

Sygn. akt V CSK 488/17

POSTANOWIENIE

Dnia 12 października 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Roman Trzaskowski

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku E. P. i P. P.
przy uczestnictwie M. K., T. A., F. K. i T. P.
o zniesienie współwłasności nieruchomości,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 12 października 2018 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika T. P.
od postanowienia Sądu Okręgowego w J.
z dnia 30 maja 2017 r., sygn. akt II Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy – E. P. i P. P. wniesli o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w P. - stanowiącej działkę gruntu numer 41/2, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w J. prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...). W budynku ustanowiona jest odrębna własność trzech lokali mieszkalnych. Nieruchomości lokalowe również zostały objęte wnioskiem o zniesienie współwłasności.

Według zapisów w księgach wieczystych:

Lokal nr 1, dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...), stanowi współwłasność po połowie uczestniczki M. K. oraz wnioskodawców E. i P.

małżonków P. (na prawach wspólności małżeńskiej majątkowej). Z prawem własności lokalu związany jest udział wynoszący 15,1% we wspólnych częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz udział wynoszący 1/3 część w prawie współwłasności działki nr 41/2. Lokal położony jest na pierwszej kondygnacji po stronie lewej budynku, ma powierzchnię 42,70 m² i składa się z 2 pokoi i kuchni oraz przynależności.

Lokal nr 2, dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...), jest własnością uczestniczki T. A. Z prawem własności tego lokalu związany jest udział wynoszący 42,8% we wspólnych częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz udział wynoszący 1/3 część w prawie współwłasności działki nr 41/2. Lokal położony jest na pierwszej kondygnacji po stronie prawej budynku, ma powierzchnię 48,78 m² i składa się z 2 pokoi i kuchni.

Lokal nr 3, dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...), stanowi współwłasność wszystkich uczestników postępowania: uczestniczce M. K. przysługuje w nim udział 1/6, taki sam udział mają na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej wnioskodawcy, natomiast uczestniczka T. A. dysponuje w nim udziałem wynoszącym 2/3. Z prawem własności lokalu nr 3 związany jest udział wynoszący 42,1% we wspólnych częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz udział wynoszący 1/3 część w prawie współwłasności działki nr 41/2. Lokal położony jest na poddaszu, ma powierzchnię 53,63 m² i składa się z 2 pokoi, kuchni i przynależności.

Według ustaleń Sądu Rejonowego ani aktualny stan faktyczny budynku i wydzielonych w nim lokali, ani sposób korzystania z nich nie odpowiada stanowi własnościowemu i opisowi lokali wynikającemu z ksiąg wieczystych.

Wnioskodawcy wystąpili o dokonanie podziału nieruchomości (tj. wszystkich nieruchomości lokalowych i nieruchomości wspólnej) w ten sposób, że działka wraz z budynkiem zostałaby rozdzielona na dwie nieruchomości gruntowe zabudowane - i wnioskodawcom zostałaby przyznana na własność na prawach wspólności

majątkowej małżeńskiej nieruchomości gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym położona od strony południowej, oznaczona na przedstawionym przez nich projekcie jako działka nr 41/5 o pow. 0,0542 ha, a uczestniczka T. A. otrzymałaby na własność nieruchomości gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym położoną od strony północno-wschodniej, oznaczoną jako działka 41/6, o powierzchni 0,0529 ha, natomiast uczestniczka M. K. otrzymałaby spłatę. Do takiego sposobu zniesienia współwłasności przychyliła się uczestniczka T. A. Natomiast uczestniczka M. K. zgłosiła odmienny projekt zniesienia współwłasności, zakładający m. in. wydzielenie dla wnioskodawców oraz dla niej odrębnych nieruchomości lokalowych. W toku postępowania jako podstawowy projekt zniesienia współwłasności przyjęto podział nieruchomości gruntowej na dwie części i wydzielenie na znajdującej się po stronie południowej odrębnych lokali dla wnioskodawców i uczestniczki M. K.

Sąd Rejonowy w J. ustalił, że aktualny stan własnościowy nieruchomości położonych przy ul. Z. jest m. in. skutkiem nieprzeprowadzenia podziału majątku wspólnego po ustaniu wspólności małżeńskiej pomiędzy uczestniczką M. K. a F. K., który swoje udziały we własności lokali i nieruchomości wspólnej przeniósł na wnioskodawców. W toku postępowania nastąpiły kolejne zmiany własnościowe. Na mocy umowy darowizny z dnia 11 lipca 2013 r. wnioskodawcy darowali F. K. udział wynoszący 1/100 części (co do całości wynoszący 1/400) w prawie współwłasności lokalu numer 1 i prawach z jego własnością związanych, a już po wydaniu postanowienia wstępnego nastąpiła kolejna zmiana podmiotowa, ponieważ uczestniczka M. K. przeniosła swoje udziały w prawach do nieruchomości na rzecz uczestnika T. P.

Postanowieniem wstępnym z dnia 26 września 2016 r. Sąd Rejonowy w J. upoważnił wnioskodawców E. P. i P. P. do wykonania tymczasowo na ich koszt prac niezbędnych do podziału nieruchomości położonej w P. - obejmującej działkę gruntu numer 41/2, dla której Sąd Rejonowy w J. prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...), zabudowaną budynkiem, w którym wyodrębnione są trzy lokale mieszkalne - na samodzielne lokale mieszkalne dla wariantu 1.1 fizycznego podziału nieruchomości przedstawionego w opinii biegłej z zakresu budownictwa B. J. w opinii z dnia 8 kwietnia 2013 r., których zakres i wartość została opisana w opinii

uzupełniającej nr 3 biegłej B. J. z listopada 2015 r. w pkt 5.1., w terminie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia oraz nakazał uczestnikom M. K. i T. A. udostępnić wnioskodawcom zajmowane przez siebie części opisanej w pkt I nieruchomości w celu wykonania prac, do których przeprowadzenia zostali upoważnieni.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość, w której znajdują się wyodrębnione lokale mieszkalne 1, 2 i 3 stanowi budynek poniemiecki, wielokrotnie przebudowywany i rozbudowany. Działka wokół budynku jest podzielona do korzystania pomiędzy współwłaścicieli. Wnioskodawcy zamieszkują w nieruchomości od roku 1992 i zajmowali jej część wspólnie z rodzicami wnioskodawczyni, uczestniczką M. K. oraz F. K. Począwszy od 1992 r. systematycznie dokonywali przebudowy budynku, zmieniając za zgodą wszystkich współwłaścicieli istniejący podział lokali i pomieszczeń. Na skutek rozbudowy w części zajmowanej przez wnioskodawców oraz uczestniczkę M. K. powstały na dwóch kondygnacjach dwa odrębne lokale ze wspólnym wejściem, z których jeden zajmują wnioskodawcy, drugi uczestniczka M. K. Wnioskodawcy i M. K. zamieszkiwali zgodnie do 2008 r., potem powstał między nimi spór na tle uregulowania stanu prawnego nieruchomości. W styczniu 2010 r. uczestnicy zgodnie zlecieli wykonanie projektu podziału nieruchomości gruntowej na dwie odrębne nieruchomości i złożyli wniosek o wydanie decyzji dotyczącej podziału działki nr 41/2. Wójt Gminy P. zatwierdził projekt, jednak od decyzji odwołała się uczestniczka M. K. i decyzja została uchylona, a sprawa skierowana do ponownego rozpoznania.

Wnioskodawcy korzystają także z części (1/3) lokalu nr 3, który według zapisów w księdze wieczystej ma powierzchnię 53.63 m², tymczasem w rzeczywistości ma znacznie większe rozmiary. Wnioskodawcy użytkują z niego fragment o pow. 83 m², a pozostała część lokalu nr 3 jest wydzielona trwałymi ścianami i korzysta z niej wyłącznie uczestniczka T. A. Także ona podejmowała próby ugodowego wyjścia ze współwłasności. Ostatecznie do porozumienia nie doszło.

Sąd ustalił też, że fizyczny podział nieruchomości wraz z podziałem gruntu oraz ustanowieniem odrębnych lokali na jednej z nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału, przeprowadzony według wersji proponowanej przez wnioskodawców, jest możliwy i został uzgodniony z uczestniczką T. A., która w rzeczywistości korzysta z nieruchomości w połowie. Projekt podziału odpowiada obecnemu korzystaniu z nieruchomości. W opinii z marca 2013 r. biegła sądowa z zakresu wyceny nieruchomości B. J. przedstawiła wersje zniesienia współwłasności nieruchomości w oparciu o tę propozycję oraz drugą - według koncepcji uczestniczki M. K., wraz z wyceną lokali powstałych w wyniku podziału. Na podstawie opinii biegłej Sąd ustalił, że nieruchomość gruntową można rozdzielić zgodnie z wnioskiem wnioskodawców - przez podział budynku w pionie i podział gruntu, w którym linia podziału budynku odpowiada linii podziału działki i będzie przebiegała w całości po istniejącej ścianie budynku, znajdującej się przy schodach prowadzących z parteru na poddasze. Płaszczyzna ściany rozgraniczy budynek na dwie części o różnej wysokości zabudowy, stanowiące regularne i samodzielne konstrukcje, które mogą stać się dwoma samodzielnymi budynkami na osobnych działkach gruntu uzyskanych w wyniku podziału. Linię podziału budynku biegła przedstawiła na kopiach rzutów kondygnacji, sporządzonych w celu wyodrębnienia dwóch nieruchomości. W budynku projektowanym po lewej stronie (dwupiętrowym) wydzieliła również dwa samodzielne lokale mieszkalne. Biegła zaznaczyła, że projekt wyodrębnienia lokali mieszkalnych wg stanowiska uczestniczki M. K. wymaga ustanowienia dla przyszłych właścicieli lokalu nr 2 (wnioskodawców) służebności dostępu do wodomierza głównego oraz do instalacji - które znajdują się w piwnicy. Konieczne będzie także wybudowanie na klatce schodowej ściany rozdzielającej projektowany lokal nr 1 i 2, jak na szkicu wyodrębnienia lokali wariant II. Biegła wskazała też, że niezbędne stanie się pozyskanie terenu od gminy i wybudowanie na nim schodów zewnętrznych z zadaszonym spocznikiem, prowadzących z poziomego terenu na 1 piętro, do projektowanego lokalu nr 2, wraz z wykonaniem otworu drzwiowego na ścianie zewnętrznej - prace te wymagają pozwolenia na budowę.

Projektowany podział według propozycji wnioskodawców, który biegła uznała za łatwiejszy do przeprowadzenia, wymaga wykonania mniejszego zakresu prac

koniecznych, których celem będzie zapewnienie samodzielności lokali uzyskanych w wyniku podziału. Wnioskodawcy wnieśli o zobowiązanie ich do wykonania prac adaptacyjnych zgodnie z tym właśnie projektem - wyliczonych w pkt 5.1 opinii uzupełniającej biegłej B. J. z listopada 2015 r.

Przechodząc do oceny prawnej Sąd Rejonowy stwierdził, że jest możliwy podział nieruchomości zgodnie z wnioskiem wnioskodawców, który zdecydowanie poparła biegła. Sąd podzielił jej stanowisko, że projekt wyodrębnienia lokali mieszkalnych wg stanowiska uczestniczki M. K. wymagałby szeregu prac w tym wymagających pozwolenia na budowę, ustanowienia służebności i uzyskania tytułu do zajęcia części gruntu należącego do gminy pod schody zewnętrzne na piętro, do czego dotąd nie doszło. Za sposobem zniesienia współwłasności proponowanym przez wnioskodawców przemawiał także - zdaniem Sądu pierwszej instancji - zakres i koszt prac adaptacyjnych. Prace adaptacyjne, do których Sąd zobowiązał wnioskodawców nie są skomplikowane, nie wymagają znacznej ingerencji w nieruchomość, ani pozwoleń, a ich łączny koszt wynosił 23 176,70 zł. Natomiast w wypadku zaakceptowania wariantu popieranego przez uczestniczkę M. K., zakres prac byłby znacznie większy, wymagał uzyskania pozwolenia na budowę schodów zewnętrznych, a koszt robot łącznie wynosiłby 55 844,82 zł. Sąd Rejonowy wydając orzeczenie wstępne uwzględnił stanowisko wnioskodawców i upoważnił ich do wykonania prac adaptacyjnych według ustaleń zawartych w odpowiednich punktach opinii biegłej B. J. Sąd wziął pod uwagę również to, że uczestniczka M. K. ma zapewnione warunki mieszkaniowe poza sporną nieruchomością - nabyła nieruchomość w B. i wymeldowała się z P., odcinając wszystkie media, po czym przekazała swoje udziały T.P.. T. P. oświadczył, że popiera stanowisko zajmowane dotychczas przez uczestniczkę M. K.

Sąd Rejonowy wskazał też, że opinia biegłej pozwala na ustalenie, iż nieruchomość po podziale fizycznym nie straci na wartości, a stosunkowo przystępne koszty podziału umożliwią jego przeprowadzenie. Stwierdziwszy, że podział przedmiotowej nieruchomości jest możliwy zarówno ze względów technicznych, finansowych jak i prawnych, Sąd pierwszej instancji uznał żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości według propozycji wnioskodawców za usprawiedliwione. Proponowany przez nich podział wymagał jednak wykonania

robót adaptacyjnych, tak aby wyodrębnione lokale uczyniły zadość przesłance samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 1982 ze zm. - dalej „u.w.l.”), a tym samym mogły stanowić odrębne nieruchomości. Dlatego Sąd ten w oparciu o opinię biegłej upoważnił wnioskodawców, którzy domagali się wyodrębnienia samodzielnych lokali według uwzględnionej koncepcji, do wykonania prac adaptacyjnych jak w sentencji postanowienia wstępnego, tymczasowo na ich koszt, za realny termin przeprowadzenia koniecznych prac uznając okres 6-miesięczny liczony od uprawomocnienia się postanowienia.

Apelacje od postanowienia wstępnego złożyli uczestnicy M. K. oraz T. P. Oboje kwestionowali sposób podziału, który ich zdaniem nie jest zgodny z ich interesem i uprzywilejowuje wnioskodawców, M.K. kwestionowała też niesporządzenie opinii uwzględniającej włączenie do przeznaczonego dla niej lokalu pomieszczeń 05 i 06 na poziomie piwnicy. Sąd Okręgowy w J. postanowieniem z dnia 30 maja 2017 r. oddalił obydwie apelacje.

Sąd odwoławczy wskazał, że celem postanowienia wstępnego było jedynie upoważnienie wnioskodawców do wykonania prac, które doprowadzą do fizycznego podziału nieruchomości stanowiącej działkę numer 41/2 na dwie odrębne nieruchomości. Wymaga to przeprowadzenia podziału wzdłuż linii pionowej budynku, po ścianie przebiegającej od piwnic aż po dach, połączonego z podziałem według tej samej linii działki gruntu, na której stoi budynek. Ponieważ ściana rozdzielająca projektowaną nieruchomość, która ma przypaść uczestniczce T. A., od nieruchomości zajmowanej dotąd przez wnioskodawców i M. K., przebiega w sposób odmienny na poziomie parteru konieczne stało się wykonanie ściany dzielącej dotychczasowe pomieszczenie numer 1 i nie można było uwzględnić sprzeciwu uczestniczki M. K., która nie godziła się na konieczne uszczuplenie jej lokalu o część 1a.

Sąd Okręgowy nie zgodził się też z zarzutami dotyczącymi przyłączenia pomieszczeń numer 05 i 06 do lokalu przeznaczonego dla wnioskodawców. Podkreślił, że rozstrzygnięcie w postanowieniu wstępnym dotyczyło jedynie upoważnienia wnioskodawców do wykonania prac niezbędnych do fizycznego

podziału nieruchomości, które nie wpływają na samodzielność lokali wnioskodawców i uczestnika T. P. Zachodzi jedynie konieczność zamurowania wejścia do pomieszczenia numer 5, po przyznaniu go wnioskodawcom. Sąd Okręgowy przychylił się też do oceny, że racjonalne jest usytuowanie wejścia do lokalu wnioskodawców od strony istniejącego tarasu znajdującego się na zadaszeniu pomieszczenia numer 05, stanowiącym część wspólną nieruchomości, skoro wejście od tej strony już istnieje i jest przez wnioskodawców wykorzystywane. Natomiast wykonanie wejścia do lokalu wnioskodawców od strony balkonu na poziomie piętra wymagałoby uzyskania pozwolenia na budowę, a nadto podwyższyłoby koszty przeróbek do podobnego jak w wariantcie budowy osobnego wejścia od strony działki gminnej. Zdaniem Sądu odwoławczego nie byłoby racjonalne dokonywanie podziału pomieszczenia numer 05 na dwa odrębne pomieszczenia z uwagi na jego niedużą powierzchnię. Sąd zwrócił też uwagę, że miejsce na którym obecnie znajduje się taras, przez który wnioskodawcy wchodzi do swojego lokalu, stanowić będzie część wspólną nowopowstałej nieruchomości, co nie wyklucza wykorzystywania jej przez właścicieli obu lokali.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wniósł uczestnik postępowania T. P. Oparł ją na obydwu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. Zarzucił naruszenie prawa materialnego przez błędne zastosowanie art. 211 k.c. i art. 212 k.c. i przesądzenie w postanowieniu wstępnym podziału fizycznego nieruchomości, mimo że nie był on zgodny z interesami wszystkich współwłaścicieli, a także ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, obowiązującymi przepisami oraz prowadził do pokrzywdzenia interesów uczestniczki M. K. oraz skarżącego przy jednoczesnym nadmiernym uprzywilejowaniu interesu wnioskodawców.

W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, skarżący wskazał na uchybienie art. 11 ust. 2 u.w.l. poprzez wadliwe (zbyt ogólne) sformułowanie postanowienia wstępnego, bez wskazania, że ustanowienie odrębnej własności lokali jest co do zasady uzasadnione, bez sprecyzowania lokali, których wyodrębnienie jest zakładane w wyniku jego realizacji, bez określenia zakazów i nakazów dla uczestników postępowania, związanych z wykonaniem prac adaptacyjnych oraz przy odwołaniu

się do wariantu podziału nieruchomości umieszczonego w nieistniejącej opinii biegłej z zakresu budownictwa. Uczestnik zarzucił również naruszenie art. 232 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 217 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez nierozważenie wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, a także w wyniku nieuwzględnienia wniosku dowodowego uczestniczki M. K. o uzupełnienie przez biegłą opinii z marca 2013 r. i sporządzenie wariantu podziału nieruchomości zakładającego włączenie do projektowanego lokalu mieszkalnego nr 1, przypadającego M. K., pomieszczenia oznaczonego przez biegłą nr 05 i 06 na poziomie piwnic budynku oraz wniosku skarżącego o podział tego pomieszczenia na dwie równe części i przyznanie jednej z nich na rzecz uczestnika postępowania, a drugiej na rzecz wnioskodawców.

We wnioskach skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, ewentualnie Sądowi drugiej instancji, przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Aktualny stan prawny działki przy ul. Z. w P. jest złożony. Jest to nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem, której własność, podobnie jak własność części wspólnych budynku związana jest z prawem własności trzech nieruchomości lokalowych wyodrębnionych w tym budynku. Również nieruchomości lokalowe (poza jedną) stanowią przedmiot współwłasności. Dodatkowo stan rzeczy w budynku i odrębnych lokali od dawna nie przystaje do przedmiotu odrębnej własności z chwili powstania tego prawa, odzwierciedlonego w księgach wieczystych lokali. Jak wynika ze stanowisk uczestników postępowania, panuje między nimi zgoda co do potrzeby rozwiązania problemów wynikających ze współwłasności w sposób, który kompleksowo uporządkuje stosunki własnościowe na nieruchomości. Zasadnicze założenia sposobu zniesienia współwłasności (wydzielenie odrębnej nieruchomości zabudowanej częścią budynku, w której znajduje się lokal nr 3 zajmowany przez uczestniczkę T. A. i drugiej nieruchomości, na której znajdować się będzie piętrowy budynek z dwoma wyodrębnionymi nieruchomościami lokalowymi dla wnioskodawców i (obecnie) T. P.), również nie

rodzaj istotnego sporu. Wprawdzie w skardze kasacyjnej uczestnik podnosi wyższą atrakcyjność lokalu, który ma przypaść wnioskodawcom, czyni to jednak tylko w celu wykazania, że zachowanie proporcji udziałów w nieruchomości i porównywalności uzyskanych nieruchomości lokalowych uzasadniałoby włączenie do odrębnego lokalu przewidywanego dla niego (nr 1) pomieszczeń przyległych (nr 05 - w całości lub w połowie i 06) oraz zapewnienia wygodnego dostępu do tarasu znajdującego się na dachu pomieszczenia nr 05. W rzeczywistości więc zagadnienia sporne skupiają się na szczegółach związanych z przebiegiem granicy podziału nieruchomości gruntowej na dwie części we fragmencie rozdzielającym istniejący budynek, kwestii przynależności pomieszczeń 05 i 06 do lokalu 1 czy do lokalu 2 oraz drogi dostępu do lokalu znajdującego się na piętrze. Sądy obu instancji przyjęły za najwłaściwszą wersję zniesienia współwłasności koncepcję proponowaną przez wnioskodawców i uznaną za najbardziej ekonomiczną i racjonalną przez biegłą inż. B. J. Wybór ten został przedstawiony w formie graficznej i opisowej w opinii biegłej i jej uzupełnieniach pisemnych i ustnych. W ten sam sposób - recypując argumenty biegłej lub powołując się na nie, Sądy uzasadniły przyczyny nieuwzględnienia zastrzeżeń i argumentów skarżącego oraz uczestniczki M. K., skupiających się na uciążliwościach związanych z odłączeniem części kuchni lokalu nr 1, oraz przynależnością do poszczególnych lokali pomieszczeń nr 06 i 05. Biegła za podstawę przyjęła stan rzeczywistego korzystania z nieruchomości.

Przedmiotem rozpoznania jest postanowienie wstępne, a więc orzeczenie, które - zgodnie z art. 318 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. - sąd może wydać, uznając roszczenie wnioskodawców za usprawiedliwione w zasadzie. Przedmiotem rozstrzygnięcia jest w tym wypadku przesądzenie zasady mającego zapaść rozstrzygnięcia końcowego. Samodzielną podstawę wydania postanowienia wstępnego, którą przewiduje art. 11 ust. 2 u.w.l., stanowi wypadek, kiedy przedmiotem orzeczenia ma być ustanowienie odrębnej własności lokali, jednak stan tych lokali nie czyni zadość przesłance ich samodzielności i konieczne jest wykonanie określonych robót adaptacyjnych. W postanowieniu tym sąd może upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do wykonania tych robót - tymczasowo na jego koszt, jednak czyniąc to musi przesądzić jednocześnie

o zasadzie, w drodze uznania żądania ustanowienia odrębnej własności lokali za usprawiedliwione. Określenie zakresu robót, do których sąd upoważnia zainteresowanego uczestnika ma na celu doprowadzenie do powstania konkretnego samodzielnego lokalu, który sąd uznaje za docelowy przedmiot odrębnej własności. W zaskarżonym orzeczeniu Sąd pierwszej instancji upoważnił wnioskodawców do wykonania tymczasowo na ich koszt prac niezbędnych do podziału nieruchomości położonej w P. - obejmującej działkę gruntu numer 41/2 (...), zabudowaną budynkiem, w którym wyodrębnione są trzy lokale mieszkalne - na samodzielne lokale mieszkalne dla wariantu 1.1 fizycznego podziału nieruchomości przedstawionego w opinii biegłej z zakresu budownictwa B. J. w opinii z dnia 8 kwietnia 2013 r., których zakres i wartość została opisana w opinii uzupełniającej nr 3 biegłej B. J. z listopada 2015 r. w pkt 5.1., w terminie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia oraz nakazał uczestnikom M. K. i T. A. udostępnić wnioskodawcom zajmowane przez siebie części opisanej w pkt I nieruchomości w celu wykonania prac, do których przeprowadzenia zostali upoważnieni. Takie sformułowanie zawiera nie tylko upoważnienie do wykonania prac adaptacyjnych, lecz także określa cel tych prac - jaki stanowi utworzenie samodzielnych lokali mieszkalnych według określonego wariantu opinii biegłej, stającego się w ten sposób elementem wydanego postanowienia i w ten sposób przesądza o zasadzie podziału. Niezrozumiałe jest w tym zakresie tłumaczenie Sądu Okręgowego, że przedmiotem adaptacji jest tylko podział nieruchomości gruntowej na dwie nieruchomości; adaptacja służy umożliwieniu przeprowadzenia kompleksowego podziału, którego nieodłącznym elementem jest stworzenie dwóch samodzielnych lokali na jednej z projektowanych nieruchomości, mających powstać z działki stanowiącej obecnie nieruchomość wspólną, związaną z dotychczas istniejącym prawem własności odrębnych lokali, ustanowionym w przeszłości. Przebieg granicy między projektowanymi nieruchomościami gruntowymi wyznacza jednocześnie nową nieruchomość wspólną dla odrębnych lokali w planowanym zmienionym kształcie podmiotowo-przedmiotowym. Linia granicy w rozdzielającej przez budynek rzutuje też na użyteczność planowanych lokali, na co zwraca uwagę skarżący sprzeciwiając się przebudowie ściany w sposób zmniejszający kuchnię projektowanego lokalu nr 1. Problem przebudowy jest

omówiony w opinii, łącznie z zagadnieniem koniecznych przełączeń, a podnosząc problem niefunkcjonalności zmniejszonej kuchni skarżący pomija wskazany przez biegłą fakt włączenia z drugiej strony kuchni do planowanego lokalu nr 1 zbliżonego wielkościami pomieszczenia z lokalu nr 3 (garderoba nr 2).

Przyjęta formuła odsyłająca do opinii biegłej, zdaniem skarżącego jest wadliwa także z powodu niewłaściwego oznaczenia, o która opinię chodzi, gdyż podana data „z dnia 8 kwietnia 2013 r.” nie jest datą sporządzenia opinii przez biegłą, lecz datą wpływu tego dokumentu do sądu. Rzeczywiście, na tytułowej stronie opinii znajduje się data położona przez Sąd Rejonowy, jednak decydujące jest, czy data podana w postanowieniu wstępnym pozwala zidentyfikować, o którą opinię chodzi. Funkcję różnicującą data na stronie frontowej wydaje się pełnić należycie.

Skarżący podnosił ponadto, że wadą postanowienia było zaniechanie wydania w nim określonych nakazów lub zakazów. Lektura postanowienia wskazuje, że w jego końcowej części takie nakazy zostały zamieszczone i dotyczą udostępnienia lokali w celu umożliwienia przeprowadzenia koniecznych prac. Nie byłoby to zresztą uchybienie znaczące, skoro sąd może wydać nakazy i zakazy także później, w razie stawiania skonkretyzowanych przeszkód przez poszczególnych uczestników. Nie jest to więc uchybienie, które miałoby znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Nie jest też uzasadniony zarzut nierozważenia przez Sąd Okręgowy prawidłowości założonego sposobu zniesienia współwłasności pod kątem przesłanek ujętych w art. 211 i art. 212 k.c. Sąd poddał ocenie problem, czy podział jest dopuszczalny, i ocenił, że nie pozostaje w sprzeczności z przepisami ustawy ani ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, a także nie pociągnie za sobą istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości. Wypowiedział się więc w kwestiach, których wymaga art. 211 k.c. Skarżący nie wskazał przepisów, które zostałyby naruszone w wyniku wnioskowanego podziału.

Na tym etapie postępowania nie było jeszcze uzasadnione określanie dopłat wyrównujących wartość udziałów, czego dotyczy art. 212 k.c., nie doszło więc do naruszenia tego przepisu.

Kryteria, które skarżący wskazuje w skardze kasacyjnej stanowią przesłanki ujęte w art. 622 § 2 i art. 623 k.p.c., które jednak nie zostały wskazane w zarzutach kasacyjnych, jakkolwiek, niewątpliwie powinny być i zostały rozważone przez Sądy obu instancji, które zgodziły się z argumentacją biegłej przedstawioną przez nią nie tylko obszernie w formie pisemnej, ale także w uzupełnieniach i wyjaśnieniach ustnych.

Podobnie nie można uwzględnić zarzutu naruszenia przepisów art. 232 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 217 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Skarżący uzasadnia ich naruszenie nierozważeniem w sposób wszechstronny wszystkich istotnych okoliczności sprawy. Tymczasem taki obowiązek nie wynika ze powołanych unormowań, lecz z art. 378 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c., których skarżący nie wskazał. Powołane przez niego przepisy dotyczą przeprowadzenia przez sąd drugiej instancji dowodu z urzędu, swobodnej oceny dowodów (której prawidłowości Sąd Najwyższy nie może kontrolować), przedmiotu dowodu oraz przesłanek pominięcia dowodu. Ewentualnie ten ostatni przepis mógłby korespondować z zarzutem wadliwego nieuwzględnienia wniosku dowodowego uczestniczki M. K., jednak wniosek ten został pominięty przez Sąd pierwszej instancji, a nie przez Sąd odwoławczy, zaś uczestniczka nie zgłosiła zastrzeżeń co do prawidłowości jego oddalenia w trybie przewidzianym w art. 162 k.p.c.

Z uwagi na to, że zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej okazały się nieuzasadnione, skargę tę należało oddalić na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z postanowień art. 520 § 1 w zw. z art. 398²¹, art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c.

jw