

**Sygn. akt I Ca 276/13**

## POSTANOWIENIE

**Dnia 20 listopada 2013 roku**

Sąd Okręgowy w Elblągu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

**Przewodniczący : SSO Teresa Zawistowska**

Sędziowie : SO Krzysztof Nowaczyński

SO Arkadiusz Kuta ( spr. )

Protokolant : st. sekr. sąd. Danuta Gołębiwska

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2013 roku w Elblągu

na rozprawie

sprawy z wniosku W. M. i V. M.

z udziałem A. M. , S. M. i Gminy Miejskiej I.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawców A. M. i S. M.

od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w Iławie

z dnia 21 czerwca 2013 roku , sygnatura akt I Ns 501/11

postanawia :

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

Sygn. akt I Ca 276/13

## UZASADNIENIE

W. M. i V. M. domagali się zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w I. przy ul. (...). W uzasadnieniu wskazali iż wraz z uczestnikiem A. M. są współwłaścicielami po 1/2 części tej nieruchomości. Wnieśli o dokonanie podziału fizycznego na dwie części, stosownie do posiadanych udziałów. W uzasadnieniu wskazali na trwające pomiędzy stronami nieporozumienia i konflikty uniemożliwiające wspólne korzystanie z nieruchomości.

W toku postępowania wezwano do udziału w sprawie S. M. – żonę uczestnika A. M. i współwłaścicielkę nieruchomości oraz Gminę Miejską I., której służy prawo do nieruchomości sąsiedniej. Gmina nie zajęła stanowiska w sprawie. Uczestnicy ostatecznie nie zgodzili się na zniesienie współwłasności poprzez podział fizyczny.

Postanowieniem wstępnym z 21 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy w I.:

I. uznał za usprawiedliwione co do zasady żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w I. przy ul. (...) obejmującej:

a) lokal mieszkalny nr (...) położony w I. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym 1/2 części w nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali stanowiący własność małżonków A. M. i S. M., dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w I. prowadzi księgę wieczystą (...);

b) lokal mieszkalny nr (...) położony w I. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym 1/2 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali stanowiący własność małżonków W. M. i V. M., dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w I. prowadzi księgę wieczystą (...), które to lokale zostały wyodrębnione z nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w I. prowadzi księgę wieczystą (...) o pow. 0,0678 ha obejmującej działki nr (...) na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali oraz umowy rozszerzenia ustawowej wspólności majątkowej zawartej w dniu 6 marca 2007 r. w Kancelarii Notarialnej notariusza K. S. (rep. A numer (...)), która to umowa jako części wspólne budynku określiła m.in. położone na parterze budynku pomieszczenia : warsztat, myjnię, pomieszczenie socjalne, wc, biuro i ciągi komunikacyjne, ustalając, iż zniesienie współwłasności polegać będzie na rozwiązaniu umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i podziale fizycznym nieruchomości na dwie samodzielne nieruchomości, z których jedna nieruchomość stanowić będzie własność małżonków A. M. i V. M. zgodnie z projektem podziału fizycznego nieruchomości sporządzonym w dniu 30 listopada 2012 r. przez biegłego R. K., który to projekt Sąd pierwszej instancji uczynił integralną częścią postanowienia;

II. zobowiązał wnioskodawców i uczestników A. M. i S. M. do wykonania prac adaptacyjnych niezbędnych do fizycznego podziału nieruchomości w postaci:

1. wybudowania ściany działowej zgodnie z załącznikiem 2 do wskazanej w punkcie I opinii biegłego, po wcześniejszym opracowaniu dokumentacji budowlanej na postawienie tej ściany i uzyskaniu pozwolenia budowlanego,

2. wykonanie schodów na projektowanej działce nr (...) celem umożliwienia komunikacji z częścią mieszkalną, zgodnie z projektem załącznikiem nr 2 do wskazanej w punkcie I niniejszego postanowienia opinii biegłego;

III. do wykonania powyższych prac upoważnił wnioskodawców i uczestników A. M. i S. M. tymczasowo na własny koszt w terminie 1 roku od uprawomocnienia się postanowienia.

Rozstrzygnięcie było oparte na następujących ustaleniach faktycznych i wynikających z nich wnioskach:

Nieruchomość objęta wnioskiem położona jest w I. przy ul. (...) i obejmuje dwie działki (...). Na działce (...) wzniesiony jest budynek mieszkalno-usługowy, w którym na piętrze znajdują się dwa lokale mieszkalne opisane szczegółowo w punkcie I sentencji postanowienia. Lokale wyodrębniono z nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w I. prowadzi księgę (...) o pow. (...), obejmującej działki nr (...) na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali oraz umowy rozszerzenia ustawowej wspólności majątkowej zawartej w 2007 roku, która jako części wspólne budynku określiła m.in. położone na parterze budynku pomieszczenia : warsztat, myjnię, pomieszczenie socjalne, wc, biuro i ciągi komunikacyjne. Działka nr (...) ma zapewniony dostęp do drogi publicznej przez ustanowioną służebność drogi koniecznej tj. prawo przejazdu przez działkę (...) stanowiącą własność Gminy Miejskiej I.. Działka nr (...) ma dostęp do drogi publicznej jedynie za pośrednictwem działki (...).

Strony są zatem właścicielami lokali mieszkalnych oraz współwłaścicielami po 1/2 części nieruchomości wspólnej – działki, na której wzniesiono budynek oraz elementów wspólnych budynku, do których umowa zaliczyła pomieszczenia na parterze. Oba lokale mieszkalne znajdują się na piętrze budynku mieszkalnego zaś na parterze budynku pod oboma lokalami mieszkalnymi znajdują się pomieszczenia wykorzystywane na warsztat, myjnię, pomieszczenie socjalne, wc, biuro i ciąg komunikacyjny. Strony są skonfliktowane w wysokim stopniu, nie jest możliwe wspólne korzystanie przez strony z nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, również przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągał za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Podkreślono, że próby nakłonienia współwłaścicieli w trybie art. 622 § 1 k.p.c. do zgodnego przeprowadzenia podziału nie dały rezultatu. Zgodnie z art. 623 k.p.c. jeżeli brak podstaw do wydania postanowienia w trybie art. 622 k.p.c., a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności, zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym.

Mając na uwadze, iż w budynku mieszkalno - usługowym wyodrębniono już dwa samodzielne lokale mieszkalne Sąd pierwszej instancji rozważał czy możliwe jest dokonanie podziału fizycznego nieruchomości, zakładając rozwiązanie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali (wówczas strony powracają do sytuacji współwłasności po 1/2 części całej nieruchomości), a jeżeli tak, czy taki podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągał za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji podział fizyczny nieruchomości jest możliwy. Kategorycznie w tej kwestii wypowiedział się biegły. Odnosząc się do podniesionego przez uczestników zarzut braku dostępu nowopowstałej nieruchomości do drogi publicznej wskazano, iż zarzut ten stracił znaczenie w sytuacji, gdy na żądanie wnioskodawców o ustanowienie służebności drogi koniecznej wezwano do udziału w sprawie Gminę Miejską I.. Za nieistotny Sąd pierwszej instancji uznał zarzut odnoszący się do braku możliwości prowadzenia w nowopowstałej nieruchomości warsztatu samochodowego. Wyjaśniono, że okoliczność dotycząca posadowienia urządzeń wyposażenia warsztatu nie może być argumentem w sprawie dopuszczalności podziału fizycznego nieruchomości. Ponadto podkreślono, iż uczestnicy nie prowadzą żadnej działalności gospodarczej w tym pomieszczeniu. Nie jest też konieczne, zdaniem Sądu pierwszej instancji, aby pomieszczenia te wykorzystywane były tylko i wyłącznie jako warsztat samochodowy. Społeczno - gospodarcze przeznaczenie nie oznacza, iż rzecz musi być cały czas wykorzystywana do tego samego rodzaju działalności.

Sąd pierwszej instancji nie uważa aby zarzut znacznej utraty wartości nieruchomości wymagał ustaleń na tym etapie postępowania. Opinia biegłego w tym przedmiocie będzie w przyszłości konieczna, jeżeli zostaną wykonane prace wskazane jako konieczne do podziału fizycznego nieruchomości. Nadto Sąd pierwszej instancji wskazał, iż pomieszczenia warsztatu (parter budynku) nie mają swojej oddzielnej wartości. Zgodnie z umową stanowią części wspólne budynku i należą po 1/2 części do właścicieli obu lokali posadowionych na piętrze. Nie można zatem przyjmować, że części wspólne budynku mają wyodrębnioną wartość - stanowią część wspólną wpływają jedynie na wartość lokali mieszkalnych. W sytuacji, gdy z uwagi na spór współwłaścicieli nie jest możliwe wykorzystywanie pomieszczeń parteru w pełnym zakresie wątpliwe jest – zdaniem Sądu pierwszej instancji - przedstawianie argumentu, aby podział fizyczny miał doprowadzić do znacznego zmniejszenia wartości rzeczy. W ocenie Sądu Rejonowego nawet bez opinii biegłego, możliwe jest przyjęcie, iż przesłanka „znacznego zmniejszenia wartości” nie będzie miała miejsca.

Mając na uwadze stanowiska stron wykluczające przejęcie nieruchomości w całości przez jedną z nich możliwe było jedynie oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności lub zaakceptowanie zniesienia współwłasności w drodze podziału fizycznego. Pozostawienie stron w częściowej współwłasności byłoby niewskazane. Stąd uznano za usprawiedliwione co do zasady żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości ustalając, iż zniesienie współwłasności polegać będzie na rozwiązaniu umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i podziale fizycznym na dwie samodzielne nieruchomości zgodnie z projektem podziału fizycznego nieruchomości sporządzonym przez biegłego R. K.. Podział fizyczny nie jest możliwy bez wykonania prac adaptacyjnych. Do ich wykonania upoważniono wnioskodawców i uczestników A. M. i S. M. tymczasowo na własny koszt w terminie 1 roku od uprawomocnienia się postanowienia.

A. M. i S. M. zaskarżyli powyższe postanowienie w całości, zarzucając mu:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia przez przyjęcie, iż podział fizyczny przedmiotowej nieruchomości jest możliwy w sytuacji, gdy jest on sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości oraz pociągnie za sobą znaczne zmniejszenie jej wartości;

2. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia przez przyjęcie, iż wykonanie schodów na projektowanej działce nr (...) celem umożliwienia komunikacji z częścią mieszkalną winno nastąpić zgodnie z załącznikiem nr 2 do opinii biegłego R. K. podczas, gdy załącznik nr 2 do wskazanej opinii w ogóle nie odnosi się do schodów;

3. naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na wynik postępowania, tj. :

a) art. 217 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. przez nieprzeprowadzenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości przed podziałem oraz wartości nieruchomości powstałych w wyniku podziału fizycznego;

b) art. 217 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. przez nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa w celu zaprojektowania schodów na działce Nr (...) w celu umożliwienia komunikacji z częścią mieszkalną w taki sam sposób jak schody znajdujące się na działce Nr (...) pomimo, iż projekt schodów, który został przyjęty za podstawę zaskarżonego postanowienia został sporządzony poza przedmiotową sprawą i w oderwaniu od jej okoliczności;

c) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na przyznaniu wiarygodności i mocy dowodowej opinii biegłego R. K. z dnia 30 listopada 2012 r. i nieprzeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, pomimo że opinia biegłego R. K. budzi uzasadnione wątpliwości;

d) art. 618 § 1 k.p.c. przez wydanie wbrew jego dyspozycji postanowienia wstępnego, którego treścią jest określenie sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości;

4. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 3 ust 1 ustawy o własności lokali przez jego niewłaściwą wykładnię wyrażającą się w przyjęciu, że sądowe zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym występuje odrębna własność lokali może nastąpić poprzez rozwiązanie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali, podczas gdy sądowe zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym występuje odrębna własność lokali może nastąpić jedynie przez zniesienie odrębnej własności lokali.

Wskazując na powyższe skarżący wnieśli o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Ewentualnie domagano się zmiany zaskarżonego postanowienia przez uznanie, że żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości nie jest usprawiedliwione co do zasady. Domagali się także zasądzenia od wnioskodawców kosztów postępowania.

Skarżący twierdzili, że Sąd pierwszej instancji, opierając się na opinii biegłego R. K. błędnie ustalił, iż możliwy jest podział fizyczny nieruchomości po rozwiązaniu umów dotyczących ustanowienia odrębnej własności lokali. Zaproponowany przez biegłego podział pozbawia projektowaną działkę (...) dostępu do drogi publicznej. Nadto podzielenie budynku pionowo zgodnie z wytycznymi biegłego spowoduje, że część budynku, która będzie stanowić część składową działki (...) zostanie pozbawiona swojej funkcjonalności, gdyż nie będzie można w niej prowadzić działalności w postaci warsztatu samochodowego. Sąd pierwszej instancji naruszył także art. 211 k.c. Uczestnicy, mając na uwadze dyspozycję tego przepisu, składali wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości przed podziałem oraz wartości powstałych w wyniku podziału fizycznego poszczególnych nieruchomości. Wniosek ten został zignorowany. Ustosunkowano się do niego dopiero w uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia. Zdaniem skarżących Sąd pierwszej instancji błędnie przyjął, iż dowód z opinii biegłego miał być przeprowadzony wyłącznie dla ustalenia wartości parteru budynku, który należy po 1/2 części do właścicieli obu lokali posadowionych na piętrze. Przekonywano, że opinia dotyczyć miała wartości nieruchomości po zniesieniu odrębnej własności lokali i wartości powstałych w wyniku podziału fizycznego poszczególnych nieruchomości. Zniesienie odrębnej własności lokali jest bowiem niezbędne do ewentualnego

zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym występuje odrębna własność lokali. Jednocześnie podkreślono, że określenie wartości wymaga wiadomości specjalnych, a zatem Sąd w tym zakresie winien zasięgnąć opinii biegłego, nie zaś sam oceniać czy podział przedmiotowej nieruchomości będzie miał dodatni na wartość wydzielonych nieruchomości. Uczestnicy podnieśli nadto, że w zaskarżonym postanowieniu przyjęto, iż wykonanie schodów na projektowanej działce nr (...) winno nastąpić zgodnie z projektem - załącznikiem nr 2 do opinii biegłego R. K., który to załącznik w ogóle nie odnosi się do schodów. Uczestnicy wnosili o powołanie biegłego mającego stosowne uprawnienia w celu opracowania projektu schodów, jednakże wniosek ten został przez Sąd pierwszej instancji zignorowany. Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 618 § 1 k.p.c. wskazano, że przepis ten w sprawach o zniesienie współwłasności przewiduje możliwość wydania postanowienia wstępnego w dwóch wypadkach, gdy rozstrzyga spór o prawo żądania zniesienia współwłasności lub spór o prawo własności. Przepis art. 618 § 1 k.p.c. wskazuje zatem wyczerpująco przypadki, kiedy sąd władny jest wydać postanowienie wstępne. Nie jest zatem dopuszczalne wydanie postanowienia wstępnego, którego treścią byłoby określenie sposobu zniesienia współwłasności. Tymczasem taki właśnie charakter ma wydane przez Sąd Rejonowy postanowienie, skoro przesądza, że zniesienie współwłasności nieruchomości nastąpi w drodze jej podziału fizycznego. Z kolei odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 3 ust 1 ustawy o własności lokali wskazano, że w myśl tego przepisu nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazano, iż skoro nie ulega wątpliwości, że odrębną własność lokali można znieść w drodze umowy. Jeżeli istnieje możliwość regulacji danego stosunku prawnego w drodze umowy, to w razie niezgodności między stronami wchodzi w rachubę orzeczenie sądowe – o zniesieniu odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej. Mając to na uwadze uczestnicy wskazali, że Sąd pierwszej instancji winien był znieść odrębną własność lokali, nie zaś naruszając przepis art. 3 ust 1 ustawy ustalać, że zniesienie współwłasności polegać będzie na rozwiązaniu umowy ustanowienia odrębnej własności lokali.

W. M. i V. M. wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od uczestników kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje :

Apelacja A. M. i S. M. okazała się zasadna i doprowadziła do uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu w Hławie do ponownego rozpoznania z powodu nierozpoznania istoty sprawy .

Nierozpoznanie istoty sprawy należy rozumieć jako niezbadanie podstawy materialnej dochodzonego roszczenia , pominięcie całokształtu okoliczności sprawy oraz zaniechanie ustosunkowania się do merytorycznych zarzutów uczestników postępowania .

Przedmiotem postępowania było zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej . Wobec deklarowanej przez wnioskodawców możliwości wertykalnego podziału budynku usługowo - mieszkalnego posadowionego na nieruchomości gruntowej powstało naturalnie zagadnienie losów prawnych nieruchomości lokalowych wydzielonych w tym budynku z osobna na rzecz W. M. i V. M. oraz A. M. i S. M. . Według art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ( tekst jednolity z 2000 roku Dziennik Ustaw Numer 80 pozycja 903 ze zmianami ) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali . Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej , dopóki trwa odrębna własność lokali . Wiadomo było przy tym , że wniosek nie dotyczy przypadków opisywanych w art. 5 ust. 1 i 2 ustawy kiedy dochodzi do zniesienia współwłasności obejmującego część nieruchomości wspólnej . Dopuszczalne jest jednak zniesienie odrębnej własności lokali ( również na podstawie orzeczenia sądu w toku postępowania działowego ) jeżeli możliwy jest podział fizyczny budynku i całkowite wyjście ze współwłasności , to jest utworzenie dwóch sąsiadujących nieruchomości gruntowych zabudowanych . Sąd pierwszej instancji zmierzał w tym właśnie kierunku choć dopatrywał się prawnej możliwości rozwiązania umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali zawartej przez zainteresowanych w dniu 6 marca 2007 roku w formie aktu notarialnego . Rozwiązanie stosunku prawnego to zasadniczo wynik porozumienia stron , a tylko w przypadkach przez prawo przewidzianych następuje na mocy decyzji sądu . W przypadku wybranych umów podstawę taką stanowią np. art. 632 § 2 k.c. , 874 k.c. , czy 913 § 2 k.c. O rozwiązaniu umowy sąd orzeka także wówczas gdy z powodu nadzwyczajnej zmiany

stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca stratą ( art. 357<sup>1</sup> k.c. ). Na tle ustawy o własności lokali podobne skutki wywołuje zastosowanie art. 16 , który pozwala na sprzedaż lokalu . Oczywiście żaden z tych przypadków w rozstrzyganej sprawie nie zachodził , ani na jego występowanie zainteresowani nie wskazywali . Zważywszy jednak na marginalne potraktowanie tej kwestii w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia , ograniczające się w zasadzie do postawienia pytania o możliwość podziału fizycznego nieruchomości w sytuacji wyodrębnienia dwóch samodzielnych lokali ( karta 174v – strona 4 uzasadnienia ) pozostaje uznanie , że Sąd pierwszej instancji założył , że dla rozstrzygnięcia kluczowe jest stwierdzenie możliwości podziału budynku zgodnie z treścią opinii biegłego R. K. , a wygaśnięcie praw do nieruchomości lokalowych to tylko środek do osiągnięcia celu postępowania . Trzeba jednak zaznaczyć , że adekwatne byłoby jednak określenie „ zniesienie odrębnej własności lokali ” dla podkreślenia skutków w zakresie prawa rzeczowego . Nie ma natomiast podstaw dla rozstrzygnięcia o rozwiązaniu umowy zawartej przez zainteresowanych w dniu 6 marca 2007 roku bowiem ta wywoływała skutki dalej idące niż tylko wyodrębnienie nieruchomości lokalowych . Strony kontraktu ustaliły także wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej na podstawie art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali , a zatem w sposób odmienny od ustawowych zasad określania tych udziałów wynikających z art. 3 ust. 3 i 4 tej ustawy . Aktem notarialnym objęto również oświadczenia A. i S. M. o rozszerzeniu wspólności majątkowej . Wnioskodawcy nie dążyli przecież do zniweczenia wszystkich skutków umowy z 6 marca 2007 roku .

Obok nomenklatury używanej dla opisu sposobu wygaśnięcia odrębnej własności lokali także sposób opisu przedmiotu podziału zastosowany w zaskarżonym postanowieniu można ostatecznie zaliczyć do uchybień zdatnych do korektury choć Sąd pierwszej instancji uznał za usprawiedliwione co do zasady dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości , a następnie z jej opisu jednoznacznie wynika , że stan prawny przedmiotu podziału jest złożony i obejmuje dwie nieruchomości lokalowe i nieruchomość wspólną .

Nierozpoznanie istoty sprawy ujawnia się natomiast w samej sentencji postanowienia przez wskazanie , że nieruchomość wspólna obejmuje grunt oraz części budynku i urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali . Okazuje się bowiem , że Sąd pierwszej instancji zakłada , że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomość gruntowa składająca się z działek o numerach (...) zabudowana budynkiem usługowo – mieszkalnym , dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) . Z działu I-O tej księgi wynika zaś , że posadowiono na niej trzy budynki , to jest „ budynek transportu i łączności ” , a w rzeczywistości obiekt , w którym mieszczą się pomieszczenia warsztatu samochodowego i myjni , a na piętrze wyodrębniono dwa lokale mieszkalne oraz „ budynek handlowo – usługowy ” i „ budynek produkcyjny ” . Wnioskodawcy nie wymienili tych obiektów jako elementu swego żądania , choć według art. 617 k.p.c. powinni byli dokładnie określić rzecz mającą ulec podziałowi , a Sąd pierwszej instancji zagadnienie to w ogóle pominął . Nie ma zaś wątpliwości , że budynki te podzielią losy prawne nieruchomości wspólnej i wejdą do nieruchomości gruntowych , które miałyby powstać na skutek zniesienia współwłasności , jako ich części składowe . Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych ( art. 47 § 1 k.c. ) , a do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane ( art. 48 k.c. ) . W postępowaniu apelacyjnym W. M. przekonywał początkowo , że wystąpił błąd w księdze wieczystej ( protokół rozprawy apelacyjnej z 6 listopada 2013 roku – 21.53 ) , ale następnie wnioskodawca i uczestnik A. M. zgodnie wskazali już na istnienie garaży , czy kotłowni , po części istniejących i wykorzystywanych przez obu ( tamże 22.30 – 24.30 ) . Relacja zainteresowanych nie jest dostatecznie precyzyjna , zwłaszcza w kontekście zapisów w dziale I-O księgi wieczystej , ale pewne jest , że poza budynkiem usługowo - mieszkalnym wymienionym we wniosku i sentencji zaskarżonego postanowienia , nieruchomość gruntowa zabudowana jest innymi jeszcze obiektami budowlanymi . Według 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 . Niezbędne jest zatem zidentyfikowanie „ rzeczy wspólnej ” co w przypadku nieruchomości oznacza określenie jej rodzaju ( gruntowa , budynkowa , lokalowa ) , zazwyczaj podanie numeru księgi wieczystej , numerów działek , które składają się na nieruchomość gruntową , powierzchni , zasadniczych części składowych i ich funkcji , a zakres tych informacji wyznacza konieczność oceny czy podział nie jest sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy , nie pociąga za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej

wartości . Sąd pierwszej instancji , pomijając ustalenia odnośnie budynków posadowionych na nieruchomości objętej wnioskiem nie miał podstaw do oceny przesłanek dla podziału w naturze .

Według treści zaskarżonego postanowienia podział fizyczny nastąpi zgodnie z projektem sporządzonym przez biegłego R. K. . Projekt podziału geodezyjnego załączony na karcie 100 akt sprawy wskazuje na pozostawienie nieuwzględnionych budynków w całości na projektowanej działce (...) . Widać zatem , że ich pominięcie niweczy tezę o zgodności podziału z przesłankami wymienionymi w art. 211 k.c. , co jest szczególnie widoczne w kontekście oceny , czy utrata możliwości korzystania z tych obiektów przez właściciela projektowanej działki (...) wpłynie na jej społeczno – gospodarcze znaczenie , spowoduje zmianę rzeczy oraz zaburzy bilans wielkości udziałów zainteresowanych i wartości przyznanych im , nowoutworzonych nieruchomości . To prawda , że podział budynku jest dopuszczalny w wypadku , gdy może być on przedzielony już istniejącą bądź możliwą do wykonania ścianą , a po jej wzniesieniu powstaną samodzielne budynki . Dopuszczalność zmian w konstrukcji budynku , skala prac budowlanych , czy ich koszt wpływa oczywiście na możliwość uwzględnienia wniosku o podział w naturze - ten może być bowiem niecelowy z punktu widzenia gospodarczego z powodu rozmiaru prac budowlanych i wydatków , które za sobą pociągną , odnoszonych do wartości nieruchomości . Taki sam skutek wywoła pozbawienie wydzielonych części zdolności do pełnienia ich dotychczasowej funkcji . Wiąże się z tym dyrektywa aby suma wartości powstałych w wyniku podziału nieruchomości nie była w sposób istotny niższa niż wartość nieruchomości przed podziałem . Sąd pierwszej instancji przyjął , że podział architektoniczny budynku usługowo – mieszkalnego wymagał będzie wzniesienia na parterze ściany działowej i schodów do mieszkania na piętrze budynku na projektowanej działce (...) . Nie ustalono jednak wartości tych prac , kosztów przystosowania do pełnienia dotychczasowej funkcji , wartości nieruchomości obecnie i prognozowanego szacunku obu nowoutworzonych nieruchomości . Tymczasem nie tylko uczestnicy wskazują na utratę funkcjonalności pomieszczenia na parterze budynku na projektowanej działce (...) , ale i wnioskodawcy przekonują , że część która ma im przypaść utraci dotychczasową funkcjonalność przez pozbawienie pomieszczeń socjalnych , które muszą być wykonane .

Sąd pierwszej instancji w rzeczywistości nie przystąpił do badania zgodności podziału z normą art. 211 k.c. , a nawet badania takiego odmówił , pomimo wniosków dowodowych zmierzających do wyświetlenia istotnych kwestii . Widzą to zresztą wnioskodawcy , którzy w postępowaniu odwoławczym , żądając oddalenia apelacji uczestników zdają się dostrzegać mankamenty wynikające z niesporządzenia projektu schodów i awizują wniosek o dopuszczenie takiego dowodu z opinii biegłego po uprawomocnieniu się postanowienia ( tak w protokole elektronicznym z rozprawy apelacyjnej 16.57 – 17.30 ) . Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wiadomo zaś , że zdaniem Sądu Rejonowego możliwość wykorzystywania nowopowstałych nieruchomości w sposób zgodny z ich przeznaczeniem nie ma istotnego znaczenia ( karta 175 – strona 5 ) , a zarzut uczestników znacznej utraty wartości nieruchomości „ nie wymaga ustaleń na tym etapie ” ( karta 176v – strona 6 ) . Tymczasem zagadnienia te nie są wtórne względem przesądzenia sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości przez jej podział w naturze , ale podział ten warunkują . Wykonanie prac adaptacyjnych zmieniających substancję rzeczy ( ściany działowej przekształcającej zwarty kompleks pomieszczeń warsztatu , myjni , biura i pomieszczeń socjalnych oraz schodów zewnętrznych , których wykonanie ma być potencjalnie poprzedzone usunięciem innego obiektu budowlanego ) doprowadzi do w zasadzie nieodwracalnych skutków i to bez uprzedniego rozważenia ich prawnej dopuszczalności .

Ponadto zaskarżone postanowienie dotknięte jest także innymi jeszcze wadami . Zakres prac adaptacyjnych określił Sąd pierwszej instancji na podstawie opinii biegłego R. K. . W piśmie z dnia 2 stycznia 2012 roku wnioskodawcy żądali dopuszczenia dowodu z opinii biegłego „ w zakresie spraw architektoniczno – budowlanych ” na okoliczność wymaganych robót adaptacyjnych . Tymczasem do czynienia ustaleń faktycznych posłużono się opinią R. K. , który jest biegłym w zakresie szacowania nieruchomości , a z zawodu geodetą . Zakres prac adaptacyjnych opisano za jego opinią ( myląc zresztą załączniki – proponowany sposób wykonania schodów nie jest dokumentowany załącznikiem numer 2 do opinii ) , choć sądząc po dołączonych do niej rysunkach prace na parterze nie będą się wcale ograniczać do wzniesienia ściany , a wobec jej przebiegu przez istniejące pomieszczenia konieczne będzie wykonanie prac rozbiórkowych . Podobnie w zakresie załącznika numer 3 , którego elementem jest rysunek projektowanych schodów . Ich obrys nakłada się na taras stanowiący obecnie ciąg komunikacyjny do lokalu uczestników , a zatem

powodował będzie konieczność podjęcia prac budowlanych w szerszym zakresie niż tylko wzniesienia schodów . Według oświadczeń zainteresowanych złożonych w toku rozprawy apelacyjnej, zdaje się także rozbiórki istniejącego w tym miejscu , innego obiektu budowlanego . Do wykonania wszystkich prac adaptacyjnych wymienionych w zaskarżonym postanowieniu „ zobowiązano i upoważniono ” ( punkty II i III ) jednocześnie wnioskodawców i uczestników na ich własny koszt ( wspólny ? ) podczas gdy ich zgodne działanie , w świetle silnie akcentowanego skonfliktowania , budzi zasadnicze wątpliwości . Wydaje się także , że przy tej treści postanowienia niemożliwe byłoby wykorzystanie normy art. 1049 k.p.c. do egzekwowania obowiązków . Według Sądu Rejonowego wybudowanie ściany działowej wydaje się być obciążone warunkiem uzyskania stosowanej dokumentacji budowlanej , a odnośnie schodów jej sporządzenia przed wykonaniem prac nie oczekuje się . Tymczasem postanowienie rozstrzygające sprawę co do istoty powinno być poprzedzone przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa , który określi czy w świetle sztuki budowlanej wykonanie prac adaptacyjnych jest możliwe . Obok czynności tej Sąd pierwszej instancji , korzystając ze zgłoszonych już wniosków dowodowych , poczyni ustalenia czy podział nieruchomości w naturze nie sprzeciwia się społeczno - gospodarczemu przeznaczeniu rzeczy , nie pociąga za sobą jej istotnej zmiany lub znacznego zmniejszenia jej wartości . Podział w naturze nie jest wykluczony , zwłaszcza że w obecnych realiach funkcja pomieszczeń usługowych odpowiadać winna dynamice działalności gospodarczej , ale do badania przesłanek z art. 211 k.c. należy przystąpić po przeprowadzeniu postępowania dowodowego , a nie przesłanki te traktować jako wtórne względem wyboru metody zniesienia współwłasności .

Jak chodzi o zarzut , że skutkiem zaskarżonego postanowienia będzie pozbawienie dostępu do drogi publicznej projektowanej działki (...) to wskazać należy , że nieruchomość , dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) jest nieruchomością władnącą , a kaźdoczesnemu jej właścicielowi służy „ prawo drogi ” przez działkę (...) należącą do uczestniczki postępowania Gminy Miejskiej I. ( przytoczono za wpisem w dziale III księgi wieczystej ) . Zakładając , że ustanowiono służebność gruntową wskazać należy na art. 290 § 1 k.c. – w razie podziału nieruchomości władnącej służebność utrzymuje się w mocy na rzecz kaźdej z części utworzonych przez podział .

W tym stanie rzeczy zaskarżone postanowienie , na mocy art. 386 § 4 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. uchylono i sprawę przekazano Sądowi Rejonowemu w Iławie do ponownego rozpoznania , a na mocy art. 108 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. pozostawiono temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej .