

Sygn. akt XV Ca 1118/15

POSTANOWIENIE

Dnia 14 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jolanta Borkowicz-Grygier

Sędziowie: SSO Anna Paszyńska-Michałowska (spr.)

SSR del. Paweł Soliński

Protokolant: prot. sąd. Barbara Mischczuk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 czerwca 2016 r. w Poznaniu

sprawy z wniosku J. K. i E. K.

przy udziale M. K.

o zniesienie współwłasności nieruchomości

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawców

od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w Kościanie

z dnia 10 lutego 2015 r.

sygn. akt I Ns 35/13

p o s t a n a w i a :

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Kościanie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Anna Paszyńska-Michałowska Jolanta Borkowicz-Grygier Paweł Soliński

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy J. i E. małżonkowie K. we wniosku z dnia 23 kwietnia 2008 r. złożonym do Sądu Rejonowego w Kościanie domagali się zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0.0407 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr (...), poprzez wydzielenie w niej odrębnej własności lokali z ewentualną dopłatą. Nadto wnieśli oni o zwrot kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu wniosku wskazali, że są współwłaścicielami ww. nieruchomości w 1/2 części, natomiast drugim współwłaścicielem jest uczestniczka postępowania M. K.. Współwłaściciele korzystają wspólnie z klatki schodowej na parterze i na piętrze, natomiast pozostałe pomieszczenia są podzielone między nimi do użytkowania. Wnioskodawcy podali, że proponują podział budynku po ścianie nośnej, w wyniku którego powstaną dwa lokale mieszkalne z osobnym wejściem i klatką schodową. Taki podział uznali za niezbędny z uwagi na napięte stosunki pomiędzy współwłaścicielami.

Uczestniczka M. K. nie sprzeciwiła się zniesieniu współwłasności nieruchomości co do zasady, natomiast nie wyraziła zgody na proponowany przez wnioskodawców sposób podziału, podnosząc, że poczyniła na dotychczas użytkowane pomieszczenia, w szczególności kuchnię i pokój dziecięcy, znaczne nakłady i wolałaby utrzymać stan posiadania.

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2012 r. Sąd Rejonowy w K. postanowił:

1) znieść współwłasność nieruchomości zabudowanej o pow. 0.04.07 ha, położonej w K. i opisanej w księdze wieczystej KW nr (...) Sądu Rejonowego w K., w ten sposób, że podzielić ją poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, wyodrębniając z niej:

a) lokal mieszkalny nr 1, położony na parterze i poddaszu budynku mieszkalnego, składający się z pokoju o pow. 21,6 m², pokoju o pow. 20,4 m², kuchni o pow. 11,5 m², łazienki o pow. 3,3 m² (parter), pokoju o pow. 3,6 m², pokoju o pow. 22,3 m² (poddasze), wraz z pomieszczeniami przynależnymi, tj. piwnicą o pow. 11,0 m² i garażem o pow. 23,9 m²,

b) lokal mieszkalny nr (...), położony na parterze i poddaszu budynku mieszkalnego, składający się z pokoju o pow. 22,1 m², pokoju o pow. 22,1 m², kuchni o pow. 12,0 m², łazienki o pow. 1,8 m² (parter), pokoju o pow. 18,9 m² (poddasze), wraz z pomieszczeniami przynależnymi, tj. piwnicą o pow. 11,0 m² oraz pomieszczeniem gospodarczym o pow. 4,0 m², strychem o pow. 35,8 m², pomieszczeniem gospodarczym o pow. 6,4 m², pomieszczeniem gospodarczym o pow. 4,2 m² i pomieszczeniem gospodarczym o pow. 4,2 m²,

zgodnie z oznaczeniami na kartach inwentaryzacyjnych (...) i rysunkach technicznych w opinii dr inż. B. H. z dnia 30.05.2009 r., skorygowanej opinią uzupełniającą nr 2 z dnia 30.01.2012 r., przy czym lokal nr (...) (wartość 163.608,24 zł) przyznać na wyłączną własność M. K., a lokal nr (...) (wartość 141.383,75 zł) na wyłączną własność E. K. i J. K., na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej,

2) ustalić, że grunt nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr KW (...) Sądu Rejonowego w K. oraz wszystkie części znajdującego się na niej budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, stanowią współwłasność:

- właściciela lokalu (...)w 1176 / 2601 cz.,

- właściciela lokalu nr (...) w 1425 / 2601 cz.,

3) nie zasądzać między zainteresowanymi dopłat z tytułu podziału,

4) zasądzić od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestniczki kwotę 803 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1.04.2008 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu połowy nakładów poniesionych przez uczestniczkę na wspólną nieruchomość,

5) wartość przedmiotu sprawy ustalić na kwotę 304.991,99 zł,

6) zasądzić od uczestniczki na rzecz wnioskodawców solidarnie kwotę 500 zł tytułem zwrotu połowy opłaty sądowej i kwotę 238,92 zł tytułem zwrotu części kosztów wynagrodzenia biegłego,

7) nakazać ściąganie od uczestniczki na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w K.) kwoty 864,07 zł tytułem części kosztów wynagrodzenia biegłego,

8) obciążyć zainteresowanych poniesionymi przez nich w pozostałym zakresie kosztami postępowania.

Na skutek apelacji wnioskodawców postanowieniem z dnia 9 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w P.:

I. oddalił apelację co do punktu 4) postanowienia z dnia 27 czerwca 2012 r.,

II. w pozostałym zakresie uchylił postanowienie z dnia 27 czerwca 2012 r. i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w K. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sąd Okręgowy stwierdził wówczas, że Sąd I instancji błędnie uznał, iż wybrany sposób podziału nieruchomości prowadzi do ustanowienia odrębnej własności lokali w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. Przyjęty przez Sąd Rejonowy sposób wydzielenia lokali nie zapewniał im bowiem przymiotu samodzielności. Pozbawione były one bowiem samowystarczalności pod względem komunikacyjnym. Wspólną klatką schodową rozdzielone zostały poszczególne izby wchodzące w skład każdego z wydzielanych lokali, co było niedopuszczalne. Sąd odwoławczy wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy powinien dokładnie rozważyć wszystkie możliwe sposoby zniesienia współwłasności, oceniając przy tym całokształt okoliczności sprawy (w szczególności dotyczących samej nieruchomości – jej powierzchni, usytuowania pomieszczeń, funkcjonalności po ew. podziale czy wydzieleniu lokali, jak i dotyczących współwłaścicieli – dotychczasowego sposobu korzystania przez nich z nieruchomości, poczynionych nakładów, sytuacji rodzinnej i majątkowej, możliwości sfinansowania robót adaptacyjnych, możliwości ewentualnej spłaty czy dopłaty) i dopiero po ich rozważeniu dokonać wyboru sposobu, który będzie można uznać za najbardziej optymalny. W razie stwierdzenia celowości ustanowienia odrębnej własności lokali, Sąd Rejonowy winien mieć na uwadze konieczność spełnienia przez projektowane lokale warunku samodzielności i uwzględnić przedstawione w uzasadnieniu orzeczenia Sądu Okręgowego uwagi co do wymogu zapewnienia wewnętrznej komunikacji w obrębie poszczególnych lokali, z wykluczeniem konieczności komunikacji pomiędzy poszczególnymi izbami przez części stanowiące nieruchomość wspólną.

W toku ponownego rozpoznania sprawy pismem z dnia 5 kwietnia 2013 r. wnioskodawcy wnieśli o zniesienie współwłasności poprzez dokonanie podziału fizycznego przedmiotowej nieruchomości i przyznanie na wyłączną własność wnioskodawców lewej części nieruchomości (patrzac od strony ul. (...), wzdłuż lewej ściany nośnej budynku) wraz z wyodrębnionym lokalem mieszkalnym o powierzchni 112,2 m², składającym się z pomieszczeń na parterze o łącznej powierzchni 66,6 m² i na poddaszu o łącznej powierzchni 45,6 m² oraz z pomieszczeniem gospodarczym o powierzchni 14,8 m² i gruntem między budynkiem mieszkalnym a ww. pomieszczeniem gospodarczym, zaś na rzecz uczestniczki prawej części nieruchomości (patrzac od strony ul. (...), wzdłuż lewej ściany nośnej budynku) wraz z wyodrębnionym lokalem mieszkalnym o powierzchni 103,3 m², składającym się z pomieszczeń na parterze o łącznej powierzchni 61,5 m² i na poddaszu o łącznej powierzchni 24,6 m² oraz piwnicą o powierzchni 24,6 m² i garażem o powierzchni 23,9 m² oraz gruntem między budynkiem mieszkalnym a ww. garażem.

W piśmie z dnia 24 kwietnia 2013 r. uczestniczka podała, iż sprzeciwia się wskazanemu przez wnioskodawców sposobowi zniesienia współwłasności i wniosła o fizyczny podział nieruchomości według szkicu stanowiącego załącznik do tegoż pisma i przyznanie na wyłączną własność wnioskodawców lewej części nieruchomości (patrzac od strony ul. (...)) wraz z wyodrębnionym lokalem mieszkalnym o powierzchni 92 m², składającym się z pomieszczeń na parterze o łącznej powierzchni 56,2 m² i na poddaszu o łącznej powierzchni 35,8 m² oraz pomieszczeniem gospodarczym o powierzchni 14,8 m² i gruntem między budynkiem mieszkalnym a ww. pomieszczeniem gospodarczym, zaś na wyłączną własność uczestniczki prawej części nieruchomości (patrzac od strony ul. (...)) wraz z wyodrębnionym lokalem mieszkalnym o powierzchni 126,3 m², składającym się z pomieszczeń na parterze o łącznej powierzchni 70,9 m² i na poddaszu o łącznej powierzchni 55,4 m² oraz pomieszczeniem użytkowym – piwnicą o powierzchni 24,6 m² i garażem o powierzchni 23,9 m² oraz gruntem między budynkiem mieszkalnym a ww. garażem.

W kolejnym piśmie, tj. piśmie z dnia 22 września 2014 r. wnioskodawcy zmodyfikowali wnioskowany przez siebie sposób podziału nieruchomości, domagając się przyznania na ich własność części korytarza na parterze budynku wraz z częścią pomieszczenia łazienki nr (...). Z kolei uczestniczka na rozprawie w dniu 7 października 2014 r. oświadczyła, że jest zainteresowana podziałem wg projektu biegłego K. J. oraz że nie akceptuje zmodyfikowanej w piśmie z dnia 22 września 2014 r. propozycji wnioskodawców w tym przedmiocie.

Postanowieniem wstępnym z dnia 10 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy w Kościanie postanowił:

- 1) uznając zniesienie współwłasności nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...) poprzez jej fizyczny podział za usprawiedliwiony co do zasady, dokonać podziału budynku w sposób przedstawiony w opinii biegłego K. J. z dnia 18 marca 2014 r. z założeniem, że część budynku oznaczona kolorem zielonym przyznana zostanie wnioskodawcom, a część oznaczona kolorem różowym uczestniczce,
- 2) fizycznego podziału nieruchomości pod budynkiem mieszkalnym dokonać w sposób przedstawiony na szkicu k. 514, zastrzegając jednocześnie na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, która przyznana zostanie wnioskodawcom, służebność drogi koniecznej przez nieruchomość uczestniczki polegającą na prawie przejścia celem dostarczenia opału oraz wywozu nieczystości z nieruchomości władnącej,
- 3) upoważnić wnioskodawców i uczestniczkę do dokonania, tymczasowo na ich koszt, prac adaptacyjnych niezbędnych do dokonania fizycznego podziału nieruchomości.

Podstawę rozstrzygnięcia wstępnego Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Wnioskodawcy J. i E. K. do wspólności ustawowej małżeńskiej oraz uczestniczka M. K. są współwłaścicielami (w 1/2 części) zabudowanej nieruchomości o pow. 0.0407 ha położonej w K. przy ul. (...). Na terenie nieruchomości znajdują się: budynek mieszkalny, pomieszczenia gospodarcze i garaż.

J. K. nabył przedmiotową nieruchomość na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 17 maja 1988 r. sygn. akt (...) i postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 3 sierpnia 1988 r. sygn. akt(...). E. K. uzyskała udział w przedmiotowej nieruchomości w związku z zawarciem z J. K. w dniu 5 listopada 2007 r. umowy o rozszerzeniu wspólności majątkowej małżeńskiej, natomiast M. K. - na mocy umowy darowizny z dnia 18 grudnia 2000 r. (akt notarialny rep. A nr (...)). Przedmiotowa nieruchomość stanowi działkę nr (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, budynkiem gospodarczym i budynkiem garażowym, z podwórzem o pow. ok. 150 m⁽²⁾. Działka znajduje się w centralnej części miasta, przy utwardzonej ulicy; ma kształt zbliżony do prostokąta, uzbrojona jest w media w postaci kanalizacji, prądu, wody i gazu. Posesja jest ogrodzona parkanem. Obciążona jest służebnością drogi na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...). Budynek mieszkalny pochodzi z 1906 r., ma konstrukcję murowaną z dachem o konstrukcji drewnianej. Dach jest stromy i kryty dachówką, z nadbudówką od frontu, posiada konstrukcję dwuspadową, o krokwiach prostopadłych w stosunku do głównej kalenicy budynku. W budynku znajdują się na poziomie piwnicy: dwa pomieszczenia o pow. po 11 m⁽²⁾, na poziomie parteru: pokój o pow. 21,6 m⁽²⁾, pokój o pow. 20,4 m⁽²⁾, łazienka o pow. 3,3 m⁽²⁾, łazienka o pow. 1,8 m⁽²⁾, kuchnia o pow. 12,0 m⁽²⁾, pokój o pow. 22,1 m⁽²⁾, kuchnia o pow. 11,5 m⁽²⁾, pokój o pow. 22,1 m⁽²⁾, a także korytarz z klatką schodową. Z kolei na poziomie poddasza znajdują się: pomieszczenie gospodarcze o pow. 4,0 m⁽²⁾, pokój o pow. 18,9 m⁽²⁾, pokój o pow. 3,6 m⁽²⁾, pokój o pow. 22,3 m⁽²⁾, strych o pow. 35,8 m⁽²⁾ i korytarz z klatką schodową. Budynek gospodarczy wzniesiony został w 1906 r., ma konstrukcję murowaną. Zlokalizowany jest w północnej części działki nr (...). Jest dwukondygnacyjny, z dachem płaskim krytym papą, bez podpiwniczenia. Znajdują się w nim trzy pomieszczenia gospodarcze o pow.: 6,4 m⁽²⁾, 4,2 m⁽²⁾ i 4,2 m⁽²⁾. Budynek garażowy pochodzi z 2006 r., ma konstrukcję murowaną. Jest zlokalizowany w północnej części działki. Jest jednokondygnacyjny, z dachem płaskim krytym papą. Jego powierzchnia wynosi 23,9 m⁽²⁾. Brama garażu znajduje się w granicy działki.

Strony korzystają z nieruchomości i zaspokajają w niej swoje potrzeby mieszkaniowe. Od kilkunastu lat użytkują budynek mieszkalny. Wnioskodawcy małżonkowie E. i J. K. korzystają z jednego pomieszczenia na poziomie piwnicy, z dwóch pokoi o powierzchni po 22,1 m², kuchni o powierzchni 12 m² i łazienki o powierzchni 1,8 m² na parterze oraz z pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 4,0 m² i pokoju o powierzchni 18,9 m² na poddaszu. Z kolei uczestniczka M. K. korzysta z jednego pomieszczenia na poziomie piwnicy, z pokoju o powierzchni 21,6 m², pokoju

o powierzchni 20,4 m², kuchni o powierzchni 11,5 m² i łazienki o powierzchni 3,3 m² na parterze oraz z pokoju o powierzchni 3,6 m² i pokoju o powierzchni 22,3 m² na poddaszu. Ponadto wnioskodawcy użytkują 3 pomieszczenia w budynku gospodarczym, a uczestniczka – garaż.

Po otrzymaniu darowizny uczestniczka M. K. zwróciła się do wnioskodawców o umowne zniesienie współwłasności, co pozwoliłoby na określenie statusu własnościowego nieruchomości, a także ułatwiło inwestycje. Uczestniczka o pomoc poprosiła dawnego biegłego sądowego w zakresie budownictwa J. D., jednakże rozmowy nie przyniosły oczekiwanego efektu, albowiem problem stanowił pokój na poddaszu, który obecnie zajmują dzieci uczestniczki. Miał on być przedzielony ścianą działową, tymczasem uczestniczka chciała go zachować, a wnioskodawcom oddać do dyspozycji pomieszczenia łazienkowe na dole. M. K. zdecydowała się więc na remont pomieszczeń, które otrzymała do dyspozycji. Poniesione przez nią i jej męża nakłady objęły remont kuchni (położenie płytek ceramicznych, marmurowych parapetów, a także zamontowanie mebli kuchennych na wymiar z drewna ze zdobionymi witrażami frontami, założenie ręcznie wykonanego okapu, obudowanie sprzętu AGD), wymianę we wszystkich zajmowanych pomieszczeniach instalacji wodnej i elektrycznej oraz założenie instalacji c.o. gazowej wraz z kotłownią znajdującą się w kuchni. Nadto remont objął wymianę wszystkich okien i drzwi na nowe, wymianę i zaizolowanie podłóg, skucie starych tynków i położenie nowych, gipsowanie, malowanie i tapetowanie pokoi, przeróbkę łazienki połączoną z przesunięciem ściany i wymianą całego białego montażu, jak również zamontowaniem wanny. Koszty remontu wyniosły 75.000 zł, a na ich przeprowadzenie uczestniczka zaciągnęła kredyty.

Wnioskodawcy nie inwestowali w takim zakresie w zajmowaną przez siebie część budynku. Ograniczyli się do malowania i tapetowania ścian, w kuchni wymienili zgnile deski w podłodze. Przerobili łazienkę powstałą w latach 90 XX w. Wnioskodawczynie chce przeprowadzić remont dopiero po dokonaniu podziału przedmiotowej nieruchomości.

Istotą proponowanego podziału jest podział fizyczny budynku na dwie części wzdłuż projektowanej ściany oddzielenia przeciwpożarowego – ściany poprowadzonej wzdłuż linii prostej, prostopadłej do kalenicy i dzielącej budynek na dwie części. W ocenie biegłego, biorąc pod uwagę wymogi przepisów techniczno-budowlanych, a także konsekwencje przyjęcia ścian za granicę między nowotworzonymi nieruchomościami, ściana oddzielenia przeciwpożarowego musi przebiegać od samego fundamentu aż po kalenicę dachu, co oznacza, że pomieszczenia na sąsiednich kondygnacjach muszą znaleźć się po tej samej stronie i nie mogą być przesunięte względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Jedyną możliwością poprowadzenia ściany oddzielenia przeciwpożarowego polega na tym, że istniejąca na poziomie parteru ściana konstrukcyjna zachodnia klatki schodowej zostanie poprowadzona ku górze przez poddasze i wyprowadzona pod połac dachu. Konsekwencją tego będzie podział pomieszczenia nr (...) na poddaszu na dwie części. Podział przedmiotowej nieruchomości poprzez podział pomieszczenia nr (...) na poddaszu ścianą oddzielenia przeciwpożarowego i pozostawienie kuchni nr 1/3 na parterze w obrębie władania uczestniczki będzie wymagał mniejszych nakładów niż w przypadku wcześniejszej koncepcji podziału proponowanej przez biegłego B. H.. Dopuszczalny z technicznego punktu widzenia byłby również taki podział, który polegałby na przyznaniu wnioskodawcom na własność korytarza na parterze – (...), części pomieszczenia oznaczonego symbolem (...) i pomieszczenia (...) przy czym identyczna linia przebiegałaby na poddaszu. Podział taki wymagałby jednak nakładów na wykonanie fragmentów ściany nośnej na parterze dzielącej obecną toaletę, a także dodatkowych nakładów na przeróbkę dachu. Koszty będą również wiązały się z konieczności wykonania nowych przejść funkcjonalnych między pomieszczeniami, a także na zorganizowaniu łazienki w drugim mieszkaniu.

Zaprezentowany powyżej stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów, odpisów i kopii dokumentów zawartych w aktach niniejszej sprawy, jak również na podstawie oględzin nieruchomości, a nade wszystko na podstawie opinii biegłego sądowego K. J. i B. H. oraz zeznań świadków R. K., B. P., E. J., M. W., Ł. W., B. N. i zeznań stron.

Sąd I instancji dał wiarę wszystkim dokumentom, odpisom i kopiom dokumentów, z których dowód został przeprowadzony, albowiem nie były one co do zasady kwestionowane przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw do ich zakwestionowania z urzędu. Zeznania świadków Sąd Rejonowy ocenił jako w pełni wiarygodne. Były jasne, spójne, logiczne, a nadto wzajemnie korespondowały ze sobą. Znajdowały odzwierciedlenie w dokumentach

zgrupowanych w aktach niniejszej sprawy. Treść zeznań zdaniem Sądu Rejonowego wskazywała raczej na rozbieżne interesy współwłaścicieli, niż na różnice co do okoliczności stanu faktycznego. Opinię sporządzoną przez biegłego sądowego z dziedziny budownictwa K. J. Sąd I instancji uznał za rzetelną i przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd ten uznał, że przedmiotowa opinia jest jasna, kompletna i spójna, wydała ją osoba posiadająca odpowiednią wiedzę i doświadczenie. Wnioski końcowe pisemnej opinii zostały sformułowane wyczerpująco i zostały dostatecznie umotywowane. Nadto do wszelkich zastrzeżeń biegły odniósł się na rozprawie. Gdy chodzi o opinię biegłego sądowego B. H., Sąd zauważył, że strony nie kwestionowały jej ustaleń w zakresie opisu nieruchomości, rozmieszczenia i przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń. Opisy te odpowiadały rzeczywistości. Zeznania stron – wnioskodawców i uczestniczki stanowiły również dla Sądu Rejonowego podstawę do rozstrzygnięcia, przede wszystkim w zakresie aktualnej sytuacji, zajmowanych pomieszczeń i poczynionych nakładów na remonty.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy dokonał rozważań prawnych. Wskazał, że zgodnie z art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Współwłasność bowiem jest ze swojej istoty stanem nietrwałym, tymczasowym, którego likwidacja następuje na żądanie każdego ze współwłaścicieli, zarówno co do samego zniesienia współwłasności, jak i co do zakresu zniesienia (całkowite czy częściowe). Uprawnienia tego współwłaściciel nie może się ważnie zrzec, ponieważ jest ono niezbywalne (art. 57 § 1 k.c.). Ma ono charakter na tyle podstawowy, że współwłaściciel nie może być pozbawiony go na podstawie art. 5 k.c. ze względu na sprzeciw lub interes innego współwłaściciela. Każdy nabywca udziału we własności musi więc od początku liczyć się z przejściowym charakterem współwłasności w częściach ułamkowych i z niepewnym sposobem jej likwidacji, w następstwie którego cała rzecz może się znaleźć w rękach innego współwłaściciela. Niebezpieczeństwo takie i niedogodności, jakie mogą powstać dla niektórych współwłaścicieli w wyniku wyjścia z niepodzielności, są więc niejako objęte z góry wiedzą i świadomością nabywcy udziału. Dalej Sąd Rejonowy przywołał treść art. 211 k.c., zgodnie z którym 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. Wynika z tego, że jeśli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele sami żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaży stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. W niniejszym postępowaniu zasada ta znalazła wzmocnienie o tyle jeszcze, że współwłaściciele zgodnie oświadczyli, że nie są już zainteresowani ustanawianiem odrębnych lokali, a ich wolą jest dokonanie fizycznego podziału nieruchomości. Spór sprowadzał więc się wyłącznie do przebiegu granicy nieruchomości oraz zakresu wzajemnych obciążeń sąsiadujących ze sobą po podziale nieruchomości.

Sąd Rejonowy podniósł, że w niniejszej sprawie przedmiotem postępowania jest stanowiąca współwłasność po połowie zabudowana budynkiem – domem jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej 407-metrowa działka. Już z opinii biegłych wynika, że z uwagi na wiek budynku mieszkalnego oraz z uwagi na sposób jego zabudowy i dotychczasowego użytkowania, podział fizyczny nieruchomości w obrębie tego budynku musi rodzić komplikacje w zakresie wyważenia interesów stron. W ocenie Sądu Rejonowego zaproponowany w opinii przez biegłego K. J. podział fizyczny nieruchomości jest optymalnym dla przedmiotowej nieruchomości, gdyż wyważa on interesy obu stron i nie prowadzi do nadmiernego obciążenia nakładami współwłaścicieli nieruchomości. Zauważyć należy, że już oględziny nieruchomości wskazały, że jeżeli mowa o części użytkowanej przez uczestniczkę postępowania, to znaczne nakłady poczynione na kuchnię, a zwłaszcza fakt umieszczenia w niej kotłowni instalacji (...) uzasadniały przyznanie tego pomieszczenia M. K.. Przeprowadzenie granicy w odmienny sposób nie tylko doprowadziłoby do konieczności rozliczania nakładów na to pomieszczenie, ale przede wszystkim skutkowałoby koniecznością przeprojektowania i wykonania na nowo instalacji grzewczej i wodnej, albowiem kotłownia (...) wykonana została z uwzględnieniem aktualnego stanu posiadania nieruchomości. Przyznanie na rzecz uczestniczki postępowania kuchni na parterze musiało skutkować wyznaczeniem linii podziału nieruchomości w płaszczyźnie pionowej, a więc skutkowało podzieleniem pokoju na poddaszu oznaczonego jako (...). Sąd I instancji wskazał przy tym, że podział budynku może być tylko pionowy i zgodny z podziałem gruntu, tj. by linia podziału budynku odpowiadała

linii podziału działki i przebiegała przez istniejącą w całości lub w znacznej części budynku ścianę, dzieląc go na regularne i samodzielne części. Tym samym propozycja uczestniczki postępowania wskazana na szkicach k. 512-513 nie mogła być w ogóle brana pod uwagę, gdyż przebieg granicy na poziomach kondygnacji budynku nie był jednolity. Skoro więc z opinii i zeznań biegłego K. J. wynikało, iż nie ma przeszkód konstrukcyjnych, aby na poziomie poddasza wybudować ścianę oddzielenia przeciwpożarowego, to podział pomieszczeń na parterze determinował analogiczny podział pomieszczeń na poddaszu. Sąd zauważył nadto, iż odmienne określenie przebiegu granic z uwzględnieniem dotychczasowego stanu posiadania pomieszczenia (...) skutkowałoby nie tylko przesunięciem granic na poziomie parteru, ale również skutkowałoby koniecznością zaingerowania w dotychczasową konstrukcję dachu i jego przebudowę, co znacznie powiększyłoby koszty zaadaptowania budynku na potrzeby dokonania jego fizycznego podziału.

Sąd Rejonowy wskazał, że współwłaściciele planując i proponując konkretne propozycje podziału fizycznego uwzględniali fakt, iż wnioskodawcy w obrębie przyznanej im nieruchomości będą musieli wykonać schody prowadzące do pomieszczeń na poddaszu, a także osobne wejścia do ich nieruchomości. Sąd Rejonowy uznał za uzasadnione w świetle art. 212 § 1 k.c. obciążenie nieruchomości uczestniczki postępowania służebnością drogi koniecznej, albowiem jak słusznie wskazywali wnioskodawcy dokonanie podziału fizycznego nieruchomości odetnie im możliwość dostarczenia do budynku opału oraz wywóz śmieci. Te czynności w braku ograniczonego prawa rzeczowego ustanowionego na nieruchomości M. K. musiałyby być dokonywane od frontu budynku, co stanowiłoby znaczną uciążliwość dla J. i E. K.. Sąd Rejonowy wbrew twierdzeniom pełnomocnika wnioskodawców nie widział potrzeby zasięgnięcia kolejnej opinii biegłego, który miałby się wypowiedzieć na temat aktualnego stanu budynku, albowiem te kwestie nie były po opiniach K. J. istotne dla wydania postanowienia wstępnego, a skutkowałoby zbędnym wydłużeniem postępowania. Oczywistym zdaniem Sądu jest, że wykonując prace adaptacyjne zainteresowani będą zmuszeni wykonywać prace remontowe i to nie tylko w obrębie własnych nieruchomości, ale przede wszystkim w granicach nieruchomości. Tylko bowiem takie działania, prowadzone pod właściwym nadzorem w administracyjnym procesie budowlanym doprowadzą do rozgraniczenia nieruchomości, które jednocześnie będą pozostawać w należyтым stanie technicznym. Uznając więc, że spór dotyczy przebiegu granic w obrębie budynku, Sąd Rejonowy wydał postanowienie wstępne, aby współwłaściciele po jego uprawomocnieniu podjęli możliwie jak najszybciej prace adaptacyjne prowadzące do rozdzielenia budynku. Podobnie też Sąd kierując się w tym zakresie zgodnymi oświadczeniami zainteresowanych, na tym etapie nie wymagał przedłożenia geodezyjnego projektu podziału uznając, że strony są zgodne co do linii podziału nieruchomości gruntowej i kwestia ta może zostać uregulowana zgodnie poprzez wspólne zlecenie projektu podziału i wyznaczenie granicy nieruchomości na zapleczu budynku mieszkalnego. Dopiero ewentualne spory co do przebiegu granicy na gruncie mogłyby uzasadniać konieczność uzyskania takiej opinii (projektu) na etapie orzekania postanowieniem wstępnym. Skoro sporu w tym zakresie nie było, to współwłaściciele mogą samodzielnie w ramach prowadzonych prac adaptacyjnych zlecić geodecie przygotowanie projektu podziału chociażby na potrzeby postępowania administracyjnego.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w pkt 1 i 2 postanowienia, a w drodze analogii do art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) przyznał współwłaścicielom kompetencje do wykonywania niezbędnych prac adaptacyjnych prowadzących do rozdzielenia nieruchomości. Zakończenie tychże prac oraz podział geodezyjny nieruchomości będzie dopiero skutkowało możliwością wydania orzeczenia o skutkach praworzeczowych, a wobec zgłaszanych roszczeń związanych z rozliczeniem nakładów będzie to możliwe dopiero w orzeczeniu kończącym postępowanie. Do tego czasu zainteresowani mogą w ocenie Sądu Rejonowego wykonywać prace adaptacyjne bez konieczności spowalniania toku postępowania, gdyż biegły z zakresu szacowania nieruchomości, który w dalszym etapie będzie rozliczał nakłady, będzie mógł wykonywać swoje obowiązki równocześnie z prowadzonymi pracami.

Apelację od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego złożyli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili:

1. brak ustaleń faktycznych i rozważań dotyczących stanu techniczno-budowlanego budynku zlokalizowanego na nieruchomości będącej przedmiotem podziału, konieczności kapitalnego remontu ww. budynku i finansowych

kosztów podziału fizycznego nieruchomości, a także brak ustaleń w zakresie kosztów związanych z przeprowadzeniem prac budowlanych przez współwłaścicieli, po dokonaniu zniesienia współwłasności, w proponowanych w sprawie 3 wariantach podziału fizycznego nieruchomości,

2. brak ustaleń w zakresie możliwości współpracy stron przy realizacji danego wariantu podziału nieruchomości,
3. nierówne traktowanie stron postępowania – tj. wnioskodawców i nieuwzględnienie ich uzasadnionych interesów związanych z przeprowadzaniem zniesienia współwłasności oraz nałożenie na wnioskodawców głównego ciężaru finansowego i rzeczowego związanego z zakresem prac budowlanych koniecznych dla fizycznego podziału nieruchomości.

Z powołaniem na powyższe zarzuty wnioskodawcy domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia przez wstępne orzeczenie co do istoty sprawy zgodnie z ich wnioskiem z dnia 5 kwietnia 2013 r. Alternatywnie wnioskodawcy wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia przez przyznanie nieruchomości na wyłączną własność uczestniczki ze splatą w kwocie 150.000 zł dla wnioskodawców. Ewentualnie skarżący wnosili o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Nadto domagali się zasądzenia na ich rzecz od uczestniczki zwrotu kosztów postępowania.

Uczestniczka wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie na jej rzecz od wnioskodawców zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja okazała się celowa, albowiem w ocenie Sądu Okręgowego nie było dopuszczalne wydanie postanowienia wstępnego o takiej treści, jak zaskarżone orzeczenie.

W postępowaniu nieprocesowym dopuszczalne jest wydanie postanowienia wstępnego w wypadkach przewidzianych w art. 618 § 1 k.p.c., tj. gdy sąd rozstrzyga spór o prawo żądania zniesienia współwłasności lub spór o prawo własności. Spór o prawo żądania zniesienia współwłasności może np. wynikać z treści łączącego współwłaścicieli stosunku umownego. Art. 210 k.c. pozwala mianowicie wyłączyć uprawnienie żądania zniesienia współwłasności na czas określony, a już ustanowione wyłączenie przedłużyć. Źródłem sporu może być społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy, wspólna wszystkim współwłaścicielom potrzeba korzystania z drogi, podwórka, urządzeń technicznych itp. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1978 r., III CRN 172/78, OSNCP 1979, nr 7-8, poz. 150). Spór o własność natomiast może wywołać jeden ze współwłaścicieli twierdząc, że nabył własność przez zasiedzenie i tym samym stosunek współwłasności rzeczy wygasł. Podobnie spór o własność może wywołać kwestionowanie wysokości udziałów, jak i ważności zbycia udziałów w rzeczy wspólnej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1986 r., III CZP 92/86, OSNCP 1988, nr 1, poz. 9).

Jak się słusznie wyjaśnia w orzecznictwie oraz doktrynie, postanowienia wstępne przewidziane w art. 618 k.p.c. mają szczególny charakter, umożliwiając rozstrzygnięcie w sprawie tzw. działowej o pewnych kwestiach ubocznych, bez odsyłania stron na drogę procesu. W postępowaniu nieprocesowym znajdzie jednak również odpowiednie zastosowanie art. 318 § 1 k.p.c., zgodnie z którym sąd, uznając roszczenie za usprawiedliwione w zasadzie, może wydać wyrok wstępny tylko co do samej zasady, co do spornej zaś wysokości żądania – zarządzić dalszą rozprawę bądź jej odroczenie. Co jednak istotne, wydanie postanowienia wstępnego w postępowaniu nieprocesowym jest możliwe tylko w warunkach, jakie odpowiadają wyrokowi wstępnemu (przy uwzględnieniu oczywiście istoty danego rodzaju postępowania – art. 13 § 2 k.p.c.). Będzie zatem chodziło o postępowanie, którego przedmiotem – wyłącznie lub częściowo – jest zasądzenie roszczenia lub ustalenie prawa, a dochodzone świadczenie czy prawo jest sporne co do zasady i co do wysokości (por. A. Jakubecki w: H. Dolecki, T. Wiśniewski, KPC Komentarz LEX 2013, kom. do art. 318 t. 14 i dalsze przywołane tam poglądy doktryny; cyt. już wyżej postanowienie Sądu Najwyższego z 22.10.2009r., III CSK 21/09, publ. OSN 2010/4/61). Jako przykład sytuacji odpowiadającej tym wymaganiom wskazuje się roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy wspólnej, dochodzone w postępowaniu o zniesienie współwłasności na

podstawie art. 618 § 1 k.p.c. (tak M.Sychowicz: „Postępowanie o zniesienie współwłasności”, Warszawa 1976. s.143; A.Górski w: H.Dolecki, T.Wiśniewski, KPC Komentarz LEX 2013, kom. do art. 618, t. 4).

Określając sytuacje, kiedy dopuszczalne jest wydanie postanowienia wstępnego w postępowaniu nieprocesowym, wymienić należy jeszcze art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. 2015.1892), który niejako uzupełnia regulację art. 618 § 1 k.p.c. i poszerza tym samym możliwość wydania postanowienia wstępnego o jeszcze jeden przypadek, w którym nie występują okoliczności przewidziane w art. 318 § 1 k.p.c. Pozwala mianowicie, gdy budynek spełnia warunki techniczne do nadania lokalom cechy samodzielności, wydać postanowienie wstępne uznające żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali za usprawiedliwione co do zasady z upoważnieniem zainteresowanego uczestnika do wykonania - tymczasowo na jego koszt - nieodzownych prac adaptacyjnych.

Przy wydaniu postanowienia wstępnego w niniejszej sprawie nie zaistniała żadna z wyżej wymienionych sytuacji. Sąd Rejonowy nie wskazał podstawy prawnej wydania orzeczenia wstępnego. Jedyne bowiem dla uzasadnienia rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 3. postanowienia, dotyczącego upoważnienia wnioskodawców i uczestniczki do dokonania prac adaptacyjnych (co wyraźnie zazaczył), powołał art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali, który zastosował w drodze analogii. W ocenie Sadu Okręgowego, mając na uwadze wskazane wcześniej przypadki, w których sąd może wydać postanowienie wstępne, należało wyeliminować pierwszy z nich, wynikający z art. 618 § 1 k.p.c. Między wnioskodawcami i uczestniczką nie było bowiem sporu o prawo zniesienia współwłasności ani sporu o własność. Przedmiotem postanowienia nie były też żadne roszczenia i prawa sporne co do zasady i wysokości, które wyczerpywałyby wypadki określone w art. 318 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Zauważyć należy, że wybór przez sąd sposobu zniesienia współwłasności nie może być utożsamiany z rozstrzygnięciem o „zasadzie” sprawy w rozumieniu art. 318 k.p.c., nie pozostaje również wówczas sporna „wysokość żądania” osób zainteresowanych – a treść zaskarżonego orzeczenia wskazuje, że Sąd Rejonowy rozstrzygnął w nim właśnie o sposobie zniesienia współwłasności przyjmując, iż zniesienie to ma nastąpić przez podział fizyczny, a nawet idąc dalej, bo wskazując według jakiego konkretnie wariantu podziału ma ono zostać dokonane. Pogląd o niedopuszczalności wydania postanowienia wstępnego określającego sposób zniesienia współwłasności należy uznać za przeważający obecnie w orzecznictwie (tak: Sąd Najwyższy w postanowieniach: z 25.11.1999 r., II CKN 750/98, publ. OSN 2000/6/107 i z 22.10.2009 r., III CSK 21/09, publ. OSN 2010/4/61) i jest on aprobowany także w doktrynie (por. T.Grzybkowski, K.Knoppek, Głosa do postanowienia z 25.11.1999 r., Palestra 2002/1-2/238; A.Górski w: H.Dolecki, T.Wiśniewski, KPC Komentarz LEX 2013, kom. do art. 618 t.6). Wprawdzie w postanowieniu z 7.08.2003 r. (IV CKN 384/01, LEX nr 1130183) Sąd Najwyższy stwierdził, iż przesądzenie przez sąd o dopuszczalności podziału może przybrać – jako rozstrzygnięcie o zasadzie obejmującej prawo żądania podziału – formę postanowienia wstępnego (art. 318 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), ale w ściśle określonej sytuacji. Chodzi mianowicie o wypadek, gdy istnieje kilka propozycji podziału nieruchomości, a część uczestników nie zgadza się na żadną z nich zarzucając, że z powodu przeszkód wymienionych w art. 211 k.c. nieruchomość w ogóle nie może zostać podzielona. W postanowieniu wstępnym preiudycjalnie przesądza się wówczas, czy podział nie byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości lub czy nie pociąga za sobą istotnej zmiany lub znacznego obniżenia wartości nieruchomości. Do osądzenia w postanowieniu końcowym pozostaje zaś wybór konkretnej propozycji podziału przy uwzględnieniu dalszych przesłanek wymienionych w art. 623 k.p.c. W rozpoznawanej sprawie nie zachodzi opisana wyżej sytuacja. Wnioskodawcy oraz uczestniczka ostatecznie zgodnie wnosili o zniesienie współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości na dwie działki, przedstawiając jedynie różne warianty podziału. Nie istniał zatem spór, o którym była mowa w przytoczonym orzeczeniu, który uzasadniałby preiudycjalne rozstrzygnięcie orzeczeniem wstępnym w oparciu o art. 318 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., zresztą Sąd Rejonowy nawet nie wskazał na taką potrzebę.

Sąd I instancji, jak już była o tym mowa, powołał się w uzasadnieniu postanowienia na art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali, choć uzasadnił w oparciu o ten przepis jedynie udzielenie stronom upoważnienia do wykonania prac adaptacyjnych. W ocenie Sądu Okręgowego rozpoznającego niniejszą sprawę, przywołany przepis nie mógł stanowić podstawy do wydania orzeczenia wstępnego w okolicznościach sprawy, albowiem postanowienie Sądu Rejonowego nie miało za przedmiot rozstrzygnięcia o ustanowieniu odrębnej własności lokali. Konstrukcja art. 11 ust. 2 jest szczególną regulacją tymczasowej ingerencji sądu w sporze między współwłaścicielami, określoną przez cel,

jakim jest zapewnienie współwłaścicielom wyjścia ze współwłasności przez ten szczególny podział w naturze, jakim jest ustanowienie odrębnej własności lokali i brak jest uzasadnienia do jego stosowania – jako rozwiązania szczególnego – w innych wypadkach zniesienia współwłasności.

W świetle powyższych rozważań, postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 10 lutego 2015 r. nie mogło się ostać. Niedopuszczalność wydania orzeczenia wstępnego o tej treści co zaskarżone postanowienie nie przesądza przy tym, iż w ogóle wykluczony jest podział w naturze przedmiotowej nieruchomości. Jeżeli uczestnicy niniejszego postępowania dobrowolnie wykonają w jego toku prace niezbędne, by podzielić budynek według ściany pionowej, a podział nieruchomości i budynku w ten sposób spełniał będzie wszystkie niezbędne do podziału warunki, to wówczas Sąd będzie mógł rozważyć taki wariant zniesienia współwłasności. Nie ma jednak podstaw do tego, by Sąd orzeczeniem wydanym w tej sprawie nakładał na uczestników obowiązek wykonania określonych prac adaptacyjnych – chyba że ma miejsce sytuacja określona w art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Zaskarżone postanowienie było dotknięte również innymi nieprawidłowościami, niezależnie od braku warunków do wydania orzeczenia wstępnego. Za wewnętrznie sprzeczną należało uznać redakcję orzeczenia, gdyż Sąd Rejonowy rozstrzygając orzeczeniem wstępnym o uznaniu za usprawiedliwione co do zasady zniesienie współwłasności nieruchomości przez jej fizyczny podział, jednocześnie postanowił „dokonać” podziału budynku, „dokonać” fizycznego podziału nieruchomości pod budynkiem, „zastrzegając” służebność drogi koniecznej przez nieruchomość uczestniczki. Takie sformułowania nie przystają do orzeczenia wstępnego, bo ich użycie wykracza poza rozstrzygnięcie o zasadzie i wskazuje na dokonywanie podziału – choć tylko jakiegoś fragmentarycznego (budynek, części gruntu). To zaś istotą orzeczenia o zniesieniu współwłasności, zapadającego w wyniku rozpoznania sprawy działowej – co do jej istoty – dochodzi do „wyjścia” ze współwłasności, a więc do wydania orzeczenia kształtującego, stwarzającego nowy stan prawny (art. 212 k.c., art. 624 k.p.c.) – przez podział fizyczny i przyznanie poszczególnych części na wyłączną własność dotychczasowych współwłaścicieli albo przyznanie całej rzeczy jednemu z nich z obowiązkiem spłaty pozostałych. Nieprawidłowe było również upoważnienie wnioskodawców i uczestniczki – skłóconych co do konkretnego sposobu podziału nieruchomości – do wykonania tymczasowo na ich koszt prac adaptacyjnych bez określenia, kto i jakie prace miałyby wykonać. Sąd Rejonowy odwołał się w tym zakresie do regulacji z art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali, jednakże pomijając brak podstaw do zastosowania tego przepisu w okolicznościach objętych skarżonym postanowieniem, zauważyć należy, że stosując ten przepis sąd - uznając za usprawiedliwione co do zasady żądanie ustanowienia odrębnej własności określonych lokali (oznaczonych w dokumentacji technicznej lokali) - powinien dokładnie określić zakres prac adaptacyjnych, do wykonania których upoważniony jest uczestnik (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30.09.2004 r., IV CK 455/04, LEX 143172). Nadto właściwe zastosowanie tego przepisu polega na upoważnieniu zainteresowanego uczestnika do wykonania prac adaptacyjnych, a nie uczestników skłóconych i prezentujących sprzeczne i wzajemnie się wykluczające interesy, w zakresie adaptacji nieruchomości budynkowej oraz na wydaniu stosownych nakazów lub zakazów uczestnikowi postępowania, który sprzeciwiał się pracom adaptacyjnym określonym w postanowieniu (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24.05.2002 r., II CK 187/02, LEX 565998). Nałożenie na uczestników zgodnie z art. 11 ust. 2 u.w.l. obowiązku wykonania prac adaptacyjnych koniecznych do wyodrębnienia samodzielnych lokali, wchodzi w rachubę tylko przy realnej możliwości wykonania przez nich tych prac – co wymagałoby poczynienia ustaleń w tym zakresie, a czego w tej sprawie Sąd Rejonowy stosując, jak wskazał ww. przepis, zaniechał. W tym zakresie mieściłaby się m. in. kwestia kosztów takich prac i zdolności ich udźwignięcia przez poszczególnych uczestników, jak również ustalenie, czy z uwagi na wiek budynku, nie podlega on ochronie jako zabytek, co mogłoby rzutować na dopuszczalność określonej ingerencji w układ pomieszczeń, usytuowanie okien i wejścia. Te uwagi Sąd Rejonowy powinien mieć na względzie w dalszym postępowaniu, gdyby ewentualnie stwierdził podstawy do ustanowienia odrębnej własności lokali, wymagającej wykonania prac adaptacyjnych.

W przypadku uznania, że zniesienie współwłasności ma nastąpić przez podział fizyczny nieruchomości, konieczne jest też zbadanie przez Sąd, czy w ogóle taki podział jest dopuszczalny w świetle art. 211 k.c., a więc czy nie jest sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy oraz czy nie pociągnie za sobą istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości – ocena winna obejmować podział nieruchomości jako całości,

nie zaś tylko budynku na niej posadowionego. Szczególne znaczenie jeśli chodzi o ustawowe zakazy podziału mają dla nieruchomości gruntowych położonych na obszarach o przeznaczeniu nierolniczym (a prawdopodobnie – bo nie czyniono w tym zakresie ustaleń – taką nieruchomością jest nieruchomość wskazana we wniosku) przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz.U.2015.1774), która w art. 92 i nast. określa, kiedy i na jakich warunkach podział taki może nastąpić. Sąd Rejonowy oceną dopuszczalności podziału nieruchomości stanowiącej przedmiot sprawy w ogóle się nie zajął. Nie przeprowadził kluczowego dla takich podziałów dowodu z opinii geodety, błędnie przyjmując, że było to zbędne skoro między uczestnikami postępowania nie było sporu, jak miałby przebiegać podział gruntu poza budynkiem i że uczestnicy mogą sami zlecić przygotowanie projektu podziału chociażby na potrzeby bliżej nieokreślonego w uzasadnieniu orzeczenia postępowania administracyjnego.

Ponadto zauważyć należy, że w razie braku zgody zainteresowanych co do wyboru wariantu podziału w naturze, zasadą jest, że sąd dokonuje podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli (art. 623 k.p.c.). Kluczowa jest zatem wartość mających powstać po podziale części, która nie została dotąd ustalona (tak również w razie ustanawiania odrębnej własności lokali). Poza tym Sąd Rejonowy wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, że na dalszym etapie biegły z zakresu szacowania nieruchomości będzie rozliczał nakłady. Sąd nie wskazał, jakie nakłady ma na uwadze, a zaznaczyć w tym miejscu trzeba, że do roszczeń z tytułu nakładów należy stosować wymogi adekwatne dla roszczenia dochodzonego w procesie (co wymaga ich zgłoszenia przez określenie wysokości żądania oraz jego podstawy); jeżeli roszczenie o rozliczenie nakładów zostałoby zgłoszone, to należałoby rozważyć, czy nie rzutowałoby ono na sposób zniesienia współwłasności. W razie pozytywnej odpowiedzi, nie sposób rozstrzygać o wyborze sposobu zniesienia współwłasności, w tym ewentualnego wariantu podziału bez ustalenia, czy roszczenia z tytułu nakładów są usprawiedliwione co do zasady i jaka jest ich wysokość. Dotychczas Sąd Rejonowy ograniczył się do enigmatycznego stwierdzenia, że inne niż przyjął przeprowadzenie granicy podziału doprowadziłoby do konieczności rozliczania nakładów na pomieszczenie kuchni.

Mając wszystko powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie Sądu I instancji i sprawę przekazał temu Sądowi do ponownego rozpoznania, pozostawiając mu również rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej (art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Sąd I instancji wydał postanowienie wstępne w sytuacji, gdy nie było do tego podstaw prawnych, a w konsekwencji nie rozpoznał istoty sprawy o zniesienie współwłasności.

SSO Anna Paszyńska-Michałowska SSO Jolanta Borkowicz-Grygier SSR del. Paweł Soliński