

Sygn. akt III Ca 361/17

POSTANOWIENIE

Dnia 25 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Skrzekut (sprawozdawca) SSO Urszula Kapustka SSO Tomasz Białka
Protokolant:	insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2017r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku E. R. i A. R.

przy uczestnictwie J. R. i M. R.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestniczki M. R.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 7 marca 2017 r., sygn. akt I Ns 1078/10

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie.

(...)

Sygn. akt III Ca 361/17

UZASADNIENIE

Postanowieniem wstępnym z dnia 7.03.2017r. (sygn. akt Ns 1078/10) sprostowanym postanowieniem z dnia 24.03.2017r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu w sprawie z wniosku E. R. i A. R. przy uczestnictwie J. R. i M. R. o zniesienie współwłasności uznał za usprawiedliwione żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości obj. Kw nr (...), składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) o łącznej pow. 0,5527 ha, poprzez podział fizyczny nieruchomości (pkt I), upoważnił wnioskodawców do złożenia wniosku o wydanie stosownych pozwoleń budowlano – urbanistycznych oraz wykonania projektu budowlanego, niezbędnego do realizacji podziału fizycznego nieruchomości, tj. wymurowania ścianki oddzielenia przeciwpożarowego od stropu na piętrze budynku do pokrycia dachowego na istniejącej ścianie nośnej w terminie 14 dni od daty prawomocności niniejszego postanowienia (pkt

II), upoważnił E. R. i A. R., po otrzymaniu zezwoleń budowlano – urbanistycznych oraz sporządzeniu projektu, do wykonania tymczasowo na koszt wnioskodawców prac przystosowawczych umożliwiających podział fizyczny nieruchomości, polegających na wymurowaniu ścianki oddzielenia przeciwpożarowego od stropu na piętrze budynku do pokrycia dachowego na istniejącej ścianie nośnej, w miejscu projektowanych do wydzielenia granicy działek oraz do zamurowania otworu drzwiowego z pomieszczenia kotłowni z nieruchomości przypadającej w podziale uczestnikom – w terminie 3 miesięcy od daty otrzymania stosownych zezwoleń zgodnie z punktem II postanowienia (pkt III) i zobowiązał uczestników do nieczynienia wnioskodawcom przeszkód w uzyskaniu stosownych pozwoleń i wykonaniu prac przystosowawczych (opisanych szczegółowo w pkt II i III postanowienia) oraz do udostępnienia wnioskodawcom nieruchomości w celu wykonania nakazanych prac (pkt IV).

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr (...) o łącznej pow. 0,5527 ha, położona w N., obj. KW (...) stanowi współwłasność wnioskodawców E. R. oraz A. R. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej – w 1/2 części oraz J. R. i M. R. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej – w 1/2 części. Strony nabyły nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży nr (...) z dnia 16.12.1993r. J. R. jest synem A. R. i E. R.. Nieruchomość ta jest częściowo ogrodzona ogrodzeniem ze słupków z cegły klinkierowej z metalowymi wypełnieniami, w pozostałej części częściowo rozciągnięta jest siatka. Na działkach ewidencyjnych nr (...) znajduje się budynek mieszkalny, wybudowany ze środków wnioskodawców i uczestników w latach 1993-1995, o pow. użytkowej 299,6 m². Budynek jest murowany, wolnostojący, niepodpiwniczony, parterowy z poddaszem użytkowym. Budynek ten już w projekcie był przewidziany, jako nieruchomość dwulokalowa. Przy budynku znajduje się garaż dwustanowiskowy o pow. 36,2 m² połączony z budynkiem przewiązką, we współużytkowaniu obu stron. W pozostałej części znajduje się ogród przydomowy, od strony południowo – zachodniej znajduje się duży taras przy budynku. Nieruchomość posiada dostęp do infrastruktury elektroenergetycznej – linia napowietrzna, wody z ujęcia lokalnego – studnia, kanalizacji lokalnej (szamba) oraz dostęp do drogi.

Według mapy z projektem podziału sporządzonej przez geodetę K. B. i wpisanej do ewidencji (...) w N. z dnia 13.07.2011r. za nr ewid.(...) istnieje możliwość podziału działek objętych wnioskiem oraz budynku na dwie niezależne nieruchomości. W zasadzie niesporne jest, iż strony korzystają dotychczas z nieruchomości w taki sposób, że po podziale obecny stan korzystania z nieruchomości odpowiadałby ewentualnie wydzielonym działkom ewid. o nr (...) – co do wnioskodawców E. i A. R. oraz działkom ewid. (...) co do uczestników J. i M. R.. Budynek mieszkalny znajdujący się na działce jest użytkowany przez obie strony w ten sposób, że część kondygnacji parteru budynku mieszkalnego o pow. 91,3 m⁽²⁾ oraz część poddasza o pow. 80,1 m⁽²⁾ zajmują uczestnicy J. R. i M. R., zaś część kondygnacji parteru równa 76,6 m⁽²⁾ oraz część poddasza o pow. 51,6 m⁽²⁾ jest w użytkowaniu wnioskodawców. Może on być podzielony zgodnie z projektem podziału na dwie odrębne nieruchomości mające własne wejścia i odrębne instalacje - wzdłuż pionowej płaszczyzny utworzonej przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przykrycia dachu bądź na dwa samodzielne lokale mieszkalne. Wymagało to trwałego zamurowania (na całą grubość istniejącej ściany) istniejących otworów drzwiowych (co zostało wykonane - na kondygnacji parteru i poddasza). Konieczne było nadto rozdzielenie istniejącej instalacji elektrycznej i wyposażenie w oddzielne liczniki oraz rozdzielenie na kondygnacji parteru instalacji ciepłej wody użytkowej. Prace te zostały wykonane przez wnioskodawców. Obecnie oba lokale posiadają dwa oddzielne zasilania w wodę oraz dwie odrębne instalacje elektryczne. Do stwierdzenia, iż lokale spełniają przesłankę samodzielności bądź wydzielenia odrębnych nieruchomości niezbędne pozostaje wymurowanie ognioodpornego fragmentu ściany (przedłużenie istniejącej) od stropu nad poddaszem po pokrycie dachu. W tym celu niezbędne jest wystąpienie o pozwolenie budowlane i uzyskanie stosownych uzgodnień i pozwoleń.

Od kilku lat strony pozostają w silnym konflikcie na tle korzystania ze wspólnej nieruchomości, jak i kwestii rodzinnych. Strony nie są w stanie zgodnie przeprowadzić podziału nieruchomości wspólnej. W toku postępowania zobowiązywały się do wykonania prac adaptacyjnych zgodnie z zaleceniami biegłego – wnioskodawcy w kwietniu 2016 roku zamurowali otwory drzwiowe na parterze i na piętrze budynku, dokonali także rozdzielenia instalacji wodnej w budynku, zgodnie ze sztuką budowlaną, co powoduje, iż oba lokale posiadają odrębne zasilanie w wodę, wykonali także na swojej części odrębną instalację elektryczną. Uczestnicy mimo zobowiązania nie wykonali ścianki oddzielenia

przeciwpożarowego na poddaszu, a wnioskodawcy nie mają dostępu do części domu, gdzie ma być wykonana ściana przeciwpożarowa. Uczestnicy nie zamurowali nadto otworu drzwiowego w pomieszczeniu kotłowni. Istnienie drzwi w kotłowni uczestników powoduje, że w sytuacji ewentualnego podziału nieruchomości wspólnej na dwie odrębne nieruchomości wyjście po podziale następować będzie na teren nieruchomości wnioskodawców. W piśmie z dnia 12.05.2014r. Wójt Gminy N., zobowiązany do zaopiniowania mapy z projektem podziału sporządzonej przez biegłego K. B. poinformował, że nie wnosi zastrzeżeń do podziału wykonanego w związku ze zniesieniem współwłasności w zakresie objętym terenem o symbolu(...) pod warunkiem, że ściana budynku w ciągu granicy nowo wydzielanych działek nr (...) posiada charakter ściany oddzielenia przeciwpożarowego.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji stwierdził, że wniosek o zniesienie współwłasności co do zasady zasługuje na uwzględnienie. Powołując się na treść art. 210 k.c. i art. 211 k.c. wskazał Sąd, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, z czego wynika, że jeśli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba że współwłaściciele zgodnie żądają przyznania rzeczy jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaży stosownie do przepisów k.p.c. W sprawie niniejszej nie było zgody co do przyznania nieruchomości jednej ze stron, ani sprzedaży rzeczy a na podział nieruchomości zgodnie z wnioskiem nie wyrażali zgody uczestnicy. Mając na uwadze sprzeczne stanowiska stron Sąd Rejonowy powołując się na treść art. 618 § 1 k.p.c. w zw. z art. 11 ust. 2 u.w.l. wskazał, iż w przedmiotowym budynku ściany pionowe pozwalające na przeprowadzenie granicy nieruchomości istnieją, ale nie na całej wysokości budynku do dachu, a jedynie do kondygnacji piętra, natomiast niezbędne jest wymurowanie ścianki ogniotrwałej po stronie uczestników od kondygnacji poddasza aż do dachu na istniejącej poniżej ścianie. Nadto stwierdził Sąd, że dotychczasowa postawa uczestnika postępowania nie może stanowić usprawiedliwionej podstawy do przyznania nieruchomości w całości jednemu ze współwłaścicieli, bądź zarządzenia sprzedaży. Sąd Rejonowy wskazał też, że możliwy jest także podział przebiegający po gruncie wzdłuż linii, która w pionie biegnie po ścianie rozdzielając budynek na dwie odrębne funkcjonalnie części, zwłaszcza, że w tym wariantcie mógłby zostać zachowany po podziale dotychczasowy sposób korzystania z budynku przez strony, a brak części wspólnych nieruchomości do minimum ograniczałby styczność stron i potencjalne źródła konfliktu. Zdaniem Sądu I instancji, dopuszczalność przeprowadzenia podziału pionowego budynku nie zależy od istnienia w budynku ściany odpowiadającej określonym wymaganiom prawa budowlanego, a od możliwości wyodrębnienia ścianą pionową dwóch budynków z odpowiadającym takiemu rozdzieleniu podziałem gruntu. W ocenie Sądu Rejonowego, z materiału dowodowego wynika, iż podział fizyczny jest możliwy, zaś żądanie przyznania całej nieruchomości na wyłączną własność uczestników nie ma uzasadnienia.

Postanowienie to zaskarżyła apelacją uczestniczka M. R., zarzucając:

1. naruszenie art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali w zw. z art. 1 ust. 1 tej ustawy w zw. z art. 5 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie w sytuacji orzeczenia o usprawiedliwionym żądaniu wnioskodawców zniesienia współwłasności nieruchomości przez jej podział fizyczny,
2. naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez wydanie rozstrzygnięcia co do żądania, które nie było przedmiotem sprawy, tj. przez orzeczenie o możliwości podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością, przy braku zgłoszenia takiego żądania przez wnioskodawców,
3. naruszenie art. 618 § 1 k.p.c. przez wydanie postanowienia wstępnego, w którym określono sposób zniesienia współwłasności nieruchomości, co doprowadziło do wyboru przez Sąd I instancji sposobu zniesienia współwłasności przed zamknięciem rozprawy
4. naruszenie art. 211 k.c. i art. 212 k.c. przez ich przedwczesne zastosowanie w sytuacji, gdy Sąd I instancji nie był uprawniony do orzekania na tym etapie postępowania o sposobie podziału nieruchomości

a nadto z ostrożności procesowej zarzuciła:

5. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. :

- przez błędną ocenę opinii biegłego K. B., mimo że projekt podziału przez niego sporządzony był wykonany prywatnie przez wnioskodawców na ich zlecenie i z ich sugestiami jeszcze przed etapem postępowania sądowego, a zgodnie z art. 281 k.p.c. powinien zostać wyłączony z przyczyn, z jakich można żądać wyłączenia sędziego,

- przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, polegającej na zupełnym pominięciu poczynionych przez strony nakładów na rzecz wspólną, poczynionych wydatków z majątku osobistego uczestników na majątek wspólny stron,

- przez dowolną a nie swobodną ocenę zeznań wnioskodawców polegającą na uznaniu ich za wiarygodne, co skutkowało błędnym ustaleniem przez Sąd, że budynek mieszkalny położony na działkach (...) już w projekcie był przewidziany jako nieruchomość dwulokalowa,

- przez dowolną, a nie swobodną ocenę opinii biegłych W., B. i P. polegającą na uznaniu ich za wiarygodne i prawidłowe, pomimo że swoje opinie opierali na nieaktualnych mapach oraz bez przeprowadzonego rozgraniczenia,

- przez wyprowadzenie z materiału dowodowego, tj. zeznań wnioskodawców błędnych wniosków, wskazujących, iż posiadali oni spore środki finansowe oraz należy im się połowa nieruchomości obj. KW nr (...), co stoi w całkowitej sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym, m.in. z zeznaniami uczestników i pozostałą dokumentacją wskazującą, iż wnioskodawcy posiadali środki finansowe tylko na dwa pokoje z kuchnią i mieli to uwzględnione w projekcie,

- dowolną, a nie swobodną ocenę zeznań uczestników, polegającą na uznaniu ich za niewiarygodne,

- przez dokonanie oceny materiału dowodowego z pominięciem jego istotnej części, tj. zeznań uczestników,

- pominięcie przy ustalaniu wielkości udziałów przysługujących wnioskodawcom i uczestnikom w nieruchomości wspólnej dowodów zgłoszonych przez uczestników w piśmie z dnia 5.11.2011r. na okoliczność źródeł finansowania zakupu działki, budowy domu i garażu w Nawojowej oraz nakładów na wspomnianą nieruchomość, a nadto dowodów z rozliczeń wydatków poniesionych na zakup działki i budowę domu oraz protokołu z 19.01.1996 na wspomniane wyżej okoliczności, jak również pominięcia zeznań uczestnika J. R. i świadków W. C., M. J., Z. B., R. P. i J. Z.,

- pominięcie wniosku uczestniczki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego ds. rozliczeń majątkowych (księgowości), a nadto wniosku dowodowego zawartego w piśmie z dnia 14.03.2012r., co miało istotny wpływ na ocenę zaangażowania finansowego każdej z rodzin przeznaczającej określone środki na inwestycję realizowaną na wspomnianej nieruchomości,

6. naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art., 299 k.p.c. przez dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z zeznań jedynie J. R. i E. R., a nieprzeprowadzeniu dowodów z zeznań uczestniczki M. R., a nadto na dopuszczeniu i przeprowadzeniu dowodu z zeznań wnioskodawcy i uczestnika na różne okoliczności w tej samej sprawie,

7. naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. polegające na samodzielnym poczynieniu przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych wymagających wiadomości specjalnych w zakresie stwierdzenia, że przedmiotowy budynek już w momencie projektowania był przewidziany jako nieruchomość dwulokalowa,

8. naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. polegające na ocenie mapy z projektem podziału zniesienia współwłasności autorstwa K. B. z dnia 13.07.2011r. jako dowodu mającego cechy opinii biegłego oraz naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c. przez wykorzystanie ww. dowodu w postępowaniu rozpoznawczym, pomimo tego, że jest on sprzeczny z tezą zakreśloną przez Sąd I instancji,

9. naruszenie art. 281 k.p.c. w zw. z art. 48 i 49 k.p.c. przez niewyłączenie biegłego, pomimo istnienia przyczyn uzasadniających jego wyłączenie, w szczególności istnienie uzasadnionej wątpliwości co do jego bezstronności,

10. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. przez obdarzenie wiarygodnością opinii biegłego K. B. w sytuacji braku oparcia ustaleń faktycznych w sprawie na tej opinii,

11. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez niezawarcie w uzasadnieniu postanowienia wskazania dowodów, którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej,

12. błąd w ustaleniach faktycznych przejawiający się w błędnym przekonaniu, że budynek mieszkalny położony na działkach (...) już w projekcie był przewidziany jako nieruchomość dwulokalowa,

13. błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na rozstrzygnięcie przez błędne przyjęcie, iż proponowany przez Sąd podział nieruchomości pozwoli na prawidłowe i bezkonfliktowe użytkowanie budynku przez strony i uwzględnia ich interesy,

14. naruszenie art. 211 k.c. przez jego błędne zastosowanie i błędną interpretację przez uznanie, że zaproponowany podział nie pociąga za sobą znacznego zmniejszenia wartości nieruchomości w sytuacji, gdy Sąd I instancji poczynił błędne ustalenie faktyczne w zakresie wielkości udziałów przysługujących wnioskodawcom w spornej nieruchomości, jak i stopnia zaangażowania wnioskodawców w realizację budowy domu.

Powołując się na powyższe zarzuty, uczestniczka wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a w przypadku braku uchylenia, o ponowne przeprowadzenie przed Sądem II instancji dowodów z dokumentów zgłoszonych w piśmie z dnia 5.11.2011r., w piśmie uczestnika J. R. z dnia 22.03.2012r. oraz protokołu z dnia 19.01.1996r., dowodu z przesłuchania J. R. na okoliczność zakupu nieruchomości w N. i przesłuchania M. R. na okoliczność zakupu nieruchomości wN. i nakładów na nią poczynionych, a nadto dowodu z opinii biegłego sądowego ds. rozliczeń majątkowych (księgowości) zgłoszonego w piśmie z dnia 19.05.2016r. oraz wniosku dowodowego zawartego w piśmie z dnia 14.03.2012r., a ponadto dowodu z uzupełniającej opinii biegłego A. W. co do doprecyzowania kwestii odprowadzania wody opadowej i uwzględnienia mapy z projektem podziału nieruchomości o prawidłowej skali, jak i dowodu z uzupełniającej opinii biegłego K. B. korygującej wnioski płynące z analizy opartej na mapie projektem podziału nieruchomości o nieprawidłowej skali. Wniosła też o zasądzenie od wnioskodawców solidarnie na jej rzecz kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej z uwagi na odmienną treść wniosków apelacji zgłoszonych w piśmie procesowym sporządzonym przez profesjonalnego pełnomocnika oraz osobiście przez uczestniczkę, pełnomocnik uczestniczki oświadczył, iż podtrzymywane są wnioski apelacji wyrażone w środku odwoławczym sporządzonym przez profesjonalnego pełnomocnika.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od uczestniczki na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych za postępowanie apelacyjne.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Kodeks postępowania cywilnego dopuszcza możliwość wydania orzeczenia wstępnego, zarówno w sprawach procesowych, jak i nieprocesowych. W obu postępowaniach może to jednakże mieć miejsce tylko w wypadkach w ustawie określonych. O ile w postępowaniu procesowym wydanie wyroku wstępnego może dotyczyć tylko podstawy dochodzonego roszczenia (art. 318 k.p.c.), o tyle w sprawach nieprocesowych zakres możliwości wydania takiego postanowienia jest szerszy i zależy od charakteru sprawy.

W sprawach o zniesienie współwłasności przepis art. 618 § 1 k.p.c. wskazuje przypadki, kiedy sąd władny jest wydać postanowienie wstępne. Mianowicie przepis ten przewiduje możliwość wydania postanowienia wstępnego w dwóch wypadkach,

tj. wówczas, gdy sąd rozstrzyga spór o prawo żądania zniesienia współwłasności lub spór o prawo własności. Zawarte w art. 618 § 1 k.p.c. uregulowanie, dopuszczające wydanie postanowienia wstępnego w sprawie o zniesienie współwłasności w dwóch wskazanych wyżej przypadkach, odmiennych od wchodzących w zakres art. 318 § 1 k.p.c., wyłącza wydanie w takiej sprawie na podstawie art. 318 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. postanowienia wstępnego w innych przypadkach odbiegających od objętych art. 318 § 1 k.p.c., w szczególności wyłącza wydanie postanowienia określającego sposób zniesienia współwłasności (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25.11.1999r., II CKN 750/98, z dnia 22.10.2009r., III CSK 21/09, z dnia 30.09.2004r., IV CK 455/04, z dnia 8.11.2013r., I CSK 723/12, z dnia 21.07.2016r., II CSK 604/15).

Sporem o prawo własności w rozumieniu art. 618 § 1 k.p.c. jest każdy spór, w wyniku rozstrzygnięcia którego może okazać się, że osoba występująca jako współwłaściciel rzeczy nie jest w ogóle współwłaścicielem, lub że przysługuje jej udział w rzeczy w innej wysokości (por. m.in. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15.12.1969r., III CZP 12/69, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19.12.1986r., III CZP 92/86 i z dnia 12.01.2010r., III CZP 114/09 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14.12.1981r., I CZ 101/81). Natomiast sporem o prawo żądania zniesienia współwłasności jest spór o to, czy żądanie zniesienia współwłasności zostało skutecznie wyłączone (art. 210 k.c.) lub pozostaje w sprzeczności z ustawą lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy (art. 211 k.c.). Rozstrzygnięcie o sposobie zniesienia współwłasności nie stanowi orzeczenia o prawie żądania zniesienia współwłasności lub o prawie własności w wyżej przytoczonym rozumieniu.

Wydawanie postanowień wstępnych w postępowaniu o zniesienie współwłasności także w innych sprawach niż wymienione w art. 618 § 1 k.p.c. jest możliwe w warunkach odpowiadających wyrokowi wstępnemu, tj. jeżeli przedmiotem postępowania jest zasądzenie świadczenia lub ustalenie, a dochodzenie świadczenia jest sporne tak co do zasady, jak i co do wysokości (art. 318 § 1 k.p.c.

w związku z art. 13 § 2 k.p.c.). Pojęcie „zasada roszczenia” oznacza konkretne prawo lub stosunek prawny, a nie pogląd prawny, czy faktyczny, któremu sąd chce dać wyraz w swoim rozstrzygnięciu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16.03.2007r., III CZP 17/07, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4.02.2000r., II CKN 738/98, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21.10.1999r., I CKN 169/98). „Zasady roszczenia” nie stanowi orzeczenie o sposobie zniesienia współwłasności. Za taką wykładnią przemawia także zasada aktualności orzeczenia sądowego, zgodnie z którą podstawą orzekania jest stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.) i powiązane z nią uprawnienie strony do składania wniosków i kształtowania postępowania w zakresie ustaleń mających służyć podjęciu rozstrzygnięcia w sprawie. Stan rzeczy z daty orzekania decyduje natomiast o wyborze sposobu zniesienia współwłasności według reguł określonych w art. 211 i 212 k.c. Wydanie postanowienia wstępnego określającego sposób zniesienia współwłasności godziłoby w zasadę aktualności orzeczenia sądowego, podważając sens dalszego postępowania, którego celem byłoby wydanie postanowienia końcowego.

Regulację szczególną dotyczącą możliwości wydania postanowienia wstępnego w sprawie o zniesienie współwłasności zawiera art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali. Według tego przepisu, 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 może w postanowieniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym wydać stosowne nakazy lub zakazy. Uzupełnia on regulację art. 618 § 1 k.p.c. poszerzając możliwość wydania postanowienia wstępnego o jeszcze jeden przypadek, w którym nie występują okoliczności przewidziane w art. 318 § 1 k.p.c. Jest to jednak wyjątek od zasady niedopuszczalności regulowania tego rodzaju problematyki postanowieniem wstępnym (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30.07.2002r., IV CKN 1226/00, z dnia 30.09.2004r., IV CKN 455/04, z dnia 24.05.2010r., V CSK 16/10, z dnia 22.10.2009r., III CSK 21/09 i z dnia 8.11.2013r., I CSK 723/12).

Przed wejściem w życie tego przepisu w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmowano, że dopuszczalne jest zniesienie współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, także wtedy gdy przystosowanie lokali do spełnienia wymogu samodzielności wymagało wykonania prac adaptacyjnych. Wyjaśniono również, że sąd samodzielnie ustala korzystając z opinii biegłego, czy istnieją ustawowe przesłanki do ustanowienia odrębnej własności lokali (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 21.12.1974r., III CZP 31/74, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17.01.1975r., III CRN 364/74, z dnia 17.08.1982r., III CRN 164/82, z dnia 13.03.1997r., III CKN 14/97, z dnia 4.08.1999r., II CKN 549/98 i z dnia 6.11.2002r., III CKN 1372/00).

Taki kierunek wykładni zaprezentował Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 22.06.2017r., sygn. akt III CZP 23/17 a Sąd Okręgowy w podziela w całości zawarte w niej rozważania.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy stwierdzić trzeba, że Sąd Rejonowy wydał postanowienie wstępne z naruszeniem treści art. 618 § 1 k.p.c. Nie rozstrzyga ono bowiem sporu o prawo żądania zniesienia współwłasności lub o prawo własności (art. 618 zd. 2 k.p.c.). Zaskarżone postanowienie nie jest też orzeczeniem, o którym mowa w art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali, gdyż nie uznano w nim za usprawiedliwione żądania ustanowienia odrębnej własności lokali. Jego wydanie było więc w okolicznościach niniejszej sprawy niedopuszczalne.

Wobec takiego stwierdzenia, ocena zasadności pozostałych zarzutów podnoszonych przez uczestniczkę w apelacji, była zbędna.

Podkreślić jednak trzeba, że sentencja postanowienia Sądu Okręgowego nie może być rozumiana w ten sposób, że Sąd I instancji pozostaje związany obowiązkiem ponownego wydania postanowienia wstępnego w niniejszej sprawie. Wydanie takiego postanowienia jest zasadniczo zawsze uprawnieniem sądu orzekającego. Może więc dojść do jego wydania ponownie w toku niniejszej sprawy pod warunkiem, że spełnione zostaną ustawowe przesłanki do jego wydania, o których była mowa, oraz gdy Sąd Instancji nabierze przekonania, że jest to celowe.

Na marginesie Sąd Okręgowy zwraca jednakże uwagę, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że nieruchomości stanowiąca majątek wspólny uczestników postępowania daje się podzielić. W orzecznictwie ugruntowany już jest pogląd, iż podział budynku według płaszczyzn pionowych połączony z odpowiednim podziałem gruntu jest dopuszczalny, jeżeli linia podziału budynku jest zgodna z linią podziału gruntu i przebiega według płaszczyzny, która stanowi ścianę wyraźnie dzielącą budynek na dwie odrębne, regularne i samodzielne części, stanowiące odrębne budynki (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15.12.1969r., III CZP 12/69, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23.01.2007r., III CZP 136/06 i z dnia 26.04.2007r., III CZP 27/07, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5.01.1970r., I CR 5/71, z dnia 22.12.2004r., II CK 262/04, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13.05.1966r., III CR 103/66, z dnia 4.12.1973r., III CRN 290/73, z dnia 12.11.1976r., III CRN 243/76, z dnia 28.09.1978r., III CRN, z dnia 10.09.1979r., III CRN 143/79, z dnia 9.01.1985r., III CRN 328/84, z dnia 23.02.1998r., III CKN 380/97, z dnia 20.01.2000r., I CKN 355/98, z dnia 12.10.2000r., IV CKN 1525/00 i z dnia 12.05.2016r., I CSK 426/15). Zasada, że budynek wraz z działką może być dzielony jedynie pionowo, jest ugruntowana także w piśmiennictwie. Wypracowane w orzecznictwie rozwiązanie zostało przejęte przez ustawodawcę w art. 93 ust. 3b ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zajęto również stanowisko, że ściana wyraźnie dzieląca budynek na odrębne budynki może być zarówno ścianą istniejącą, jak i dopiero wykonaną w tym celu. Nieistnienie płaszczyzny pionowej (ściany) rozdzielającej budynek na dwa odrębne budynki nie stanowi przeszkody do orzeczenia przez Sąd zniesienia współwłasności przez podział tego budynku wraz z gruntem, jeżeli istnieje możliwość wyodrębnienia ścianą pionową dwóch budynków z odpowiadającym takiemu rozdzieleniu podziałem gruntu, a zainteresowany współwłaściciel wykaże, że nie ma przeszkód do wykonania takich prac (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15.12.1969r., III CZP 12/69, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23.01.2007r., III CZP 136/06, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13.05.1966r., III CR 103/66 i z dnia 20.01.2000r., I CKN 355/98, wyroki Sądu Najwyższego

z dnia 5.01.1970r., I CR 5/71, z dnia 22.01.1988r., III CRN 455/87, z dnia 12.10.2000r., IV CKN 1525/00 i z dnia 12.05.2016r., I CSK 426/15).

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy stwierdza, że nie jest konieczne, by stan budynku już w dacie wydania postanowienia końcowego odpowiadał stanowi wynikającemu z art. 93 ust. 3b u.g.n. Niejednokrotnie będzie tak, że rodzaj i zakres prac adaptacyjnych będzie związany z wyborem określonego wariantu podziału, o czym sąd powinien orzekać w postanowieniu końcowym. W takim przypadku

w postanowieniu znoszącym współwłasność sąd zobowiąże współwłaścicieli do wykonania koniecznych prac adaptacyjnych, wydając stosowne nakazy i zakazy. Potrzeba wykonania daleko idących prac adaptacyjnych, których koszt byłby niecelowy z punktu widzenia gospodarczego, może być natomiast przeciwwskazaniem do dokonania podziału budynku wraz z gruntem. Taka jednak sytuacja w niniejszej sprawie nie zachodzi, gdyż do wydzielenia odrębnych nieruchomości konieczne jest jedynie wykonanie na niewielkim odcinku ścianki przeciwpożarowej i zamurowanie jednego otworu drzwiowego. Również ukształtowanie wskutek podziału stosunków własności w sposób utrwalający istniejące poważne konflikty osobiste nie rokujące rozwiązania, może stanowić istotną przesłankę odmowy podziału nieruchomości w określonym kształcie. Jednak podział budynku wzdłuż ściany pionowej tworzącej dwie samodzielne jego części

i wyznaczającej linię podziału gruntu jest możliwy, pomimo sprzeciwu tego ze współwłaścicieli, który korzysta z części budynku i będzie zobligowany do wykonania części prac adaptacyjnych, o ile tylko istnieje możliwość realnego ich wykonania przez zainteresowanych. Kwestie te oceniać należy w oparciu o całokształt okoliczności konkretnej sprawy mając na uwadze stanowisko współwłaścicieli

i dotychczasowy sposób korzystania z przedmiotu podziału (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5.01.1970r., I CR 5/71, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26.10.1976r., III CRN 227/76, z dnia 9.01.2004r., IV CSK 339/02, z dnia 20.01.2005r., II CK 383/04, z dnia 8.10.2009r., II CK 2/09, z dnia 12.05.2016r., I CSK 426/15 i uchwała z dnia 22.06.2017r., sygn. akt III CZP 23/17).

Równocześnie Sąd Okręgowy rozpoznający przedmiotową apelację podkreśla, że na tym etapie nie jest możliwe rozstrzygnięcie o przewidywanym wyniku toczącego się postępowania. Jeżeli jednak stanowisko uczestników postępowania się nie zmieni, to trzeba liczyć się z tym, że podział fizyczny rzeczy (jako podstawowy sposób zniesienia współwłasności, preferowany przez ustawodawcę) jeżeli nie zaistnieją przesłanki wykluczające takie rozwiązanie, nastąpi.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. Z uwagi, iż zaskarżone postanowienie jest postanowieniem wstępnym nie orzekano o kosztach postępowania apelacyjnego.

(...)