

Sygn. akt V Ca 1252/11

POSTANOWIENIE

Dnia 29 czerwca 2011 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Piotr Wojtysiak (spr.)
Sędziowie:	SO Maja Smoderek SR del. Anna Kowalik

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Godziewska

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2011 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z wniosku E. Z.

z udziałem W. F.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika

od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w Pruszkowie

z dnia 30 marca 2011 r. sygn. akt I Ns 258/04

postanawia:

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

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 04 marca 2004r. wnioskodawczyni E. Z. wniosła o zniesienie współwłasności położonej w R. przy ul. (...), stanowiącej zabudowaną działkę o nr ewidencyjnym (...) o powierzchni 570 m², która stanowi współwłasność wnioskodawczyni i W. F. po 1/2 części, a dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Po ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska wnioskodawczyni wnosila i zniesienie współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali w sposób opisany w opinii pismnej biegłej sądowej J. g. oraz przyznanie wnioskodawczyni pomieszczenia przynależnego w postaci garażu (piwnicy) o powierzchni 38,76 m² (k.619).

Uczestnik W. F. konsekwentnie wnosil o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie całej nieruchomości na rzecz uczestnika za spłatą połowy wartości nieruchomości przy uwzględnieniu nakładów

dokonanych przez uczestnika. W ocenie uczestnika stanowisko wnioskodawczyni, co do możliwości zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali jest sprzeczne z kodeksem cywilnym, gdyż przepisy art. 211 k.c. i 212 k.c. nie przewidują takiej możliwości. W związku z tym, jeżeli podział zabudowanej nieruchomości nie jest możliwy, to zgodnie z art. 212 §2 k.c. nieruchomość winna być w całości przyznana na własność uczestnika. Ponadto żądanie wnioskodawczyni pozostaje w sprzeczności z treścią §4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. 2004, nr 268, poz. 2663). Uczestnik wspomniał również, iż spowoduje to zwiększenie już istniejących poważnych konfliktów (pismo z dnia 17.05.2010r. k. 565, pismo z dnia 30.03.2011r. k.622-623).

Postanowieniem wstępnym z dnia 30 marca 2011r. Sąd Rejonowy w Pruszkowie I Wydział Cywilny postanowił:

- I. uznać żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione;
- II. upoważnić wnioskodawczynię E. Z. do wykonania tymczasowo na jej koszt następujących prac adaptacyjnych:
 - zdemontowania drzwi usytuowanych pomiędzy dwoma lokalami w poziomie wysokiego parteru, zamurowania otworu pozostającego po demontażu drzwi, otynkowania i pomalowania wypełnienia;
 - wykonania balustrady schodów i podestu na wysoki parter

Sąd Rejonowy orzekając jak wyżej miał za podstawę następujące ustalenia faktyczne:

Nieruchomość położona w R.przy ul . (...)stanowiąca działkę o nr ewidencyjnym (...)o powierzchni 0,0570 ha, dla której sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą o nr (...)stanowi współwłasność W. F. i E. Z.po 1/2 części (dowód: odpis z księgi wieczystej k.3, wypis z rejestru gruntów k.17, kopia mapy zasadniczej k.18).

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym składającym się z czterech kondygnacji:

- a) przyziemia o pow. 74,3 m² i wysokości 241 cm (w jednej części) oraz 225 cm (w drugiej części). Znajdują się w nim: pokój o pow. 38,80 m², kuchnia o pow. 15,30 m², hall o pow. 8,5 m², kotłownia o pow. 5,4 m² oraz komunikacja o pow. 6,5 m²;
- b) wysokiego parteru o pow. 80 m² i wysokości 260 cm, w którym znajdują się: cztery pokoje o powierzchniach odpowiednio 19,6 m², 20 m², 15,8 m² oraz 8,8 m², łazienka o powierzchni 5,7 m² oraz komunikacja o powierzchni 10,7 m²;
- c) pierwszego piętra o powierzchni 80 m² i wysokości 260 cm, w którym znajdują się: trzy pokoje o powierzchniach odpowiednio 20 m²
- d) stropodachu o wysokości w najwyższym punkcie 238 centymetrów.

Wejście do przyziemia znajduje się na poziomie. gruntu. Wykonane są również schody-zewnętrzne które prowadzą nawysoi sokirn-parterze znajduje si-ę otwór drzwiowy, którego zamurowanie spowoduje oddzielenie kondygnacji przyziemia i wysokiego parteru od kondygnacji pierwszego piętra i stropodachu. W takim wypadku wejście na pierwsze piętro będzie następowało schodami zewnętrznymi prowadzącymi na wysoki parter, a następnie wewnętrznymi prowadzącymi na pierwsze piętro.

(okoliczność niesporna; opinia pisemna biegłej sądowej J. G. z dnia 8 Lipca 2009 roku - k. 471-494; ustne wyjaśnienia biegłej sądowej J. G. złożone na rozprawie w dniu 26 sierpnia 2009 roku - k. 507-510)

W budynku znajdującym się na nieruchomości zamieszkuje W. F., który zajmuje wysoki parter oraz przyziemie, które zaadaptował na pomieszczenia mieszkalne. Ponadto W. F. przechowuje pewne rzeczy na stropodachu. Pierwsze piętro jest nieużytkowane.

(okoliczność niesporna)

Nie istnieje możliwość zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez fizyczny podział na dwie odrębne nieruchomości. Nie istnieją bowiem ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. Wykonanie prac adaptacyjnych, które umożliwiłyby taki podział wymagałoby kosztów porównywalnych lub wyższych niż wybudowanie nowego budynku mieszkalnego oraz opuszczenia nieruchomości przez W. F. na okres około jednego roku.

(okoliczność niesporna; ustne wyjaśnienia biegłej sądowej J. G. złożone na rozprawie w dniu 26 sierpnia 2009 roku k. 507-509)

Istnieje możliwość zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali. W przypadku wyodrębnienia lokali w ten sposób aby powstał:

a) lokal numer (...) o powierzchni użytkowej mieszkalnej 114,6 m² oraz powierzchni

pomocniczej (lub pomieszczeń przynależnych) 16,9 m², składający się z części

przyziemia, wysokiego parteru i pomieszczenia przynależnego na strychu, oraz

b) lokal numer (...) o powierzchni użytkowej mieszkalnej 81,4 m² i powierzchni pomocniczej 38,8 m², składający się z pomieszczeń na pierwszym piętrze i pomieszczenia przynależnego w poziomie piwnicy (dawny garaż)

Należy wykonać następujące prace adaptacyjne: zdemontowanie drzwi w poziomie przyziemia, zamurowanie dwóch otworów drzwiowych, otynkowanie obustronnie zamurowanych fragmentów, pomalowanie, ocieplenie ściany dzielącej pomieszczenie przynależne do lokalu numer (...) i lokal numer (...) w poziomie przyziemia. W poziomie wysokiego parteru należy zdemontować drzwi usytuowane pomiędzy dwoma lokalami, zamurować otwór pozostający po demontażu drzwi, otynkować i pomalować wypełnienie. W poziomie pierwszego piętra należy zdemontować drzwi usytuowane pomiędzy dwoma lokalami, zamurować otwór pozostający po demontażu drzwi, otynkować i pomalować wypełnienie. Ponadto należy wykonać lekkie schody prowadzące na płytę balkonową pierwszego piętra wraz z balustradami. Wykonać należy balustradę schodów na wysoki parter i podestu, wzmacniające podpory pod płytą balkonową na pierwszym piętrze poprzez zamontowanie dodatkowych słupków w osi istniejących słupów na dole pod podestem istniejącym w poziomie wysokiego parteru. Oprócz tego należy zdemontować okno w poziomie pierwszego piętra, wykuć fragment muru do płyty balkonowej i zamontować drzwi wraz z futryną oraz wykonać naprawy po osadzeniu drzwi. Wartość prac adaptacyjnych wynosi około 20.000 złotych.

W przypadku wyodrębnienia lokali w ten sposób aby powstał:

a) lokal numer (...) o powierzchni użytkowej mieszkalnej 114,54 m² oraz powierzchni pomocniczej o wysokości 2,40 metra o powierzchni 38,76 m², składający się z piwnicy i wysokiego parteru oraz

b) lokal numer (...) o powierzchni użytkowej mieszkalnej 81,4 m² oraz powierzchni nieużytkowej z możliwością adaptacji na pomieszczenie pomocnicze niemieszkalne o powierzchni 16,9 m², składający się z pomieszczeń na pierwszym piętrze (z wejściem z wysokiego parteru) i nieużytkowego stropodachu

należy wykonać następujące prace adaptacyjne: w poziomie wysokiego parteru należy zdemontować drzwi usytuowane pomiędzy dwoma lokalami, zamurować otwór pozostający po demontażu drzwi, otynkować i pomalować wypełnienie oraz wykonać balustradę schodów i podestu na wysoki parter. Koszt wykonania tych prac adaptacyjnych wynosi 3.138,33 złotych.

(opinia pisemna biegłej sądowej J. G. z dnia 8 lipca 2009 roku - k. 471494; ustne wyjaśnienia biegłej sądowej J. G. złożone na rozprawie w dniu 26 sierpnia 2009 roku - k. 507-510; opinia pisemna biegłej sądowej J. G. z dnia 22 kwietnia 2010 roku k. 526-541; ustne wyjaśnienia biegłej sądowej J. G. złożone na rozprawie w dniu 21 czerwca 2010 roku - k. 581-583; opinia pisemna biegłej sądowej J. G. z dnia 12 stycznia 2011 roku - k. 602; ustne wyjaśnienia biegłej sądowej J. G. złożone na rozprawie w dniu 16 marca 2011 roku - k. 615-617)

Ustalając stan faktyczny, Sąd oparł się na okolicznościach niespornych oraz opiniach pisemnych biegłej sądowej J. G. z dnia: 8 lipca 2009 roku, 22 kwietnia 2010 roku oraz 12 stycznia 2011 roku oraz ustnych wyjaśnieniach złożonych przez tę biegłą na rozprawach w dniach 26 sierpnia 2009 roku, 21 czerwca 2010 roku i 16 marca 2011 roku.

Opinie te poparte ustnymi wyjaśnieniami są logiczne, przekonujące, a ich wnioski kategoryczne. Jednocześnie brak było podstaw do uznania za podstawę ustalenia stanu faktycznego opinii biegłego sądowego R. B.. Należy bowiem wskazać, że w trakcie składania ustnych wyjaśnień na rozprawie w dniu 16 lutego 2009 roku biegły wskazał, iż opisywane przez niego w opinii lokale są „lokalami do użytkowania”. Ponadto biegły w ogóle zanegował możliwość zniesienia współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali. Wszystkie te okoliczności wykluczają przydatność sporządzonych przez niego opinii w przedmiotowej sprawie.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek wnioskodawczyni o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali jest co do zasady usprawiedliwiony.

Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 ze zm.) (dalej: ustawa o własności lokali) przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się również odpowiednio do wyodrębnienia własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości. Jeżeli uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, sąd może w postanowieniu wstępnym, uznającym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania - tymczasowo na jego koszt. W razie przeszkód stawianych przez innych uczestników, sąd w postanowieniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym - może wydać stosowne nakazy lub zakazy. Z kolei, zgodnie z 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. Z art. 211 k.c., 212 k.c. i nast oraz z art. 623 kp. c. wynika, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia z niepodzielności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele. Przez podział fizyczny należy przy tym rozumieć także wyodrębnienie własności lokali, tzw. nieruchomości lokalowych (art. 46 § 1 in fine k.c.), co wynika z art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali (patrz: postanowienie Sądu Najwyższego 5 Lutego 2010 roku, sygn. akt III CSK 195/09, LEX nr 585823).

W przedmiotowej sprawie pomiędzy stronami nie była sporu (wynika to również z opinii biegłej), iż brak jest podstaw do zniesienia współwłasności poprzez fizyczny podział nieruchomości. W przypadku bowiem, gdy przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części (art. 93 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651 ze zm.). Ponieważ nieruchomość objęta wnioskiem zabudowana jest budynkiem mieszkalnym w postaci domu jednorodzinnego, brak jest w nim ściany (ścian), o której mowa w w/w przepisie. Jednocześnie z ustnych wyjaśnień biegłej J. G. wynika, iż ewentualne stworzenie takiej ściany wymagałoby

prac adaptacyjnych o wartości porównywalnej lub wyższej . niż wartość całego budynku. Ponadto, wnioskodawczyni i uczestnik nie zgłaszali wniosku o dokonanie zniesienia współwłasności w ten właśnie sposób.

Ze sporządzonych przez biegłą J. G. opinii wynika jednoznacznie, iż możliwe jest zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, o co wносиła w toku postępowania wnioskodawczyni.

Uczestnik podnosił, iż wniosek wnioskodawczyni o zniesienie współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali jest bezzasadny. W pierwszej kolejności wskazywał, iż ustanowienie odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości jest niemożliwie albowiem sprzeciwiają się temu przepisy art. 211 i 212 k.c. Nie przewidują one bowiem takiego sposobu zniesienia współwłasności. Po drugie, żądanie wnioskodawczyni jest sprzeczne z przepisem § 4 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268, poz. 2663). Po trzecie, w ocenie uczestnika ustanowienie odrębnej własności lokali jest niemożliwe albowiem zgodnie z opinią biegłego R. B. możliwe jest ustanowienie jedynie lokali do użytkowania. Ponadto, uczestnik zasygnalizował, iż ustanowienie odrębnej własności lokali spowodowałoby konflikty pomiędzy nim a wnioskodawczynią.

Bezzasadne jest twierdzenie uczestnika, iż niemożliwe jest zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali. Twierdzeniu temu sprzeciwia się treść przepisu art. 7 ust. 1 oraz art. 11 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali oraz wieloletnie, utrwalone orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych. Na dopuszczalność zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali Sąd Najwyższy wskazywał m. in. w następujących orzeczeniach: postanowieniu z dnia 5 lutego 2010 roku, sygn. akt III CSK 195/09, LEX nr 585823; postanowieniu z dnia 7 maja 2008 roku, II CSK 664/07, LEX nr 424311; postanowieniu z dnia 4 czerwca 2003 roku, I CKN 447/01, LEX nr 83839; postanowieniu z dnia 4 października 2002 roku, III CKN 1283/00, OSNC 2003/12/170; postanowieniu z dnia 17 kwietnia 2002 roku, IV CKN 975/00, LEX nr 57201; postanowieniu z dnia 2 lutego 2001 roku, IV CKN 251/00, LEX nr 52532.

Niezasadne jest również twierdzenie uczestnika, iż żądanie wnioskodawczyni jest sprzeczne z przepisem § 4 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268, poz. 2663). Przepis ten, jak i całe Rozporządzenie nie ma zastosowania w przedmiotowej sytuacji albowiem dotyczy podziałów nieruchomości, nie zaś ustanowienia odrębnej własności lokali. Miałby on zastosowanie w przypadku fizycznego podziału nieruchomości objętej wnioskiem (a w związku z tym również budynku) na dwie odrębne nieruchomości.

Brak jest podstaw do uwzględnienie zarzutu uczestnika o możliwości ustanowienia na nieruchomości objętej wnioskiem jedynie „lokali do użytkowania”. Pojęcie to jest nieznanie przepisom o zniesieniu współwłasności nieruchomości, w tym przepisom dotyczącym ustanowienia odrębnej własności lokali, zaś posługiwanie się nim w trakcie ustnych wyjaśnień przez biegłego sądowego R. B. spowodowało oddalenie jego wniosku o przyznanie wynagrodzenia za sporządzoną opinię oraz konieczność dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego.

Uczestnik podniósł również, iż ustanowienie odrębnej własności Lokali spowodowałoby konflikty pomiędzy nim a wnioskodawczynią W pierwszej kolejności należy wskazać, iż uczestnik reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w żaden sposób tej okoliczności nie wykazał. Nie zgłosił bowiem na jej potwierdzenie żadnych wniosków dowodowych. Ponadto, jak wynika z orzecznictwa. Sądu Najwyższego, konflikt osobisty istniejący między współwłaścicielami budynku mieszkalnego nie stanowi samodzielnej przesłanki uzasadniającej odmowę zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali z powołaniem się na społeczno gospodarcze przeznaczenie rzeczy (art. 211 k. c.) (postanowienie SN z dnia 4 października 2002 roku, HI CKN 1283100). Na marginesie należy wskazać, że w chwili obecnej wnioskodawczyni nie zamieszkuje na nieruchomości, stąd ewentualne wnioski w tym zakresie mogłyby mieć jedynie charakter hipotetyczny.

Żądanie wnioskodawczyni nie jest sprzeczne z przepisami ustawy, ze społeczno -gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, ani nie pociągnie za sobą istotnej zmiany rzeczy ani znaczne zmniejszenie jej wartości. Jak wynika bowiem

z opinii biegłej sądowej J. G. i jej ustnych wyjaśnień możliwe jest ustanowienie odrębnej własności lokali, co nie spowoduje znacznego zmniejszenia wartości nieruchomości. Nie zostało również w żaden sposób wykazane aby żądanie było sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości. W konsekwencji należy wskazać, że żądanie wnioskodawcy o zniesienie współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali jest usprawiedliwione co do zasady.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie wyżej powołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie I postanowienia.

W ocenie Sądu, jedyny uzasadniony sposób ustanowienia odrębnej własności lokali polega na wyodrębnieniu dwóch lokali: jednego lokalu składającego się z przyziemia i wysokiego parteru i drugiego składającego się z pierwszego piętra i stropodachu. Podział taki jest podziałem „naturalnym”, dzieli bowiem budynek zgodnie z istniejącymi kondygnacjami oraz eliminuje tworzenie pomieszczeń, które byłyby użytkowane przez obu współwłaścicieli. Zarówno wnioskodawcy, jak i uczestnik mieliby oddzielne wejścia do swoich lokali. Stworzenie dwóch lokali w sposób opisany powyżej zachowuje ponadto dotychczasowy sposób użytkowania budynku (uczestnik użytkuje bowiem przyziemie i wysoki parter). Istotne jest również, że w tym przypadku uczestnik zatrzymałby nakłady, które poniósł na dostosowanie pomieszczeń przyziemia do zamieszkania oraz remont wysokiego parteru. Oprócz tego sposób taki wymaga dokonania minimalnych nakładów. Jak wynika bowiem z opinii biegłej sądowej J. G. koszt prac adaptacyjnych wyniósłby jedynie 3.138,33 złotych. Nie byłoby również trudności z dokonaniem przez uczestnika ewentualnej dopłaty z tytułu uzyskania lokalu o wartości wyższej niż przysługujący mu udział. Jak wynika bowiem z oświadczenia uczestnika może on uzyskać środki umożliwiające spłatę wnioskodawcy z całej nieruchomości. Również biegła sądowa J. G. opierając się na wiedzy fachowej i doświadczeniu zawodowym kilkakrotnie wskazywała, iż taki sposób zniesienia współwłasności jest najbardziej logiczny i uzasadniony.

Brak było podstaw do uwzględnienia wniosku wnioskodawcy o wyodrębnienie dwóch lokali w ten sposób aby pierwszy lokal składał się z części piwnicy, wysokiego parteru i pomieszczenia przynależnego na strychu, zaś drugi lokal z pomieszczeń na pierwszym piętrze i pomieszczenia przynależnego w poziomie piwnicy (dawny garaż). W pierwszej kolejności należy wskazać, że podział taki spowodowałby trudności komunikacyjne. Jeden z lokali miałby bowiem pomieszczenia na trzech kondygnacjach, przy tym do pomieszczenia przynależnego w stropodachu konieczne byłoby wykonanie zewnętrznych schodów. Po drugie, podział taki naruszałby obecny stan użytkowania uczestnika, który nie mógłby użytkować części pomieszczeń w poziomie przyziemia. Po trzecie, koszt prac adaptacyjnych byłby wysoki - wynosiłby około 20.000 złotych. Wnioskodawcy wskazywała, iż wnosi o wydzielenie dla niej pomieszczeń w przyziemiu z uwagi na chęć utworzenia tam garażu co byłoby zupełnie nieracjonalne. Należy bowiem wskazać, że uczestnik dawne pomieszczenia garażowe przekształcił w pomieszczenia mieszkalne. Powrót do poprzedniego stanu spowodowałby zmniejszenie powierzchni mieszkalnej oraz spadek wartości nieruchomości. Przy tym wnioskodawcy sama wskazała, iż możliwe jest wybudowanie garażu na działce gruntu.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł uczestnik postępowania W. F., powyższe Postanowienie zaskarżając w całości. Orzeczeniu Sądu Rejonowego zarzucając:

1. naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Z 2000 Nr 80 póź. 903 ze zm.) oraz przez niezastosowanie przepisów art. 46§ 1 kc, art. 211 kc i art. 212 kc oraz §4.1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. 2004. Nr 268 póź. 2663 z dnia 21 grudnia 2004 r.),

2.naruszenia przepisu postępowania art. 233§1 kpc :

a. przez bezpodstawne odrzucenie opinii biegłego sądowego R. B.jako nie dającej podstawy do ustalenia stanu faktycznego,

b. przez bezkrytyczne przyjęcie za podstawę rozstrzygnięcia błędnej opinii biegłej sądowej J. G. i niesłuszne oddalenie wniosku pełnomocnika W. F. z dnia 30.11.2011 r. o zobowiązanie biegłej do sporządzenia na piśmie opinii uzupełniającej,

c. przez pominięcie szeregu okoliczności świadczących o tym, że wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali jest sprzeczny z przepisami ustawy, ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy oraz pociąga za sobą istotną zmianę rzeczy i zmniejszenie jej wartości,

d. przez nierozważnie okoliczności, iż wnioskodawczyni zamieszkuje w miejscowości P. a, gdzie ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe i nie zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości, a ewentualne jej sprowadzenie się na tę nieruchomość spowoduje dalsze zaostrzenie konfliktów pomiędzy stronami,

3. naruszenie przepisu postępowania art. 318 § 1 kpc przez niewskazanie w p. I sentencji orzeczenia całości roszczenia usprawiedliwionego w zasadzie oraz niewskazanie w p. II terminu wykonania prac adaptacyjnych,

- co miało istotny wpływ na wynik sprawy.

Wniósł o:

uchylenie zaskarżonego Postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Sąd Okręgowy uznając ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy za prawidłowe i słuszne przyjął je za swoje.

W odniesieniu do zarzutów podniesionych przez skarżącego w apelacji należy stwierdzić zasadność tylko jednego z nich, i to jedynie w części, skutkującą jednak koniecznością uchylenia wydanego przez Sąd Rejonowy orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

W treści bowiem zarzutu 3 apelacji skarżący wskazał, że w sentencji kwestionowanego postanowienia wstępnego nie zostało wskazane w całości roszczenie usprawiedliwione w zasadzie, tj. Sąd nie wyjaśnił, w jakiej części uznaje roszczenie wnioskodawczyni za usprawiedliwione skoro nie uwzględnił zaproponowanego przez nią wariantu wyodrębnienia lokali. Skarżący podniósł także, że skoro w uzasadnieniu postanowienia Sąd stwierdził brak podstaw do uwzględnienia propozycji wnioskodawczyni, winien był, a nie zrobił tego, uzasadnić uznanie roszczenia za usprawiedliwione.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut 3 apelacji w przytoczonym wyżej zakresie jest całkowicie błędny i wynika z niezrozumienia instytucji orzeczenia wstępnego. Ten typ judykatu ma bowiem na celu wyłącznie przesądzenie zasady, czy to odpowiedzialności, jak to ma miejsce w postępowaniu procesowym, czy też jak w postępowaniu nieprocesowym, podstaw do dochodzenia danego roszczenia lub jego usprawiedliwionego charakteru. Treścią orzeczenia wstępnego ma być zatem jedynie rozstrzygnięcie właśnie co do tych najbardziej podstawowych dla danego postępowania kwestii, pozostałe zaś, jakim w przedmiotowej sprawie będzie sposób dokonania usprawiedliwionego co do zasady ustanowienia odrębnej własności lokali, winny być rozstrzygnięte w orzeczeniu końcowym. Sąd Okręgowy w pełni przychyła się w tym zakresie do poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w analogicznej sytuacji: „W świetle brzmienia obecnie obowiązujących przepisów warunkujących wydanie postanowienia wstępnego i przesłanek ustanowienia odrębnej własności lokalu wnioskowanie i zarzucanie w kasacji konieczności zajmowania się w tej fazie postępowania możliwościami majątkowymi uczestniczki postępowania bądź nakładami dokonanymi przez wnioskodawczynię na remont budynku pozostaje w sprzeczności z istotą oraz strukturą orzeczenia wstępnego jako przesądzającego zasadę (postanowienie SN z 15 grudnia 1998r., I CKN 447/98, LexPolonica nr 2050374). Rzeczą Sądu Rejonowego w postanowieniu wstępnym nie było zatem rozstrzygnięcie co do sposobu ustanowienia odrębnej własności lokalu, rozstrzygnięcie w tym zakresie nie stanowiło zatem elementu orzeczenia wstępnego i nie miało wpływu na jego

charakter uwzględniający lub oddalający. Co za tym idzie Sąd nie był zobowiązany do przedstawienia uzasadnienia tej części orzeczenia, w której wskazał na brak podstaw do zastosowania w przedmiotowej sprawie wariantu zaproponowanego przez wnioskodawczynię.

Odmienne zaś Sąd Okręgowy ocenił 3 zarzut apelacyjny w zakresie w jakim skarżący podnosi brak wskazania w orzeczeniu terminu określonego wnioskodawczyni do dokonania prac adaptacyjnych. W pkt. II przedmiotowego orzeczenia Sąd rzeczywiście nie wskazał terminu wykonania tych prac, co czyni postanowienie nie nadającym się do wykonania. Na marginesie należy także wskazać, choć nie było to przedmiotem zarzutu, że w postanowieniu nie została określona nieruchomości, której orzeczenie dotyczy, co odnosi się zarówno do pkt. I, jak i II postanowienia. Wskazane wyżej uchybienie prowadzi zatem do uchylenia skarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, który ponownie rozstrzygając w przedmiotowej sprawie winien precyzyjnie określić nieruchomości jakiej orzeczenie dotyczy, a także termin, w jakim wnioskodawczyni zobligowana będzie do przeprowadzenia prac adaptacyjnych, których koszt tymczasowo poniesie.

W odniesieniu zaś do pozostałych zarzutów skarżącego Sąd Okręgowy ocenił je jako bezpodstawne. Zarzucone w pkt. 1 apelacji naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 7 ust. 1 i art.11 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2000, nr 80, poz. 903) przez ich niewłaściwe niezastosowanie oraz przepisów art.46 §1 k.c., art.211 k.c. i 212 k.c. oraz §4.1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. 2004, nr 268, poz. 2663) przez ich niezastosowanie zdaniem Sądu Okręgowego nie miało miejsca.

Przede wszystkim należy wskazać, jak to już słusznie zauważył Sąd Rejonowy, iż ustanowienie odrębnej własności lokalu stanowi jeden z rodzajów zniesienia współwłasności. Twierdzenie to, będące ugruntowanym poglądem doktryny, znajduje także potwierdzenie w licznych rozstrzygnięciach Sądu Najwyższego wskazanych w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia. Dzieje się tak pomimo faktu, iż w sytuacji dokonania podziału nieruchomości we wskazany sposób, podziałowi nie ulegają przedmioty współwłasności przeznaczone do użytku wspólnego, jeśli konieczność wspólnego z nich korzystania wynika z ich właściwości. Taki stan prawny stanowi immanentną konsekwencję zastosowania instytucji wyodrębnienia lokalu i w żaden sposób nie narusza jego charakteru jako sposobu zniesienia współwłasności. Nie stoi także na przeszkodzie uznaniu ustanowienia odrębnej własności lokalu za sposób zniesienia współwłasności fakt, iż nie jest to podstawowa droga, w jaki ma się ono odbywać, postulowana w treści art.211 k.c., a zatem podział fizyczny nieruchomości. Nie ma więc racji skarżący twierdząc, że tak przeprowadzone zniesienie współwłasności nieruchomości byłoby sprzeczne z ustawą.

Nie ma także podstaw do przyjęcia, że dokonanie w niniejszej sprawie zniesienia współwłasności w przytoczony sposób byłoby sprzeczne ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Będący przedmiotem współwłasności dom mieszkalny nadal bowiem będzie pełnił taką funkcję, nie zmieni się zatem sposób jego użytkowania, do jakiego został pierwotnie przeznaczony. Za bezpodstawne winny być nadto uznane twierdzenia skarżącego, że wyodrębnienie w nieruchomości dwóch samodzielnych lokali spowoduje powstanie „hybrydy” w postaci bloku mieszkalnego w budynku jednorodzinnym. Jak jest bowiem powszechnie wiadomym częstą jest sytuacja kiedy w jednym domu mieszkalnym zamieszkują dwie lub więcej rodzin, co w żaden sposób nie przeczy wykorzystaniu go zgodnie z przeznaczeniem. Na podkreślenie zasługuje fakt, iż zgodnie z opinią biegłej mgr inż. J. G. wyodrębnienie w przedmiotowej nieruchomości dwóch niezależnych lokali jest realnie możliwe bez uszczerbku dla jej charakteru, jak też przy poniesieniu określonych, stosunkowo niewielkich kosztów.

Należy także wskazać, że nie doszło w postępowaniu Sądu Rejonowego do naruszenia przepisu §4.1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości, gdyż jak słusznie stwierdził Sąd Rejonowy akt ten nie miał zastosowania w przedmiotowym stanie faktycznym. Reguluje on bowiem sytuacje fizycznego podziału nieruchomości, do jakiego w niniejszej sprawie nie mogło dojść, ze względu na cechy przedmiotowego budynku. W związku z powyższym brak było podstaw do zastosowania przytoczonego przepisu, a zatem niezastosowanie go nie mogło zarazem stanowić uchybienia przez Sąd przepisom prawa materialnego.

Stąd też, mając na względzie powyższe, Sąd Okręgowy uznał zarzut dotyczący naruszenia prawa materialnego za bezzasadny.

Wreszcie analizując podniesiony w pkt. 2 apelacji zarzut naruszenia prawa procesowego, a to art. 233 k.p.c. Sąd Okręgowy także i ten zarzut, w każdym ze wskazanych przez skarżącego zakresów, uznał za bezzasadny. Skarżący w treści zarzutów postawionych w pkt. 2 A i B kwestionuje bowiem właściwość nieuwzględnienia przez Sąd Rejonowy jako pełnowartościowego dowodu opinii biegłego sądowego R. B., przyznanie zaś tego waloru opinii sporządzonej przez biegłą J. G.. W ocenie Sądu Okręgowego takie decyzje podjęte przez Sąd w zakresie postępowania dowodowego w świetle treści wskazanych opinii jawią się jako całkowicie prawidłowe i słuszne.

Po pierwsze trzeba bowiem podnieść, że opinia przedłożona przez biegłego R. B. nie może zostać określona mianem miarodajnej i wydanej w oparciu o wiedzę specjalistyczną posiadaną przez sporządzającego w danym zakresie. Biegły bowiem, jak to zostało przytoczone w uzasadnieniu Sądu Rejonowego, stwierdził, iż przedstawiony przez niego podział może dotyczyć wydzielenia lokali jedynie do użytkowania, który to termin nie należy do zakresu regulacji dotyczących zniesienia współwłasności. Co jednak bardziej istotne, biegły w trakcie składania ustnych wyjaśnień wyraźnie stwierdził, że w trakcie swojej pracy zawodowej nie miał nigdy do czynienia z ustanowieniem odrębnej własności lokalu. Analiza powyższych twierdzeń mogła prowadzić do wątpliwości czy biegły posiadał wystarczający zasób wiadomości specjalistycznych i doświadczenia, aby w sposób miarodajny orzec o możliwości i ewentualnym sposobie wyodrębnienia lokali w przedmiotowej nieruchomości. Stąd, fakt, iż Sąd Rejonowy nie oparł się na przedłożonej przez R. B. opinii winien być uznany za posunięcie właściwe.

Sporządzone zaś przez biegłą J. G. opinie zostały przez Sąd Rejonowy uznane za logiczne i przekonujące. Przyznanie im takiego waloru wobec wyczerpującego zakresu opracowania należy uznać za słuszne. Równocześnie fakt, iż biegła nie była w stanie odnieść się do zapisu §4.1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości nie zmienia profesjonalnego i wiarygodnego charakteru jej opinii, jak to bowiem zostało wskazane wyżej, wskazany przepis, jak i cały akt, nie mają w niniejszej sprawie zastosowania.

Także w zakresie zarzutu postawionego w pkt. 2 C Sąd Okręgowy uznał twierdzenia skarżącego za niezasadne. Przede wszystkim bowiem skarżący nie wskazał jakie to okoliczności, nie wzięte pod uwagę przez Sąd Rejonowy, miałyby przemawiać za sprzecznością ustanowienia odrębnej własności lokali w przedmiotowej nieruchomości z ustawą, jej społeczno- gospodarczym przeznaczeniem bądź istotną jej zmianę lub zmniejszenie wartości. Po wtóre, trzeba zauważyć, że Sąd Rejonowy w treści uzasadnienia wydanego postanowienia odniósł się, wbrew twierdzeniom skarżącego, do wskazanej powyżej ewentualnej sprzeczności, dochodząc jednak do przekonania, w oparciu o twierdzenia biegłej J. G. oraz brak dowodu na twierdzenia skarżącego, iż do podniesionej sprzeczności nie dojdzie. Konstatacja ta zdaniem Sądu Okręgowego jest słuszna, nie ma więc racji skarżący, gdy upatruje powyższej sprzeczności w fakcie, że przedmiotowa nieruchomość jest domem jednorodzinny położony na małej działce, posiadającym części składowe i przynależności na potrzeby jednej rodziny. Okoliczności te, wobec projektu biegłej wyodrębnienia w nieruchomości dwóch samodzielnych lokali, muszą jednak zostać uznane za obojętne z punktu widzenia prawidłowości zniesienia współwłasności, tezy skarżącego zaś za błędne.

Wreszcie brak podstaw do uwzględnienia zarzutu 2 D, w którym skarżący odnosi się do faktu, iż potrzeby mieszkaniowe wnioskodawczyni są już zaspokojone poza przedmiotową nieruchomością, a jej sprowadzenie się do wyodrębnionego lokalu spowoduje eskalację konfliktów pomiędzy stronami. Jak to słusznie zauważył Sąd Rejonowy konflikty osobiste pomiędzy współwłaścicielami nie mogą stanowić samodzielnej przesłanki odstąpienia od ustanowienia odrębnej własności lokali. Podobnie okoliczność, że wnioskodawczyni w rzeczywistości zamieszkuje poza przedmiotową nieruchomością nie może mieć wpływu na sposób zniesienia współwłasności, jest bowiem z tego punktu widzenia obojętne.

Zdaniem Sądu Okręgowego dokonana przez Sąd Rejonowy ocena dowodów została przeprowadzona zgodnie z prawidłami ją regulującymi, a więc przy uwzględnieniu zasad logiki i doświadczenia życiowego, a zatem mieści się w

zakresie pojęciowym swobodnej oceny dowodów i jako taka zasługuje na uwzględnienie, zarzuty zaś skarżącego nie mogły się ostać także i w tym zakresie.

Sąd Okręgowy rozważył także 4 zarzut apelacji, w którym skarżący zarzucał naruszenie art.233 k.p.c. i 328 §2 k.p.c. poprzez nie rozważenie przez Sąd Rejonowy wniosku skarżącego o wydanie w niniejszej sprawie postanowienia wstępnego uznającego za usprawiedliwione co do zasady zniesienie współwłasności poprzez przyznanie całości przedmiotowej nieruchomości uczestnikowi z ewentualną spłatą na rzecz wnioskodawczyni oraz nie podanie uzasadnienia przyczyn, dla których Sąd nie uznał powyższego wniosku za zasadny. Należy jednak wskazać, że także i ten zarzut jawi się jako bezpodstawny. Sąd Rejonowy wydając bowiem postanowienie wstępne przesądził, która z metod zniesienia współwłasności będzie w przedmiotowej sprawie najwłaściwsza, a równocześnie w uzasadnieniu postanowienia przedstawił motywy swojego rozstrzygnięcia. Dokonany przez Sąd Rejonowy wybór i przemawiające za nim przesłanki były zarazem uzasadnieniem nie uwzględnienia wszelkich przeciwnych wniosków, m.in. wskazanego wniosku powoda. Nie zgodne ze stanem faktycznym niniejszej sprawy jest zatem teza zarzutu skarżącego, Sąd Rejonowy bowiem wyczerpująco i precyzyjnie wykazał prawidłowość swojego rozstrzygnięcia, uzasadniając tym samym odstąpienie od podjęcia decyzji odmiennych.

Mając powyższe na względzie Sąd na podstawie art.386 §4 orzekł jak w sentencji.