścia przez biegłego do wartości rynkowej nieruchomości, o tyle w kontekście twierdzeń wnioskodawcy o swoistych możliwościach zarobkowych nieruchomości i potencjale ekonomicznym nie uwzględnia ogółu okoliczności, które zyski te tworzą. Lokalizacja nieruchomości jest istotnie szczególna. Cmentarz Centralny w S. jest jednym z największych cmentarzy w Europie i do tej pory odbywały się na nim pochówki dla zdecydowanej większości miasta. Nieruchomość zaś jest położona *vis a vis* głównej bramy cmentarza. Obok doskonałej lokalizacji i renomy na rynku, możliwości dochodowe działalności prowadzonej we wspólnej nieruchomości wiążą się z konkretnymi cechami, doświadczeniem, profesjonalizmem osób rzeczywiście ją wykonujących. Niemniej jednak wszystkie te aspekty i zarzuty apelującego co do sporządzonej przez biegłego sądowego opinii tracą na aktualności w sytuacji zaproponowania przez niego spłaty uczestnika wartością ponad dwukrotnie przewyższającą cenę udziału ustalonego przez biegłego sądowego. W ramach postępowania wnioskodawca zaoferował spłatę uczestnika kwotą 600 000 zł przy wskazaniu, iż szacowane prawo odpowiada wartości 1 200 000 zł. A zatem jest to wartość znacznie przewyższająca cenę ustaloną przez biegłego na kwotę 448 100 zł. Z tych

przyczyn wartość rynkowa nieruchomości winna być ustalona na kwotę 1 200 000 zł jako realnie możliwą do uzyskania na wolnym rynku.

Zgodnie z art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Opinia biegłego stanowi jedynie szacunek w oparciu o wiedzę biegłego, zaś faktyczną wartość nieruchomości wyznacza realna oferta kupującego. Oferta złożona przez wnioskodawcę w ramach postępowania odpowiada wszystkim cechom definicji wartości rynkowej. Nielogicznym zatem byłoby przyjmowanie na potrzeby sprawy wartości ustalonej przez biegłego, mając do wyboru wartość szacunkową, która w przypadku tak specyficznej nieruchomości nigdy nie odzwierciedli jej rzeczywistej wartości oraz wartości realnej proponowanej przez rzeczywiście zainteresowanego jej nabyciem. Nie było więc przeszkód do ustalenia wartości nieruchomości w oparciu o cenę oferowaną przez wnioskodawcę. Nie sposób bowiem twierdzić, że nieruchomość jest warta 449 100 zł, skoro jest nabywca dysponujący faktycznie środkami, oferujący kwotę 1 200 000 zł.

Dokonując wyboru współwłaściciela, któremu nieruchomość winna być przyznana, sąd uwzględniając, że jest to nieruchomość komercyjna, wykorzystana na prowadzenie działalności gospodarczej kierował się kryterium maksymalizacji zysków wszystkich stron, realną możliwością i gwarancją spłaty pozostałych współwłaścicieli, kolejno dopiero dotychczasowym sposobem jej wykorzystania, ostatecznie więzami emocjonalnymi, rodzinnymi z nieruchomością. Mimo że wzgląd na możliwość spłaty stanowi istotny czynnik rzutujący na wybór sposobu zniesienia współwłasności, nie może być jedynym kryterium oceny, to jednak w okolicznościach sprawy miał niebagatelne znaczenie. Sąd Okręgowy przyjął bowiem wartość nieruchomości podlegającej podziałowi na kwotę znacznie przekraczającą ustaloną przez biegłego, a którą to wartość i tak uczestnicy kwestionowali. Nieruchomość dla stron postępowania ma wybitnie komercyjne znaczenie. Każdy z nich nastawiony jest na jej wykorzystanie w celach

zarobkowych. Możliwość zatem uzyskania przez uczestnika „O.” Spółki z o.o. kwoty, która co najmniej dwukrotnie przekracza wartość nieruchomości ustaloną przez biegłego, w żadnym razie nie może świadczyć o jego pokrzywdzeniu, zwłaszcza w kontekście szeroko prezentowanych przez tego uczestnika czynników wpływających na zmniejszanie zysków rok do roku, potrzebę wygaszenia działalności zakładu pogrzebowego od strony ul. Ku Słońcu w Szczecinie. O przyznaniu nieruchomości uczestnikom nie mogło decydować i to, że nieruchomość, w tym działalność w zakresie usług pogrzebowych, stanowi spuściznę po A. A. O., bowiem kwestie rodzinne, emocjonalne, o ile w zakresie nieruchomości komercyjnej pozostają bez znaczenia, to jednak w sprawie przemawiają na korzyść wnioskodawcy, który jest synem darczyńcy – A. A. O.. Mimo że K. A. i L. A. uzyskali prawo do nieruchomości również w drodze darowizny dokonanej przez ich babkę, to już na etapie niniejszego postępowania przenieśli swoje prawo na nowo powstałą osobę prawną, do której weszła osoba trzecia, obca w stosunku do darczyńcy, a tym samym zerwali więzy rodzinne z nieruchomością oraz rodzinny charakter prowadzonej działalności. W odniesieniu do ewentualnych argumentów co do prawidłowego wykorzystania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, to wprawdzie uczestnik ma większe doświadczenie w zakresie świadczenia usług pogrzebowych, to jednak zarówno wnioskodawca, jak i jego żona w przeszłości podejmowali również działalności na tym polu. Poza tym nic nie wskazuje na to, iż celem efektywnego korzystania z nieruchomości muszą osobiście prowadzić działalność na terenie Polski. Wszystkie te względy stanowią jednak wyłącznie uzupełnienie niespornej okoliczności, że w sprawie tylko wnioskodawca dawał gwarancję najkorzystniejszej spłaty udziału pozostałych współwłaścicieli, przedkładając wyciąg z rachunku bankowego, na którym zdeponowano kwotę niezbędną do spłaty. Nic przy tym nie wskazywało, iż uczestnik „O.” Spółka z o.o. posiada środki na spłatę wnioskodawcy w kwocie 600 000 zł w terminie trzech miesięcy. Zeznający na rozprawie apelacyjnej 5 czerwca 2019 r. prezes zarządu Ł. D. zeznał, iż spółka dysponuje kwotą 250 000 zł w sejfie i kwotą 40 000 zł na rachunku, co nie wskazuje, iż byłaby w stanie w ogóle spłacić wnioskodawcę. Nadto z zeznań prezesa zarządu uczestnika wynika, że według niego wartość nieruchomości jest niższa. Nie zadeklarował on też spłaty

w wysokości równej bądź wyższej niż deklarowana przez D. A..

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, iż po przyjęciu wyższej wartości nieruchomości zasadnym jest jej przyznanie na rzecz wnioskodawcy ze stosowną spłatą uczestnika kwotą 600 000 zł, w terminie niespełna czterech miesięcy, który to termin jest skorelowany z obowiązkiem wydania nieruchomości nałożonym na „O.” Spółkę z o.o., co uzasadniało zmianę zaskarżonego postanowienia na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W pozostałym zakresie apelacja wnioskodawcy - która dotyczyła oddalenia żądania rozliczenia roszczeń wnioskodawcy z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości - została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. albowiem nie doszło do naruszenia przez sąd *meriti* art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 206 i 207 k.c. W okolicznościach sprawy, jak słusznie wyjaśnił Sąd pierwszej instancji, brak jest podstaw do przyjęcia, aby uczestnicy pozbawili wnioskodawcę w sposób bezprawny możliwości korzystania z przedmiotu współwłasności. Uczestnicy stając się współwłaścicielami nieruchomości wspólnej - początkowo z babką A. A. O. - i dokonania już wówczas podziału rzeczy do korzystania, korzystali z nieruchomości w zakresie przysługującego im prawa. Brak jest podstaw by podzielić argumenty apelującego, iż uczestnicy korzystali ze wspólnej nieruchomości ponad swój udział z naruszeniem jego praw współwłaścicielskich.

Postanowienie Sądu Okręgowego w S. w części dotyczącej rozstrzygnięć zawartych w punkcie I a-c oraz III zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez uczestnika postępowania Salon Pogrzebowy O. Spółkę z o.o. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. w skardze zarzucono naruszenie przepisów prawa procesowego: 1) art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 150 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i ustalenie spornej między stronami i istotnej dla rozstrzygnięcia okoliczności faktycznej, którą stanowiła rynkowa wartość prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków, wyłącznie w oparciu o dowód z przesłuchania stron przeprowadzony na rozprawie w dniu 5 czerwca 2019 r., mimo że ustalenie tej okoliczności wymaga wiadomości specjalnych oraz mimo że zgodnie z art. 149 u.g.n. określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby

rozstrzygnięcia sprawy cywilnej wymaga przeprowadzenia wyceny nieruchomości (art. 150 ust. 1 pkt 1 u.g.n.) przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 7 w zw. z art. 174 ust. 2 u.g.n.); 2) naruszenie zasady równości stron w postępowaniu cywilnym, wyprowadzanej z art. 32 ust. 1 i art. 45 ust. 1 Konstytucji RP oraz z art. 14 Międzynarodowego Paktu Praw Obywatelskich i Politycznych, a realizowanej w postępowaniu nieprocesowym w szczególności na mocy art. 514 § 1 k.p.c. poprzez:

- a) wprowadzenie uczestnika w błąd co do zamiaru dopuszczenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność rynkowej wartości prawa użytkowania wieczystego i własności budynków oraz
- b) zobowiązanie jedynie pełnomocnika wnioskodawcy do wykazania dokumentami, iż wnioskodawca dysponuje środkami pieniężnymi koniecznymi do spłaty, a następnie wyciągnięcie negatywnych skutków z faktu, iż uczestnik - Salon Pogrzebowy O. Spółka z o.o. - w postępowaniu przed Sądem drugiej instancji nie wykazywał, iż posiada możliwość spłaty wnioskodawcy i w konsekwencji przyjęcie, że „tylko wnioskodawca dawał gwarancję najkorzystniejszej spłaty”. Podnosząc te zarzuty, uczestnik wniósł o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania przy pozostawieniu temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. z 2022 r., poz. 1899 - dalej: „u.g.n.”) określają m.in. zasady wyceny nieruchomości (art. 1 pkt 7), tj. postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości (art. 4 pkt 6) przez co z kolei należy rozumieć określenie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości (art. 4 pkt 6a). Szacowanie nieruchomości obejmuje czynności związane z określaniem wartości nieruchomości (art. 4 pkt 8). Według art. 7 u.g.n., jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V. W art. 149 u.g.n. - zawartym w dziale IV zatytułowanym „Wycena nieruchomości w rozdziale 1 zatytułowanym „Wycena nieruchomości” - określono zakres zastosowania przepisów zamieszczonych w tym rozdziale ustawy. Według tego przepisu, przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości

bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określenia wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymiany gruntów. Według utrwalonego w tym zakresie stanowiska Sądu Najwyższego, zgodnie z art. 149 u.g.n., przepisy rozdziału I działu IV, mają zastosowanie do wszystkich postępowań administracyjnych i sądowych, w których istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 20 maja 2010 r., V CSK 13/10, OSNC 2011, nr 1, poz. 9 oraz z 8 grudnia 2010 r., V CSK 171/10, nie publ.), do których należy zaliczyć także postępowania o zniesienie współwłasności i dział spadku, jeżeli uczestnicy postępowania nie określają tej wartości zgodnie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 20 października 2011 r., IV CSK 12/11, nie publ.). W powołanym orzeczeniu wyjaśniono też, iż w postępowaniu sądowym szacowania nieruchomości powinien dokonać rzeczoznawca majątkowy, według zasad przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, jeżeli na mocy przepisów zawartych w odrębnych ustawach mowa jest o czynnościach wykonywanych przez biegłych. Dotyczy to także sytuacji uregulowanej w art. 278 § 1 k.p.c., według którego 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. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono przy tym, że jeżeli rozstrzygnięcie sprawy wymaga wiadomości specjalnych przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego (biegłych) staje się konieczne (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 listopada 1974 r., II CR 748/74 (nie publ.). W wyroku Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2005 r., IV CSK 448/04 (nie publ.) uznano trafnie, że art. 278 § 1 k.p.c. nie nakłada na sąd obowiązku dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, lecz określa przesłanki dopuszczenia takiego dowodu w sytuacji, w której zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. strona wnioskuje o jego przeprowadzenie. Dowodu z opinii biegłego nie można także zastąpić inną czynnością dowodową (np. przesłuchaniem świadka, przesłuchaniem stron) lub zaniechać jego przeprowadzenia z powodu posiadania wiedzy specjalnej przez sędziego wchodzącego w skład sądu orzekającego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 29 listopada 2006 r., II CSK 245/06, nie publ.).

W postępowaniu sądowym o zniesienie współwłasności rzeczy (czy też innych praw), w tym nieruchomości, rozliczeń z tego tytułu pomiędzy dotychczasowymi współwłaścicielami i uczestnikami postępowania sądowego dokonuje się z uwzględnieniem rynkowej wartości rzeczy (praw) będącej przedmiotem zniesienia współwłasności. Zgodnie z art. 150 ust. 1 u.g.n., w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się m.in. określenia wartości rynkowej (pkt 1). Jak stanowi art. 150 ust. 5 u.g.n., określenia wartości wymienionych m.in. w ust. 1 pkt 1 dokonują rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V. W myśl art. 174 ust. 2 u.g.n. rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu. Artykuł 151 ust. 1 u.g.n. precyzuje natomiast, że wartość rynkową nieruchomości stanowi kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Uwzględniając powyższe przepisy, z których część przywołano w pierwszym zarzucie skargi kasacyjnej, za uzasadniony należy uznać zarzut kwestionujący metodę ustalenia przez Sąd Okręgowy wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę numer 10/7 o powierzchni 0,0986 ha położonej przy ul. K. w S. wraz z własnością posadowionych na niej budynków, objętych księgą wieczystą KW nr (...) (dalej też: wartość nieruchomości) - będących przedmiotem postępowania o zniesienie współwłasności - która stała się też podstawą określenia spłaty należnej uczestnikowi Salonowi Pogrzebowemu O. Spółki z o.o. jego udziału, a co nastąpiło na podstawie oświadczenia o wartości tych praw jednego z uczestników postępowania sądowego - wnioskodawcy w sytuacji, w której pozostali uczestnicy tego postępowania nie przyznali, że podana przez niego wartość nieruchomości jest prawidłowa. W razie istnienia sporu co do tej wartości powinna być ona ustalona zgodnie z art. 278 § 1 w zw. z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 150 ust. 1 pkt 1 u.g.n. w wyniku wyceny wartości rynkowej nieruchomości dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego. W wyroku Sądu Najwyższego z 23

maja 2013 r., I CSK 701/12 (nie publ.) stwierdzono, że czynności z zakresu szacowania nieruchomości mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, którym nadano to uprawnienie w trybie przepisów tej ustawy. Inne dowody, w tym dowód z przesłuchania stron - jaki przeprowadził Sąd Okręgowy - mogą służyć jedynie dokonaniu ustaleń okoliczności wpływających na rynkową wartość nieruchomości (np. aktualnego stanu nieruchomości), istotnych dla sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego prawidłowego szacunku rynkowej wartości nieruchomości.

Sąd drugiej instancji bezzasadnie przy tym przyjął, że wartością rynkową nieruchomości – opowiadająca kryteriom określonym w art. 151 ust. 1 u.g.n. - jest kwota, którą wskazał jeden z uczestników postępowania na etapie postępowania apelacyjnego, skoro była ona znacząca wyższa od wartości wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego w postępowaniu sądowym przez biegłego - rzeczoznawcę majątkowego, której wartości nie kwestionowali pozostali uczestnicy tego postępowania. Zgodnie bowiem z art. 151 ust. 1 u.g.n., chodzi o ustalenie wartości o charakterze obiektywnym, z uwzględnieniem kryteriów określonych w tym przepisie. Przedmiotem ustaleń sądów w sprawie, istotnych dla jej rozstrzygnięcia, nie było bowiem określenie ceny sprzedaży nieruchomości, lecz jedynie określenie jej wartości rynkowej na potrzeby ustalenia wysokości spłaty udziału innego uczestnika postępowania o zniesienie współwłasności. Nie było podstaw do utożsamienia wskazanej przez wnioskodawcę wartości nieruchomości na potrzeby rozliczeń dokonywanych w sprawie (obliczenia wysokości spłaty należnym innym uczestnikom) z pojęciem ceny użytym w art. 151 ust. 1 u.g.n. Na skutek uprawomocnienia się orzeczenia o zniesieniu współwłasności wnioskodawca nie byłby bowiem zobowiązany do zapłaty ceny za nieruchomość, lecz jedynie spłaty udziału innego uczestnika postępowania. To, że wnioskodawca był gotowy zapłacić innemu uczestnikowi tytułem spłaty udziału (1/2) w nieruchomości obliczonej nawet od wyższej niż rynkowej wartości nieruchomości nie oznacza, że byłby gotowy zapłacić tak ustaloną cenę za całą nieruchomość.

Poza tym w postępowaniu o zniesienie współwłasności, w tym przypadku

nieruchomości, w razie sporu zarówno co do sposobu zniesienia współwłasności oraz osoby, której ma być ta nieruchomość przyznana ustalenie obiektywnej rynkowej wartości nieruchomości będącej przedmiotem tego postępowania jest istotne, gdyż wpływa na ocenę, który ze współwłaścicieli ze względu na swoją sytuację materialną posiada realne możliwości spłaty pozostałych współwłaścicieli. Ustalenie wartości nieruchomości w wysokości wyższej od jej obiektywnej wartości rynkowej mogłoby więc w sposób istotny – jak pokazują realia sprawy - wpływać na wybór nie tylko sposobu zniesienia współwłasności, ale także wybór uczestnika, któremu należy przyznać nieruchomość oraz warunki, na jakich to nastąpi. Prowadziłoby to w sprawach o zniesienie współwłasności do nieuzasadnionego preferowania tego ze współwłaścicieli, który jest w lepszej sytuacji ekonomicznej od innych współwłaścicieli i to nawet wówczas, gdy rynkowa wartość nieruchomości ustalona zgodnie z art. 151 ust. 1 u.g.n. pozwalałaby na przydział nieruchomości innemu z nich przy uwzględnieniu także innych, nieekonomicznych czynników branych pod uwagę przez sąd przy wyborze współwłaściciela, któremu przyznaje się nieruchomość. Z tych przyczyn postępowanie sądowe o zniesienie współwłasności nie może być przekształcone w swego rodzaju licytację pomiędzy uczestnikami, który z nich wskaże najwyższą wartość na potrzeby obliczenia wysokości spłat przysługujących innym uczestnikom postępowania.

Uwzględniając powyższe za uzasadniony należy uznać pierwszy z zarzutów skargi kasacyjnej. Naruszenie wskazanych w tym zarzucie przepisów postępowania mogło mieć istotny wpływ na wynik postępowania, gdyż z ich naruszeniem doszło do dokonania w sprawie podstawowego dla jej prawidłowego rozstrzygnięcia ustalenia rynkowej wartości nieruchomości będącej przedmiotem zniesienia współwłasności, co z kolei determinowało wybór osoby (wnioskodawcy), któremu nieruchomość ta została przyznana oraz warunki, na jakich to nastąpiło (wysokość spłaty na rzecz skarżącego uczestnika).

Z powołanych w skardze kasacyjnej przepisów art. 45 ust. 1 Konstytucji oraz art. 14 ust. 1 Międzynarodowego Paktu Praw Obywatelskich i Politycznych z dnia 19 grudnia 1966 r. (Dz.U. z 1997 r. Nr 38, poz. 167 - dalej: „m.p.p.o.p.”) wynika prawo do sądu, tj. do sprawiedliwego i jawnego rozpatrzenia sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki przez właściwy, niezależny, bezstronny i niezawisły sąd

(art. 45 ust. 1 Konstytucji); do sprawiedliwego i publicznego rozpatrzenia sprawy przez właściwy, niezależny i bezstronny sąd, ustanowiony przez ustawę, przy orzekaniu co do zasadności oskarżenia przeciw niemu w sprawach karnych bądź co do jego praw i obowiązków w sprawach cywilnych (art. 14 ust. 1 m.p.p.o.p.). Ten ostatni przepis stanowi także, że wszyscy ludzie są równi przed sądami i trybunałami. Tę samą zasadę wyraża w Konstytucji art. 32, zgodnie z którym wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Obowiązek przestrzegania zasady równości wyrażonej w art. 32 Konstytucji dotyczy także sądów wobec stron postępowań sądowych. Normy zawarte w wyżej powołanych przepisach znajdują rozwinięcie i uszczegółowienie m.in. w przepisach procedur sądowych, w tym w Kodeksie postępowania cywilnego tak skonstruowanych, aby zapewnić ich stronom (uczestnikom) zasadę równego traktowania. Służy temu także norma zawarta w art. 514 § 1 k.p.c., który przewiduje możliwość przeprowadzenia rozprawy w sprawach rozpoznawanych w trybie postępowania nieprocesowego w wypadkach wskazanych w ustawie. Niewątpliwie rozprawa z uwagi na charakter podejmowanych na niej czynności, a bliżej uregulowanych m.in. w art. 210 - 212 k.p.c. jest jedną z instytucji służących pełnej realizacji zasad wyrażonych w art. 45 ust. 1 i art. 32 ust. 1 Konstytucji oraz art. 14 ust. 1 m.p.p.o.p., o ile każdej ze stron umożliwi się udział w rozprawie oraz realizację jej uprawnień procesowych. Sprawy o zniesienie współwłasności, należące do spraw z zakresu prawa rzeczowego, są według art. 608 k.p.c. rozpoznawane na rozprawie, co miało miejsce także w postępowaniu apelacyjnym zakończonym postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną.

Skarżący wyraźnie powiązał drugi z zarzutów skargi kasacyjnej z naruszeniem art. 514 § 1 k.p.c. Niezależnie od występującej w orzecznictwie kontrowersji czy art. 514 k.p.c. ma w ogóle zastosowanie w postępowaniu apelacyjnym toczącym się w trybie postępowania nieprocesowego, czy też mają tu zastosowania przepisy szczególne zawarte w art. 373-375 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 7 listopada 2019 r. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 18 kwietnia 2013 r., III CZP 10/13, OSNC-ZD 2014, nr 2, poz. 23, uchwała Sądu Najwyższego z 27 lutego 2002 r., III CZP 3/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 145 oraz

uchwała z 21 czerwca 1966 r., III CZP 47/66, OSNCP 1967, nr 1, poz. 7) sąd drugiej instancji nie naruszył art. 514 § 1 k.p.c. skoro przeprowadził rozprawę na etapie postępowania apelacyjnego. Przepis ten nie precyzuje bliżej zasad przebiegu tego posiedzenia sądu określonych w innych wcześniej powołanych w uzasadnieniu przepisach, których nie powołano jednak w ramach podstaw skargi kasacyjnej.

Niezależnie od tego nie sposób podzielić zarzutu jakoby Sąd drugiej instancji wprowadził w błąd uczestników co do zamiaru dopuszczenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność rynkowej wartości prawa użytkowania wieczystego i własności budynków skoro to błędne przekonanie u uczestnika mogło wynikać jedynie z czynności podjętych przez Sąd Okręgowy na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2019 r., a orzeczenie zaskarżone skargą kasacyjną zostało wydane po przeprowadzeniu rozprawy w dniu 5 czerwca 2019 r., podczas której Sąd zajął jednoznaczne stanowisko co do tego, że takiego dowodu nie przeprowadzi skoro uprzedził wnioskodawcę i uczestników uczestniczących w tej rozprawie (przez swoich pełnomocników) o zamiarze zamknięcia rozprawy, umożliwiając stronom (ich pełnomocnikom) zabranie głosu (k. 1248). Uczestniczący w rozprawie pełnomocnik uczestnika Salonu Pogrzebowego „O.” spółki z o.o. w S., zwłaszcza po oddaleniu też wniosków dowodowych zawartych w apelacji, przed zamknięciem rozprawy nie tylko wiedział o pominięciu dowodu z opinii biegłego, ale także miał możliwość podniesienia zastrzeżenia co do pominięcia przeprowadzenia tego dowodu przez Sąd drugiej instancji. Inną natomiast kwestią - wykraczającą poza zakres tego zarzutu i ocenioną wcześniej - jest to, czy zaniechanie przeprowadzenia tego dowodu uprawniało Sąd drugiej instancji do dokonania nowych ustaleń dotyczących wartości nieruchomości będącej przedmiotem podziału z pominięciem dowodu z opinii biegłego - rzeczoznawcy majątkowego.

Zarzutu naruszenia praw gwarantowanych w powołanych wcześniej przepisach Konstytucji oraz Międzynarodowego Paktu Praw Obywatelskich i Politycznych w zw. z art. 514 § 1 k.p.c. nie uzasadnia również to, że jedynie pełnomocnik wnioskodawcy został zobowiązany do wykazania dokumentami, iż wnioskodawca dysponuje środkami pieniężnymi koniecznymi do spłaty.

Wysokość posiadanych środków pieniężnych przez wnioskodawcę i uczestników postępowania z natury rzeczy mogła być wykazywana za pomocą dokumentów posiadanych przez każdego z nich - co nastąpiło w stosunku do środków posiadanych przez wnioskodawcę - ewentualnie na podstawie innych dowodów, w tym dowodu z przesłuchania stron, co nastąpiło w odniesieniu do środków pieniężnych posiadanych przez uczestnika Salon Pogrzebowy „O.” Spółkę z o.o. Teza dowodowa postanowienia Sądu Okręgowego podjętego na rozprawie w dniu 5 czerwca 2019 r. dopuszczającego dowód z zeznań wnioskodawcy i prezesa uczestnika Ł. D. (k. 1245) dotyczyła ustalenia wartości nieruchomości oraz posiadanych środków. Ustalenia faktyczne dokonane na podstawie tych dowodów przez Sąd drugiej instancji - pozostające poza zakresem kontroli Sądu Najwyższego (art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c.) - w szczególności odnoszące się do uczestnika Salonu Pogrzebowego „O.” Spółki z o.o. w S. zostały dokonane zgodnie z treścią zeznań złożonych przez prezesa zarządu tej spółki, które Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne. Nie istniała więc potrzeba, aby okoliczności te były dodatkowo wykazywane za pomocą dokumentów. Ani z tych zeznań, ani z twierdzeń zawartych w pismach procesowych nie wynikało, aby uczestnik miał inne środki finansowe poza tymi, o których zeznał prezes zarządu Ł. D. Nie istniała więc potrzeba prowadzenia dodatkowych dowodów, w szczególności z dokumentów na tę okoliczność. Nie sposób więc uznać, aby Sąd uchybił przepisom wskazanym w drugim zarzucie skargi kasacyjnej.

Stan posiadanych na chwilę orzekania przez sądy w sprawie o zniesienie współwłasności środków finansowych przez poszczególnych współwłaścicieli - którzy żądają w postępowaniu sądowym przyznania im rzeczy (praw) będących przedmiotem postępowania, jest jedną z okoliczności, które sąd powinien uwzględnić podejmując decyzje, któremu ze współwłaścicieli przydzielić rzecz (prawa) będące przedmiotem podziału, gdyż ma wpływ na ocenę możliwości spłaty pozostałych współwłaścicieli. Stan posiadanych środków finansowych przez poszczególnych współwłaścicieli z oczywistych względów nie przesądza o tym, że ich możliwości spłaty udziałów innych współwłaścicieli są ograniczone stanem tych zasobów finansowych, co nie uwzględnia możliwości pozyskania tych środków z innych źródeł (kredytu, pożyczki, spieniężenia części posiadanego majątku,

posiadanych wierzytelności itp.). W istocie skarżący w drugim z zarzutów skargi kasacyjnej zarzucił, że Sąd Okręgowy na podstawie dokonanych i niewadliwych ustaleń wyprowadził niewłaściwe wnioski co do możliwości ekonomicznych spłaty udziału w nieruchomości przez wnioskodawcę i skarżącego uczestnika, co powinno uwzględniać nie tylko aktualnie posiadane przez nich środki finansowe, ale także ewentualnie inne możliwości pozyskania przez nich tych środków niezbędnych na sfinansowanie ewentualnych spłat należnym innym uczestnikom. Do oceny zasadności tak rozumianego zarzutu nie były jednak adekwatne przepisy, które zostały ujęte w punkcie drugim skargi kasacyjnej.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz przepisów 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.