

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 4 maja 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie z wniosku A. R. z udziałem U. C. o podział majątku wspólnego małżonków C. i Z. W. oraz o dział spadku po C. W. i dział spadku po Z. W. (1)

- 1.** ustalił, że w skład małżeńskiego majątku wspólnego C. W. i Z. W. wchodzi nieruchomość objęta księgą wieczystą o numerze (...) prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, o wartości 296.000 zł;
- 2.** ustalił, że w skład spadku po C. W., zmarłym w dniu 12 lipca 1994 r., wchodzi udział w wysokości 1/2 w przedmiotowej nieruchomości, o wartości 148.000 zł;
- 3.** ustalił, że w skład spadku po Z. W. (1), zmarłej w dniu 20 grudnia 2002 r., wchodzi udział w wysokości 4/6 w przedmiotowej nieruchomości o wartości 195.360 zł;
- 4.** dokonał podziału małżeńskiego majątku wspólnego małżonków C. i Z. W. oraz dokonał działu spadku po każdym z małżonków w ten sposób, że przyznał nieruchomość wskazaną w punkcie pierwszym sentencji postanowienia U. C.;
- 5.** zasądził od U. C. na rzecz A. R. kwotę 146.701,25 zł tytułem spłaty wartości udziału przysługującego A. R. w spadku po C. W. i w spadku po Z. W. (1), płatną w terminie sześciu miesięcy licząc od daty uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia, z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności;
- 6.** umorzył postępowanie w zakresie żądania zgłoszonego jako odszkodowanie za korzystanie przez U. C. z nieruchomości wskazanej w punkcie pierwszym sentencji postanowienia ponad przysługujący udział i w zakresie żądania zgłoszonego jako zapłata przez U. C. za koszty poniesione przez A. R. poszukiwania dziecka C. W. i Z. W.;
- 7.** oddalił żądania w pozostałym zakresie.

Powyższe orzeczenie w całości zaskarżył apelacją uczestniczka postępowania U. C., zarzucając rozstrzygnięciu: naruszenie prawa procesowego, a mianowicie:

A. art. 278 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego uczestniczki postępowania o powołanie innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości w sytuacji, gdy uczestniczka zgłosiła umotywowane zastrzeżenia do opinii biegłego wskazując na jej niepełność oraz wewnętrzną sprzeczność;

B. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez całkowite pominięcie i nierozważenie przez Sąd I instancji zarzutów podniesionych do opinii biegłego zawartych w piśmie uczestniczki, a następnie popartych na rozprawie wraz z wnioskiem o powołanie nowego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości;

C. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę materiału dowodowego w postaci przyjęcia, że uczestniczka jest w stanie jednorazowo spłacić wnioskodawczynię, podczas gdy stan majątkowy uczestniczki nie pozwala na dokonanie na rzecz wnioskodawczynie jednorazowej spłaty;

D. art. 320 k.p.c. poprzez zupełne pominięcie w uzasadnieniu postanowienia kwestii wnioskowanego przez uczestniczkę rozłożenia spłaty należności na raty, z uwagi na jej trudną sytuację finansową i majątkową.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez:

- ustalenie, że składnik majątku wspólnego małżonków C. i Z. W. stanowi nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) o wartości 150.000 zł;
- ustalenie, że w skład spadku po C. W. wchodzi udział w rozmiarze 1/2 nieruchomości o wartości 75.000 zł;
- ustalenie, że w skład spadku po Z. W. (1) wchodzi udział w wysokości 4/6 nieruchomości o wartości 100.000 zł
- dokonanie podziału majątku wspólnego oraz działów spadku po małżonkach C. i Z. W. (2) drogą przyznania przedmiotowej nieruchomości na wyłączną własność uczestniczki w zamian za spłatę wnioskodawczyni kwotą 73.701,25 zł, z jednoczesnym rozłożeniem tej należności na 8 równych rat, przy czym pierwsza z nich będzie płatna w ciągu 6 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia, a każda następna będzie regulowana do końca kolejnego roku kalendarzowego.

Na wypadek braku przesłanek do zmiany orzeczenia wyrażających się koniecznością przeprowadzenia postępowania dowodowego skarżąca zwróciła się o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Na rozprawie apelacyjnej odbytej dnia 29 października 2015 r. pełnomocnik wnioskodawczyni wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i jako taka nie zasługuje na uwzględnienie.

Wbrew zarzutom apelującej Sąd Rejonowy należycie przeprowadził postępowanie dowodowe, a na podstawie jego wyników poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Umożliwia to Sądowi Okręgowemu przyjęcie tych ustaleń za własne, co niniejszym Sąd czyni.

Wywód apelacji w istocie rzeczy sprowadza się do kwestionowania ustaleń dotyczących wyceny nieruchomości będącej składnikiem majątku wspólnego małżonków W. oraz przedmiotem działu spadku po zmarłych małżonkach. Na tej płaszczyźnie sprzeciw skarżącej w szczególności wzbudziły niepełność i wewnętrzna sprzeczność opinii wydanej przez biegłego ds. szacowania nieruchomości A. Z., które to uchybienia całkowicie przekreślały wartość opinii. Rolą biegłego było mianowicie ustalenie wartości nieruchomości i temu zadaniu biegły bez wątplenia sprostał prezentując kompleksową, spójną, rzetelną i miarodajną opinię, nie obciążoną żadnymi błędami, uchybieniami czy wadliwościami. Analiza szczegółowo opisanych powyżej zarzutów apelacji wskazuje na to, że nieprawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia skarżąca upatruje w niewłaściwej jej zdaniem, ocenie wartości opinii biegłego A. Z.. Wnikliwa lektura zgromadzonego w tej sprawie materiału dowodowego nie pozwala jednak podzielić zastrzeżeń apelacji, nakazując przychylić się w tym zakresie do stanowiska prezentowanego przez Sąd I instancji. Materia przedmiotowej sprawy czyni przy tym nieodzowną uwagę, że 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 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.

W przekonaniu Sądu II instancji, dokonana przez Sąd Rejonowy ocena operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego jest w pełni prawidłowa, albowiem Sąd ten w dokładnie sprawdził i przeanalizował poprawność poszczególnych elementów składających się na trafność wniosków końcowych tej opinii. Natomiast apelująca swoje uwagi i zastrzeżenia pod adresem opinii zbudowała na drodze jej konfrontacji z własnymi przekonaniem, odczuciami i spostrzeżeniami związanymi na tle zamieszkiwania na terenie nieruchomości. Niewątpliwie uczestniczka w sferze codziennego funkcjonowania boryka się z pewnymi mankamentami i uciążliwościami wynikającymi z użytkowania dość zaawansowanego wiekowo budynku, jednakże te okoliczności zostały wzięte pod uwagę przez biegłego. Zawarty w opinii opis nieruchomości jest wyjątkowo szczegółowy i precyzyjny, wobec czego nie sposób przyjąć aby biegłemu umknął jakikolwiek aspekt rzutu na wartość ocenianego prawa własności. Poza tym nie można przeoczyć, że podnoszone zarzuty i składane wnioski dowodowe można by rozważać dopiero wtedy, gdyby zakwestionowana, przynajmniej wstępnie, została metodologia i logika wykonanej przez biegłego wyceny. Zważywszy przy tym należy, że zgodnie z art. 154 ust. 1 ugn 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. Wybór dokonany przez rzeczoznawcę nie może być przy tym 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.). Zgromadzony materiał dowodowy, mimo sugestii apelującej, nie pozwala jednak wyprowadzić wniosku, że wybór dokonany przez biegłego A. Z. nie odpowiada powyższym wymogom. Biegły szczegółowo i przekonująco wyjaśnił bowiem, że z uwagi na specyfikę nieruchomości zastosował podejście porównawcze. Wspomniana metodyka wiąże się zaś z koniecznością znalezienia tzw. nieruchomości podobnych. Pojęcia nieruchomości podobnych nie precyzuje żaden ze wskazanych powyżej aktów, pozostawiając w tym zakresie określoną swobodę rzeczoznawcy majątkowemu, którego wybór ogranicza jedynie kryterium podobieństwa. Wybór ten jest zatem prawem i indywidualną sprawą biegłego, który nie powinien kierować się wyborem dokonany przez innych rzeczoznawców majątkowych, lecz każdorazowo skoncentrować się na wyszukaniu takich transakcji, które dotyczą nieruchomości o możliwie zbliżonych parametrach do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Tak zaś właśnie uczynił biegły w niniejszej sprawie, starając się w odniesieniu do ocenianej nieruchomości wybrać nieruchomości o możliwie zbliżonych parametrach w tym w szczególności w zakresie położenia, powierzchni, stanu technicznego i walorów użytkowych. Zdaniem Sądu Okręgowego w tym akurat przypadku to rozwiązanie jawiło się jako optymalne, gdyż najlepiej pozwalało oddać wartość rynkową przedmiotu wyceny na potrzeby toczącego się postępowania. Wskazana przez biegłego wartość nieruchomości opiewająca na 296.000 zł również nie wydaje się być przesadzona czy zawyżona. Odpowiada ona cenom transakcyjnym uzyskiwanym za zbliżone nieruchomości, na terenie których posadowione są przestarzałe zabudowania, znajdujące się w niezbyt dobrym stanie technicznym. Na tym tle wbrew stanowisku skarżącej w opinii bynajmniej nie występują żadne sprzeczności, albowiem biegły nie posłużył się odmiennymi ocenami co do stanu technicznego budynku. Związane z tym kwestie biegły wyjaśnił w toku swojego przesłuchania na rozprawie. Zaprezentowana opinia ustna wyraża zaś konsekwentne stanowisko biegłego, że użytkowany i zamieszkiwany dom, mimo pewnych felerów i mankamentów, wcale automatycznie nie musi być kwalifikowany jako budynek do remontu generalnego czy też likwidacji.

Konkludując stwierdzić należy, że stanowiąca podstawę rozstrzygnięcia opinia biegłego ds. szacowania nieruchomości jest kompletna i miarodajna, wobec czego nie ma względów przemawiających za dopuszczeniem innego biegłego, skoro pierwszy specjalista wyjaśnił wszystkie istotne kwestie.

Nie mogą się także ostać zarzuty skarżącej co do warunków ustalonej przez Sąd spłaty. W tej sferze uczestniczka chciała mianowicie skorzystać z dobrodziejstwa przewidzianego w art. 320 k.p.c. Stosownie do tego unormowania rozłożenie zasądzonych świadczenia na raty albo wyznaczenie odpowiedniego terminu do spełnienia zasądzonych świadczenia jest możliwe tylko „w szczególnie uzasadnionych wypadkach”. Takie wypadki zachodzą, jeżeli ze względu na stan majątkowy, rodzinny lub zdrowotny pozwanego spełnienie zasądzonych od niego świadczenia w sposób niezwłoczny lub jednorazowy byłoby niemożliwe lub bardzo utrudnione albo narażałoby jego lub jego bliskich na niepowetowane

szkody (tak np. Andrzej Jakubecki, Komentarz do art. 320 k.p.c. LEX, 2013, a także Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 25 stycznia 2013 roku, I ACa 1080/12, opubl. baza prawna LEX Nr 1313300). Jak wnika z powyższego przepis ten ma charakter wyjątkowy, nie tylko procesowy, ale i materialnoprawny, ponieważ rozłożenie na raty w istotny sposób rzutuje na kwestię realizacji zasądzzonego świadczenia oraz wpływa również na zakres należnych wierzycielowi odsetek. Dokonując więc oceny, czy w sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, o którym mowa w treści powołanego przepisu, nie można tracić z pola widzenia interesu strony wygrywającej proces. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że ochrona, jaką zapewnia pozwanemu art. 320 k.p.c. nie może być stawiana ponad ochronę powoda w procesie cywilnym i wymaga uwzględnienia wszelkich okoliczności sprawy, a zatem także uzasadnionego interesu powoda (por. wyrok SN z dnia 23 czerwca 1972 r., I CR 599/71, opubl. baza prawna LEX Nr 7099). Pamiętać też trzeba, że rolą Sądu w postępowaniach działowych jest doprowadzenie do optymalnego podziału składników masy majątkowej, a zatem podziału, uwzględniającego wszelkie okoliczności mające w tym zakresie znaczenie, w tym w szczególności rodzaj i charakter składników owego majątku, jak też sytuację i interesy wszystkich zainteresowanych podmiotów. Wybrany przez Sąd sposób wyjścia ze współwłasności był zgodny z wolą uczestników. Oprócz tego Sąd określił jeszcze czas realizacji obowiązku spoczywającego na uczestniczce. W tym zakresie rozstrzygnięcie jest w sumie korzystne dla skarżącej oraz czyni zadość jej interesom, pozwalając na w miarę bezproblemowe wywiązanie się z obowiązku spłaty wnioskodawczyni. Co prawda U. C. nie ma wystarczających środków pieniężnych na zaspokojenie siostry jednakże w tej sferze istnieje kilka alternatywnych możliwości. Po pierwsze skoro uczestniczce przypadła nieruchomości, to nie ma przeszkód do zaciągnięcia kredytu hipotecznego zabezpieczonego na nieruchomości. To rozwiązanie jawi się nawet jako najbardziej rozsądne i najmniej uciążliwe. Wreszcie po drugie uczestniczka może rozważyć skorzystanie z pomocy osób najbliższych, które być może będą skłonne udzielić jej pożyczki. Natomiast rozłożenie zasądzzonego świadczenia na raty, w kształcie zaproponowanym przez uczestniczkę (spłata w ciągu 7,5 lat) skutkowałoby na pewno daleko idącym opóźnieniem wykonania wyroku, a zatem naruszałoby usprawiedliwiony interes wnioskodawczyni o charakterze ekonomicznym.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Jednocześnie wskazać należy, iż Sąd Okręgowy nie znalazł w niniejszej sprawie jakichkolwiek podstaw do odstąpienia od wyrażonej w powołanym wyżej przepisie ustawy zasady ponoszenia przez uczestników postępowania kosztów związanych z ich udziałem w sprawie. Zważyć bowiem należy, iż niniejsza sprawa jest sprawą rozpoznawaną w postępowaniu nieprocesowym, a każdy z uczestników był w równym stopniu zainteresowany w jej rozstrzygnięciu.