

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem wstępnym z dnia 13 lipca 2017 roku w sprawie sygnatura akt II Ns 2691/15 z wniosku M. K. (1), K. K., Ł. K. z udziałem T. R. (1) i A. R. o zniesienie współwłasności nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi upoważnił uczestników T. R. (1) i A. R. do wykonania, tymczasowo na ich koszt, w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, robót adaptacyjnych polegających na wybudowaniu instalacji mechanicznej wywiewki z łazienki, w postaci zewnętrznego kanału biegnącego po elewacji budynku mieszkalnego położonego na nieruchomości w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczysta o numerze (...), kończącego się pod okapem dachu, o przebiegu oznaczonym w szkicu bieglego sądowego K. H. znajdującym się na stronie 8 opinii tego bieglego z dnia 2 listopada 2016 roku, który to szkic znajduje się na karcie 1015 akt, które to roboty adaptacyjne mają być przeprowadzone w celu wyodrębnienia własności lokali na nieruchomości w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczysta o numerze (...), na:

a/ lokal oznaczony numerem L 1, o łącznej powierzchni 60,45 m², składający się z pomieszczeń oznaczonych jako pokój oznaczony numerem (...), pokój oznaczony numerem (...), kuchnia – jadalnia oznaczone numerem 7, łazienka i wc oznaczone numerem 8, hall oznaczony numerem 9, pomieszczenia gospodarcze oznaczone numerami 10 a, 10 b, pomieszczenie oznaczone jako G2, opinii bieglego K. H. sporządzonej w niniejszej sprawie w dniu 3 czerwca 2013 roku, znajdującej się na kartach 357-376 akt, a także w dniu 2 listopada 2016 roku, znajdującej się na kartach 1044-1061 akt, który to lokal mają otrzymać T. R. (1) i A. R., wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt i części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszącym 0, (...);

b/ lokal oznaczony numerem L 2, o łącznej powierzchni 30,18 m², składający się z pomieszczeń oznaczonych jako kuchnia oznaczona numerem 1, hall oznaczony numerem 2, łazienka i wc oznaczone numerem 3, pokój oznaczony numerem (...), opinii bieglego K. H. sporządzonej w niniejszej sprawie w dniu 3 czerwca 2013 roku, znajdującej się na kartach 357-376 akt, a także w dniu 2 listopada 2016 roku, znajdującej się na kartach 1044-1061 akt, który to lokal ma otrzymać M. K. (1), wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt i części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszącym 0, (...);

c/ lokal oznaczony numerem L 3, o łącznej powierzchni 185,24 m², składający się z pomieszczeń oznaczonych jako zewnętrzna klatka schodowa, wewnętrzna klatka schodowa oznaczona numerem 20, salon z aneksem kuchennym oznaczone numerem 21, łazienka i wc oznaczone numerem 22, pokój oznaczony numerem (...), wewnętrzna klatka schodowa oznaczona numerami 31 a, 31 b, pokój oznaczony numerami (...) a, 32 b, pokój oznaczony numerami (...) a, 33 b, 33 c, pomieszczenie gospodarcze oznaczone numerami 34 a, 34 b, pomieszczenie gospodarcze oznaczone numerem 35, pomieszczenie oznaczone jako G1, opinii bieglego K. H. sporządzonej w niniejszej sprawie w dniu 3 czerwca 2013 roku, znajdującej się na kartach 357-376 akt, a także w dniu 2 listopada 2016 roku, znajdującej się na kartach 1044-1061 akt, który to lokal ma otrzymać M. K. (1), wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt i części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszącym 0, (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie G - 28, o powierzchni 707 m², Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczysta o numerze (...). W tej księdze wieczystej jako właściciele nieruchomości uwidocznieni byli M. i M. małżonkowie K., z udziałem w wysokości 16/20, oraz A. S. i T. R. (1), każda z tych osób z udziałem w wysokości po 2/20. A. S. wyszła za mąż za T. R. (1), w wyniku czego zmieniła nazwisko na (...). M. K. (2) zmarła w dniu 3 września 2015 roku. Spadek po M. K. (2) nabyli: jej mąż M. K. (1) i jej dzieci w osobach Ł. K. i K. K., każda z tych osób w 1/3 części spadku. M. K. (1) i Ł. K. i K. K. zawarli w dniu 29 października 2015 roku przed notariuszem umowę o dział spadku po M. K. (2). Mocą postanowień tej umowy, udział w nieruchomości, wskazanej powyżej, który wchodził w skład spadku po M. K. (2), przypadł M. K. (1) bez spłat na rzecz Ł. K. i K. K..

Nieruchomość zabudowana jest dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 125m², o łącznej powierzchni użytkowej 234,82 m², oraz budynek garażu o powierzchni zabudowy 25 m². T. i A. małżonkowie R. zajmują pomieszczenia na parterze budynku mieszkalnego położonego na wyżej wskazanej nieruchomości. M. K. (1) zajmuje pomieszczenia na piętrze budynku mieszkalnego. T. i A. małżonkowie R. na parterze tego budynku mieszkalnego położonego na opisanej powyżej nieruchomości zajmują pomieszczenia przeznaczone na dwa pokoje, kuchnię, łazienkę i wc, przedpokój, pomieszczenia gospodarcze. M. K. (1) zajmuje pozostałe pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym położonym na opisanej powyżej nieruchomości.

W budynku mieszkalnym położonym na nieruchomości opisanej powyżej możliwym jest wydzielenie samodzielnych lokali mieszkalnych i, w konsekwencji, wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych. Koniecznym do tego jest jednak przeprowadzenie prac adaptacyjnych. Te prace adaptacyjne polegają na wybudowaniu instalacji mechanicznej wywiewki z łazienki, w postaci zewnętrznego kanału biegnącego po elewacji budynku mieszkalnego położonego na nieruchomości opisanej powyżej, kończącego się pod okapem dachu tego budynku mieszkalnego, o przebiegu oznaczonym w szkicu biegłego sądowego K. H..

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazując na art. 211 k.c. uznał, że zniesienie współwłasności nieruchomości następuje przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy. Jeżeli jedna z osób zainteresowanych w zniesieniu współwłasności rzeczy, mająca interes prawny w domaganiu się zniesienia współwłasności rzeczy, żąda podziału fizycznego rzeczy będącej nieruchomością zabudowaną budynkiem mieszkalnym, w takiej sytuacji Sąd powinien zbadać, czy taki podział jest możliwy i skoncentrować się przede wszystkim na takim sposobie zniesienia współwłasności. A. i T. małżonkowie R. żądali dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości przez wyodrębnienie własności lokali.

Sposobem fizycznego podziału nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i, w konsekwencji, zniesienia współwłasności nieruchomości jest wyodrębnienie w budynku mieszkalnym położonym na wspólnej nieruchomości samodzielnych lokali mieszkalnych i dokonanie podziału nieruchomości przez wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych, na co wskazuje norma art. 211 k.c. i art. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. nr 85, poz. 388 ze zm.), dalej przywoływana w tym uzasadnieniu jako „owl”. Może przy tym zachodzić konieczność wykonania prac adaptacyjnych tak, by lokale mogły posiadać cechy samodzielnych lokali mieszkalnych, o których stanowi art. 2 owl.

W sprawie w ocenie Sądu I instancji możliwe jest dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej powyżej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, przez podział fizyczny tej nieruchomości, w ten sposób, by wyodrębnić własność lokali. Koniecznym jest jednak do tego dokonanie prac adaptacyjnych w budynku mieszkalnym położonym na opisanej powyżej nieruchomości tak, by lokale mieszkalne mogły mieć status „samodzielnych”, jak to wskazuje owl. Te prace adaptacyjne zostały wskazane przez biegłego sądowego sporządzającego opinię w przedmiotowej sprawie. Prace te znalazły swoje odzwierciedlenie w treści sentencji uzasadnianego postanowienia. Ten sam biegły sądowy sporządził opinię, w której przedstawił sposób w jaki mogłoby dojść do wyodrębnienia własności lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym położonym na nieruchomości opisanej powyżej.

Sąd nałożył na uczestników A. i T. małżonków R. obowiązek wykonania prac adaptacyjnych, jak w sentencji uzasadnianego postanowienia, na podstawie art. 11 ust. 2 owl, albowiem to ci zainteresowani wnosili o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej powyżej przez wyodrębnienie własności lokali. Nadto, prace adaptacyjne konieczne do przeprowadzenia w realiach przedmiotowego przypadku dotyczą pomieszczeń zajmowanych przez A. i T. małżonków R. i to im w przyszłości, po wykonaniu tych prac adaptacyjnych miały przypaść na własność lokal, z którym owe prace adaptacyjne są związane. Sąd określił termin na wykonanie prac adaptacyjnych, jak w sentencji uzasadnianego postanowienia, na podstawie art. 11 ust. 2 owl, biorąc pod uwagę charakter prac adaptacyjnych koniecznych do przeprowadzenia, ich zakres, poziom skomplikowania.

Apelację od powyższego orzeczenia złożył wnioskodawca, który zaskarżył postanowienie w całości i zarzucił naruszenie:

1. przepisów prawa materialnego tj.

a. art. 211 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na dokonaniu zniesienia współwłasności poprzez podział fizyczny przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy zniesienie współwłasności przez podział fizyczny rzeczy, w tej konkretnej sprawie ograniczałaby się jedynie do wyodrębnienia własności lokali, bez fizycznego podziału gruntu i bez wykonania oddzielnych dla nieruchomości wejść na działkę i poszczególnych lokali, co wiąże się de facto z kontynuowaniem przez strony stosunku współwłasności, pomimo rzekomego orzeczenia Sądu o jej zniesieniu pomiędzy stronami, czyli de facto dalszym współposiadaniem, współkorzystaniem i wspólnym zarządzaniem nieruchomością wspólną, co w związku ze złymi stosunkami osobistymi pomiędzy współwłaścicielami przemawiało za zniesieniem współwłasności w sposób wskazywany przez wnioskodawcę;

b. art. 65 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przypisanie oświadczeniom woli uczestników K. K. i Ł. K. braku wypowiedzenia się co do wniosku inicjującego niniejsze postępowanie, podczas gdy z prawidłowo dokonanej oceny oświadczeń woli uczestników wyrażonych w toku działu spadku po M. K. (2), przejawiających się w przeniesieniu przypadających im z tytułu dziedziczenia udziałów w wniosku wnioskodawcy i oczekują, że wnioskodawca będzie jedynym okoliczności polegającej na braku złożenia oświadczenia woli w formie pisemnej; pomimo iż takowa nie jest wymagana przepisami prawa.

2. naruszenie przepisów postępowania, mające znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie:

a. art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, a to poprzez brak wszechstronnego rozważenia ma zebrane materiału dowodowego i nieuwzględnienie całokształtu zebranego materiału dowodowego, polegające na:

- braku dokonania oceny dowodu z fotografii oraz nagrań załączonych do wniosku, z których to wynikało, że uczestnicy postępowania swoimi zachowaniami utrudniali wzajemną koegzystencję się do wnioskodawcy i jego rodziny w sposób wulgarny, uszkadzali wspólne mienie (znajdujące się poza zajmowanymi przez strony lokalami jak brama wjazdowa, domofon, elementy wyposażenia ogrodu wnioskodawcy), dokonując powyższych czynności w sposób ostentacyjny, nie poczuwając się do obowiązku naprawienia prawidłowa ocena winna doprowadzić do wniosku, że działania uczestników postępowania powodują, że zniesienie współwłasności nieruchomości, przez jej podział fizyczny, który faktycznie nie jest gospodarczym przeznaczeniem rzeczy oraz jedynie utrwała konflikt istniejący na nieruchomości;

- braku dokonania oceny dowodu z zeznań świadka M. K. (3), z których wynikało, że zachowania uczestników postępowania w stosunku do syna wnioskodawcy wpływało na jego komfort mieszkania i korzystania z nieruchomości zajmowanej także sposobie zwracania się do syna wnioskodawcy i jego gości oraz wpływie wnioskodawcy i jego rodzinie zamieszkiwanie w nieruchomości normalne funkcjonowanie w tym przyjmowanie gości podczas gdy ich uwzględnienie i prawidłowa ocena winny doprowadzić do wniosku, że działania uczestników postępowania powodują, że zniesienie współwłasności nieruchomości, przez jej podział fizyczny prowadzi do sprzeczności takiego podziału ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy oraz jedynie utrwała konflikt istniejący na nieruchomości;

- braku dokonania oceny dowodu z zeznań świadka K. F., z których wynikało, że uczestnicy postępowania w sposób wulgarny zwracali się do wnioskodawcy i jego rodziny, co doprowadziło do wielu interwencji policji, narastającego konfliktu w tym na podłożu ekonomicznym, spowodowanym brakiem współuczestniczenia uczestników w łożeniu i zarządzie nieruchomością wspólną, dokonywanie czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną polegającą na wynajmowaniu powierzchni wspólnych bez uzyskania wnioskodawcy, naruszania nietykalności dzieci wnioskodawcy, uniemożliwiania korzystania z wnioskodawcy i jego rodzinie z części wspólnych, podczas gdy uwzględnienie zeznań świadka winny doprowadzić do wniosku, że działania uczestników postępowania powodują, że zniesienie współwłasności nieruchomości, przez jej podział fizyczny prowadzi do sprzeczności takiego podziału ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy oraz jedynie utrwała konflikt istniejący na nieruchomości;

- braku dokonania oceny dowodów z faktur z tytułu kosztów modernizacji z tytułu napraw, opłat eksploatacyjnych na nieruchomości wspólną oraz licznej korespondencji wzywającej uczestników postępowania do zwrotu ww. kosztów w wysokości odpowiadającej przypadającemu im licznym postępowaniom administracyjnym, w tym dotyczącym samowoli budowlanych oraz decyzji administracyjnych załączonych do wniosku o zniesienie współwłasności, podczas gdy dokonanie oceny powyższego postępowania uchylają się od obowiązków właścicielskich i korzystają z faktu ponoszenia ww. kosztów na nieruchomości wspólną przez uczestnika, nie poczuwając się do obowiązku zwrotu kwot uiszczonych przez wnioskodawcę, a także zarządzają nieruchomością bez porozumienia z wnioskodawcą;

b. art. 217 § 2 k.p.c. i art. 227 k.p.c, art. 236 k.p.c. i art. 299 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z przesłuchania wnioskodawcy w charakterze strony na okoliczności wskazane we wniosku, podczas gdy wszystkie okoliczności sprawy nie zostały w pełni wyjaśnione, natomiast wnioskodawca wnioskodawcą posiadał największą wiedzę w przedmiocie stosunków panujących pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikami oraz utrudnień, jakie uczestnicy postępowania A. i T. R. (2) czynili w kwestii zarządu nieruchomością wspólną;

c. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez brak odniesienia się do wyjaśnienia przyczyn, dla których Sąd dowody te pominął, brak wskazania jakie przyczyny przemawiały za zniesieniem współwłasności przez podział fizyczny w miejsce wnioskowanego sposobu zniesienia współwłasności przez wnioskodawcę, a także poprzez brak wyjaśnienia dlaczego sąd nie dał wiary innym dowodom w tym, z jakich przyczyn nie ocenił dowodów przeprowadzonych w toku postępowania (fotografii, nagrań wideo, zeznań świadków) oraz z jakich względów pominął dowód z zeznań wnioskodawcy w charakterze strony, co uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia;

d. art. 214 § 1 k.p.c. w zw. art. 13 § 2 k.p.c. poprzez brak odroczenia rozprawy pomimo zgłoszonego ze znacznym wyprzedzeniem wniosku wnioskodawcy, czym Sąd uniemożliwił stronie prawo do występowania w sprawie, zadawania pytań i wypowiedzenia się co do stanu sprawy po wydaniu ustnej opinii uzupełniającej przez biegłego;

e. art. 224 § 1 k.p.c. w zw. art. 13 § 2 k.p.c. poprzez zamknięcie rozprawy przed przeprowadzeniem wszystkich wnioskowanych przez wnioskodawcę wniosków dowodowych, a także przed udzieleniem głosu stronom i przed uzyskaniem ostatecznego stanowiska stron w sprawie, czym pozbawił strony fundamentalnego prawa zagwarantowanego w postępowaniu cywilnym, tj. prawa do obrony swoich praw, które to naruszenie stanowi naruszenie art. 379 pkt. 5 k.p.c.

Naruszenie powyższych przepisów, w szczególności niedokonanie oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie z wyjątkiem dowodu z opinii biegłego, braku odniesienia się w treści uzasadnienia do treści wniosku i nie wyjaśnienie przyczyn, dla których jedynym możliwym sposobem (w ocenie Sądu) jest możliwość zniesienia współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości, w ocenie pełnomocnika wnioskodawcy doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy.

Ponadto pełnomocnik skarżącego na podstawie art. 380 k.p.c. w zw. art. 13 § 2 k.p.c. wniósł o rozpoznanie postanowień sądu pierwszej instancji, które nie podlegały zaskarżeniu w drodze zażalenia, a miały wpływ na rozstrzygnięcie sprawy tj:

a. o zobowiązanie biegłego do udzielenia odpowiedzi na pytanie: czy biegły widzi możliwość takiego wykonania podziału, aby w jak największym stopniu ograniczyć części wspólne nieruchomości przez które należy rozumieć zarówno nieruchomości gruntową jak i budynek

b. o dopuszczenie pominiętego bez wydania postanowienia dowodu z zeznań wnioskodawcy w charakterze strony, na okoliczności wskazane we wniosku.

c. o przeprowadzenie dowodu z dokumentacji fotograficznej i nagrań video dołączonych do wniosku inicjującego niniejsze postępowanie, na okoliczności tam wskazane;

- d. przeprowadzenie dowodu z faktur i rachunków dołączonych do akt sprawy w piśmie procesowym z dnia 14 kwietnia 2016 roku, na okoliczności tam wskazane;
- e. przeprowadzenie dowodu z rachunków za naprawy bramy wjazdowej załączone do akt sprawy na okoliczność braku partycypowania w tych kosztach przez uczestników postępowania;
- f. załączenie do niniejszego postępowania akt sprawy toczącej się przed tutejszym Sądem, oznaczonej sygnaturą akt FI C 128/11, celem dopuszczenia dowodu z poszczególnych kart akt na okoliczności wskazane w uzasadnieniu wniosku;
- g. załączenie do niniejszego postępowania akt postępowania administracyjnego toczącego się w związku z samowolą budowlaną uczestników postępowania. Znajdujące się u Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ł. przy ul. (...) w Ł., celem dopuszczenia dowodu z poszczególnych kart tychże akt na okoliczności wskazane w uzasadnieniu wniosku;
- h. załączenie do niniejszego postępowania akt prowadzonego przez Prokuraturę Rejonową Ł. w Ł. oznaczonych sygnaturą I Ds. 1183/09 celem dopuszczenia dowodu z poszczególnych kart tychże akt na okoliczności wskazane w uzasadnieniu wniosku;
- i. załączenie do niniejszego postępowania akt prowadzonego przez Sąd dowodu z poszczególnych kart tychże akt na okoliczności wskazane w uzasadnieniu wniosku;
- j. załączenie do niniejszego postępowania akt prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi akt sprawy IV K 267/10, w tym również akt sprawy oznaczonej sygnaturą akt V Ka 691/11 toczącej się przed Sądem Okręgowym w Łodzi na skutek apelacji od wyroku 1 instancji celem dopuszczenia dowodu z poszczególnych kart tychże akt na okoliczności wskazane w uzasadnieniu wniosku;

Wskazując na powyższe podstawy apelacyjne pełnomocnik wnioskodawcy wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania wobec nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy i pozostawienie temu sądowi rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia, zniesienie postępowania w części, w której uniemożliwiono wnioskodawcy wzięcia udziału na posiedzeniu w dniu 19 czerwca 2017 roku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i norm przepisanych, ewentualnie o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez zniesienie współwłasności w ten sposób, aby przyznać przedmiotową nieruchomość wnioskodawcy w całości na własność z orzeczeniem obowiązku spłaty uczestników postępowania w kwocie 80 000 złotych i zasądzenie od uczestników postępowania A. i T. R. (1) na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania przed Sądem I i II instancji w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje.

Apelację należało uznać za zasadną.

W apelacji postawione zostały zarzuty naruszenia prawa materialnego, jak i procesowego. Prawdliwość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r. II CKN 60/97).

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, ponieważ prawidłowość zastosowania prawa materialnego może być rozważana dopiero po stwierdzeniu, że w toku właściwie przeprowadzonego postępowania dokonano ustaleń, zezwalających na zastosowanie norm prawa materialnego.

Przede wszystkim należy wskazać, że Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r. w sprawie III CZP 49/07 (OSNC 2008/6/55), że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na

skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąże go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. W związku z tym dla postępowania apelacyjnego znaczenie wiążące mają tylko takie uchybienia prawa procesowego, które zostały przedstawione w apelacji i nie są wyłączone spod kontroli sądu odwoławczego na podstawie przepisu szczególnego. Takim przepisem jest art. 380 KPC, przewidującym, że sąd drugiej instancji na wniosek strony - a więc nigdy z urzędu - rozpoznaje również te postanowienia sądu pierwszej instancji, które nie podlegają zaskarżeniu w drodze zażalenia, a miały wpływ na wynik sprawy.

W świetle zarzutów apelacyjnych konieczne jest w pierwszej kolejności rozważenie przyczyn nieważności postępowania określonych w sposób wyczerpujący art. 379 KPC, w tym pkt 5 dotyczącego sytuacji, gdy strona została pozbawiona możliwości obrony swoich praw. Ujęcie przyczyny nieważności zawarte w tym przepisie jest bardzo ogólne i z tego względu zgłoszony przez stronę zarzut, że została pozbawiona takiej możliwości, wymaga każdorazowo rozważenia okoliczności faktycznych danej sprawy. Niemniej doktryna i praktyka sądowa wykształciły pewne kryteria, według których należy oceniać ów stan. Po pierwsze więc przyjmuje się, że pozbawienie strony możliwości obrony należy oceniać przez pryzmat konkretnych okoliczności sprawy i nie należy go wiązać wyłącznie z sytuacją całkowitego wyłączenia strony od udziału w sprawie. Po wtóre - skarżący nie musi wykazywać związku przyczynowego między uchybieniem procesowym powodującym nieważność postępowania a wynikiem sprawy. Tak więc o nieważności postępowania decyduje waga uchybień procesowych, a nie skutki, które wynikają lub mogą z nich wynikać. W orzecznictwie Sądu Najwyższego zagadnienie nie brania przez stronę udziału w postępowaniu, jako warunek uznania, że została pozbawiona obrony swoich praw, zostało rozstrzygnięte w zasadzie jednolicie. Uważa się, że pozbawienie możliwości obrony swych praw przez stronę polega na tym, iż na skutek wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub w jego istotnej części, jeżeli skutki tych wadliwości nie mogły być usunięte na następnych rozprawach przed wydaniem w danej instancji wyroku.

Według orzecznictwa SN strona jest pozbawiona możliwości obrony swych praw, gdy wskutek uchybień procesowych nie może brać udziału w istotnej części postępowania i nie ma możliwości usunięcia skutków tych uchybień na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku. Podkreślić przy tym należy, że pozbawienie możliwości obrony praw w rozumieniu art. 379 pkt 5 KPC odpowiada sytuacji, w której strona wbrew jej woli pozbawiona została całkowitej możliwości podejmowania czynności procesowych zmierzających do uzyskania ochrony prawnej. Chodzi przy tym o formalny brak możliwości obrony, bez względu na to czy działanie strony w procesie mogłoby mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia. Należy też wyraźnie podkreślić, że pozbawienie możliwości obrony praw strony nie musi wywierać wpływu na wynik sprawy i nie jest nim niemożliwość udowodnienia przez stronę jej twierdzeń, lecz jest nim normalny brak możliwości działania, bez względu na to, czy udział strony w procesie mógłby mieć znaczenie dla istoty rozstrzygnięcia (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 1968 r., III CZP 59/68, OSNCP 1969, nr 7-8, poz. 124; wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2004-01-28, IV CK 418/02).

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, do pozbawienia strony możliwości obrony jej praw dochodzi wówczas, gdy z powodu naruszenia przez Sąd lub stronę przeciwną określonych przepisów lub zasad procedury cywilnej, strona nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub istotnej jego części i nie miała możliwości usunięcia skutków tych uchybień na następnych rozprawach poprzedzających wydanie wyroku w danej instancji (Orzeczenie z dnia 10 czerwca 1974 r., I CR 155/74 OSPiKA 1975, nr 3, poz. 66).

Podkreślenia wymaga fakt, iż zgodnie z utrwaloną już linią orzecznictwa Sądu Najwyższego pozbawienie strony możliwości obrony swych praw polega na tym, że z powodu wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej, będących skutkiem naruszenia konkretnych przepisów kodeksu postępowania cywilnego, strona nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 1974 r., II CR 155/74, OSP 1975, z. 3, poz. 66; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1998 r., III CKN 34/98, Prok. i Pr.-wkl. 1999, nr 5, poz. 41; a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2002 r., V CKN 1057/00, LEX nr 55517). Analizując, czy doszło do pozbawienia strony możliwości działania, trzeba zatem w pierwszej kolejności rozważyć, czy nastąpiło naruszenie przepisów procesowych, następnie ustalić, czy uchybienie to wpłynęło na możliwość strony do działania w postępowaniu, w końcu zaś ocenić, czy pomimo zaistnienia tych okoliczności strona mogła bronić swych

praw w procesie. Dopiero w razie kumulatywnego spełnienia wszystkich tych przesłanek można przyjąć, że strona została pozbawiona możliwości działania.

W tym kontekście trzeba podnieść, że w sprawie nie zachodzi żadna z okoliczności powodujących nieważność postępowania, ponieważ wprawdzie Sąd Rejonowy nie uwzględnił wniosku o odroczenie rozprawy, ale na rozprawie poprzedzającej wydanie postanowienia wstępnego wnioskodawca był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, który był obecny przy wydawaniu uzupełniającej ustnej opinii przez biegłego sądowego. Rację ma skarżący, że w sprawie doszło do uchybień procesowych poprzez odroczenie rozprawy i wydanie postanowienia wstępnego przed przeprowadzeniem wszystkich wnioskowanych przez wnioskodawcę wniosków dowodowych, a także przed udzieleniem głosu stronom i przed uzyskaniem ostatecznego stanowiska stron w sprawie, ale ostatecznie nie pozbawił strony prawa do obrony swoich praw (art. 379 pkt. 5 KPC). Strona skarżąca dodatkowo złożyła głos do protokołu, w którym przedstawiła swoje stanowisko w sprawie.

Reasumując, za bezzasadny należało uznać najdalej idący zarzut apelacyjny nieważności postępowania w związku z pozbawieniem wnioskodawcy możliwości obrony swoich praw.

Za zasadne natomiast należało uznać w zasadzie wszystkie pozostałe zarzuty apelacyjne, w tym zarzut naruszenia przepisów postępowania, a w szczególności mający fundamentalne znaczenie art. 233 § 1 KPC w związku z art. 13 § 2 KPC poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, a to poprzez brak wszechstronnego rozważenia ma zebrane materiału dowodowego i nieuwzględnienie całokształtu zebranego materiału dowodowego.

Istotnie Sąd I instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego w całości, ponieważ nie ma żadnego postanowienia dowodowego należy uznać, że nie tylko nie dokonał oceny, ale w ogóle nie dopuścił dowodu z fotografii oraz nagrań załączonych do wniosku, zgłoszonych na okoliczność utrudniania przez uczestników postępowania wzajemną koegzystencję się do wnioskodawcy i jego rodziny w sposób wulgarny, uszkadzali wspólne mienie (takie jak brama wjazdowa, domofon, elementy wyposażenia ogrodu wnioskodawcy), dokonując powyższych czynności w sposób ostentacyjny, nie poczuwając się do obowiązku naprawienia dowodów z faktur z tytułu kosztów modernizacji z tytułu napraw, opłat eksploatacyjnych na nieruchomości wspólną oraz licznej korespondencji wzywającej uczestników postępowania do zwrotu ww. kosztów w wysokości odpowiadającej przypadającemu im licznym postępowań administracyjnych, w tym dotyczących samowoli budowlanych oraz decyzji administracyjnych załączonych do wniosku o zniesienie współwłasności

Trafnie zarzucił skarżący, że w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd nie dokonał oceny ani dowodu z zeznań świadka M. K. (3), opisującego zachowania uczestników postępowania w stosunku do syna wnioskodawcy, sposobie zwracania się do syna wnioskodawcy i jego gości oraz wpływie wnioskodawcy i jego rodziny zamieszkiwanie w nieruchomości normalne funkcjonowanie w tym przyjmowanie gości, ani też świadka K. F., zgłoszonego na okoliczność wulgarnego zwracania się przez uczestników postępowania do wnioskodawcy i jego rodziny, co doprowadziło do wielu interwencji policji, narastającego konfliktu w tym na podłożu ekonomicznym, spowodowanym brakiem współuczestniczenia uczestników w łożeniu i zarządzie nieruchomością wspólną, dokonywanie czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną polegającą na wynajmowaniu powierzchni wspólnych bez uzyskania wnioskodawcy, naruszania nietykalności dzieci wnioskodawcy.

W końcu Sąd a quo nie dopuścił dowodu z przesłuchania stron braku dokonania oceny dowodu z zeznań, podczas gdy uwzględnienie zeznań świadka winny doprowadzić do wniosku, że działania uczestników postępowania powodują, że zniesienie współwłasności nieruchomości, przez jej podział fizyczny prowadzi do sprzeczności takiego podziału ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy oraz jedynie utrwała konflikt istniejący na nieruchomości.

Co więcej, trafnie zarzuca się naruszenie art. 328 § 2 KPC, ponieważ uzasadnienie wyroku sądu I instancji jest bardzo skromne, brak w nim jakiegokolwiek odniesienia się do wyjaśnienia przyczyn, dla których Sąd zgłoszone przez wnioskodawców dowody pominął, brak wskazania jakie przyczyny przemawiały za zniesieniem współwłasności przez podział fizyczny w miejsce wnioskowanego sposobu zniesienia współwłasności przez wnioskodawcę, a także poprzez brak wyjaśnienia dlaczego sąd nie dał wiary innym dowodom w tym, z jakich przyczyn nie ocenił dowodów

przeprowadzonych w toku postępowania (fotografii, nagrań wideo, zeznań świadków) oraz z jakich względów pominął dowód z zeznań wnioskodawcy w charakterze strony, co uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania zaskarżonego orzeczenia.

Wskazane wyżej dowody wnioskowane były zgłoszone przez wnioskodawcę w celu wykazania, że uczestnicy uchylają się od obowiązków właścicielskich i korzystają z faktu ponoszenia kosztów na nieruchomości wspólną przez uczestnika, nie dokonują zwrotu kwot uiszczonych przez wnioskodawcę, zarządzają nieruchomością bez porozumienia z wnioskodawcą, a między współwłaścicielami istnieje duży konflikt prowadzący nawet do interwencji policji, niszczenia mienia wspólnego. Te okoliczności, o ile zostaną udowodnione, mogą mieć istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Trzeba bowiem pamiętać, że skarżący podnosi w sferze prawa materialnego skarżący w pierwszej kolejności wnioskodawca podnosi naruszenie art. 211 KC poprzez jego niewłaściwe zastosowanie. Podkreślić należy, że wnioskodawca będący współwłaścicielem w 16/20 częściach wnioskował o zniesienie współwłasności nieruchomości przez przyznanie całej nieruchomości wnioskodawcy ze spłatą uczestników sumą odpowiadającą wartości udziału przysługującego tym uczestnikom. Przyczyną tak sformułowanego wniosku był duży konflikt pomiędzy stronami, powstały na gruncie braku porozumienia w zarządzie nieruchomością wspólną, w szczególności w konieczności jej remontowania, czy też naprawy. Sąd Rejonowy stwierdził, że jedynym możliwym sposobem zniesienia współwłasności w niniejszej sprawie jest podział fizyczny, o który wnioskowali uczestnicy postępowania, pomimo iż orzeczenie Sądu de facto współwłasności nieruchomości nie znosi. Sąd w ogóle nie rozważył możliwości zniesienia współwłasności w sposób zgodny z wnioskiem, podobnie jak nie wskazał przyczyny, dla której zniesienie współwłasności w taki właśnie sposób byłoby sprzeczne z przepisem art. 211 KC.

Zgodnie z przepisem art. 211 KC 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 zniesienie jej wartości. W judykaturze nie wypracowano dotąd jednolitego stanowiska co do oceny spełnienia negatywnej przesłanki zniesienia współwłasności w postaci „społeczno-gospodarczego przeznaczenia rzeczy”, ilekroć mowa o zniesieniu współwłasności zabudowanej nieruchomości gruntowej poprzez jej fizyczny podział (tj. wyodrębnienie nieruchomości lokalowych) w tych wszystkich sytuacjach, w których wiadome jest sądowi, że współwłaściciele pozostają ze sobą skonfliktowani. W takiej sytuacji na skutek podziału nieruchomości poprzez wyodrębnienie lokali pozostający dotąd w konflikcie współwłaściciele będą właścicielami odrębnych lokali, pozostaną sąsiadami, zobowiązanymi i uprawnionymi do zarządu nieruchomością wspólną (każdemu z nich przypadnie bowiem stosowny udział w nieruchomości wspólnej, na którą składać się będą grunt oraz używane wspólnie części budynku i urządzenia).

W tej materii są dwa kierunki orzecznicze, a mianowicie część judykatury wskazuje, że konflikt osobisty pomiędzy współwłaścicielami nie stanowi negatywnej przesłanki dla zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez jej fizyczny podział (tak między innymi postanowienie Sądu Najwyższego z 2002-10-04 III CKN 1283/00, Legalis numer 56264, postanowienie Sądu Najwyższego z 2015-03-18 I CSK 286/14, Legalis numer 1231456, postanowienie Sądu Najwyższego z 2000-10-12 IV CKN 1525/00, Legalis numer 81776, postanowienie Sądu Najwyższego z 2014-04-02 IV CSK 431/13, Legalis numer 998605).

Odmienne i, wydaje się, ugruntowany pogląd sprowadza się do tezy, że istniejący między właścicielami budynku mieszkalnego poważny konflikt, może stanowić okoliczność uzasadniającą odmowę zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali (wyrok Sądu Najwyższego z 1980-10-03 III CRN 126/80, L.). Występujący między współwłaścicielami konflikt nie stanowi bezwzględnej negatywnej przesłanki dla dokonania zniesienia współwłasności przez podział rzeczy. Czynniki ten może być jednak rozważany w aspekcie zgodności podziału rzeczy ze społeczno-gospodarczym jej przeznaczeniem i fakt, że z powodu poważnego skonfliktowania współwłaścicieli rzecz nie będzie mogła być po podziale wykorzystywana w sposób odpowiadający jej przeznaczeniu może uzasadniać odstąpienie przez sąd od jej fizycznego podziału na rzecz przyznania rzeczy jednemu ze współwłaścicieli. Dotyczy to tych wszystkich sytuacji, gdy podział zabudowanej nieruchomości w celu zniesienia współwłasności polega na

wyodrębnieniu własności lokali (gdy utrzymuje się współwłasność działki gruntu oraz wszystkich części domu służących do wspólnego użytku stron). Jedynie podział „pionowy” budynku wraz z gruntem (całkowicie znoszący wspólność) eliminuje znaczenie osobistych animozji między stronami dla korzystania przez nie z powstałych przez podział nieruchomości (postanowienie Sądu Najwyższego z 2016-05-12 I CSK 426/15, Legalis numer 1472863).

W postanowieniu z 12 września 2013 roku IV CSK 5/13 (Legalis numer 924887) Sąd Najwyższy poza tym, że stwierdził, iż konflikt między współwłaścicielami może stanowić przeszkodę w podziale fizycznym wspólnej nieruchomości po rozważeniu całokształtu okoliczności sprawy, to akcentując, że dążeniem sądu winno być sprzyjanie likwidacji tego konfliktu, przesunął ciężar rozważań na konsekwencje dokonanego podziału (wyodrębnienia własności lokali). W uzasadnieniu postanowienia SN wskazał, że stosunki panujące pomiędzy współwłaścicielami w konkretnych okolicznościach powinny mieć znaczenie przy wyborze sposobu zniesienia współwłasności, w szczególności sytuacji, gdy przedmiotem podziału jest nieruchomość służąca do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych współwłaścicieli, a podział ma polegać na wyodrębnieniu własności lokali, z którym dodatkowo będzie się wiązać przymus pozostawiania w stosunku współwłasności nieruchomości wspólnej wraz z konsekwencjami co do obowiązku współdziałania w zarządzie. Zdaniem Sądu Najwyższego, sposób zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez wydzielenie odrębnej własności lokali tylko wówczas świadczyć będzie o zastosowaniu właściwego sposobu podziału, jeśli pozwoli on na stworzenie warunków do normalnego, niezakłóconego korzystania w przyszłości przez współwłaścicieli z wydzielonych w ramach budynku lokali i do zapewnienia na przyszłość zgodnego współdziałania wszystkich współwłaścicieli do pozostawionych nadal we współwłasności wspólnych części w ramach całej nieruchomości, będącej przedmiotem zniesienia współwłasności. Negatywne prognozy co do woli i umiejętności współdziałania byłych współwłaścicieli mogą zaś prowadzić do wniosku, że zniesienie współwłasności rzeczy wspólnej poprzez jej fizyczny podział pozostanie sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Chodzi bowiem o bardzo poważny konflikt między stronami, uniemożliwiający porozumienie w jakimkolwiek zakresie, szczególnie w sprawach dotyczących nieruchomości. Uwzględnienie całokształtu okoliczności faktycznych występujących w tej sprawie umożliwi Sądowi I instancji podjęcie decyzji o sposobie zniesienia współwłasności nieruchomości, w tym podziale fizycznym bądź odstąpieniu od jej fizycznego podziału na rzecz przyznania rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, z obowiązkiem spłaty na rzecz pozostałych współwłaścicieli.

Powyższe rozważania wskazują, że wydanie zaskarżonego postanowienia bez przeprowadzenia całego postępowania dowodowego i rozważenia sposobu zniesienia współwłasności było co najmniej przedwczesne, o ile nie w istocie niedopuszczalne. Postanowieniem z dnia 8 listopada 2013 r. I CSK 723/12 Sąd Najwyższy bowiem potwierdził dotychczasowe poglądy judykatury, że w sprawie o zniesienie współwłasności niedopuszczalne jest wydanie postanowienia wstępnego, określającego sposób zniesienia współwłasności. Za przyjęciem tej tezy przemawia również wyrażona w art. 316 § 1 KPC zasada aktualności orzeczenia sądowego, obowiązująca w postępowaniu przed sądami pierwszej i drugiej instancji, i to także w postępowaniu nieprocesowym (art. 13 § 2 KPC), zgodnie z którą podstawą orzekania jest stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Stanem rzeczy, o którym mowa w art. 316 § 1 KPC, jest stan faktyczny, ustalony przez sąd na podstawie dowodów, przeprowadzonych zgodnie z regułami postępowania dowodowego przewidzianymi w art. 227 i nast. KPC, oraz obowiązujący stan prawny (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 70/96, OSNC 1997, nr 8, poz. 113 oraz postanowienie z dnia 26 czerwca 2002 r., III CKN 537/00, IC 2003, nr 3, s. 52). Tymczasem stronie aż do zamknięcia rozprawy - na co zwrócił już uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 25 listopada 1999 r., II CKN 750/98 - przysługuje uprawnienie do składania stosownych wniosków i kształtowania postępowania w zakresie ustaleń mających służyć podjęciu rozstrzygnięcia w sprawie. Stan rzeczy z chwili orzekania decyduje natomiast o wyborze sposobu zniesienia współwłasności na podstawie reguł określonych w art. 211 i 212 KC. Wypływa stąd wniosek, że wydanie postanowienia wstępnego, określającego sposób zniesienia współwłasności godziłoby w zasadę aktualności orzeczenia sądowego. Poza tym w znacznym stopniu podważałoby sens dalszego postępowania, którego celem byłoby wydanie postanowienia końcowego.

Oczywiście zadośćuczynienie wymaganiom wynikającym z art. 93 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.) może nastąpić przez zobowiązanie

współwłaścicieli do wykonania prac adaptacyjnych i nałożenia na nich stosownych zakazów lub nakazów w postanowieniu znoszącym współwłasność nieruchomości tyle tylko, że po zniesieniu współwłasności. W uzasadnieniu powyższej uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2017 r. III CZP 23/17 (Legalis numer 1612206) wskazuje się, że w judykaturze przyjmuje się konsekwentnie, że 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 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, OSNCP 1970, nr 3, poz. 39, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2007 r., III CZP 136/06, OSNC 2007, nr 11, poz. 163 i z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 62, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 1970 r., I CR 5/71, z dnia 22 grudnia 2004 r., II CK 262/04, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66, OSP i KA 1967, nr 5, poz. 110, z dnia 4 grudnia 1973 r., III CRN 290/73, OSP i KA 1974, nr 12, poz. 259, z dnia 12 listopada 1976 r., III CRN 243/76, z dnia 28 września 1978 r., III CRN 173/78, z dnia 10 września 1979 r., III CRN 143/79, OSNC 1980, nr 6, poz. 119, z dnia 9 stycznia 1985 r., III CRN 328/84, z dnia 23 lutego 1998 r., III CKN 380/97, z dnia 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98, z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, i z dnia 12 maja 2016 r., I CSK 426/15).

Regulację szczególną dotyczącą możliwości wydania postanowienia wstępnego w sprawie o zniesienie współwłasności zawiera art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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 KPC poszerzając możliwość wydania postanowienia wstępnego o jeszcze jeden przypadek, w którym nie występują okoliczności przewidziane w art. 318 § 1 KPC. Jest to jednak wyjątek od zasady niedopuszczalności regulowania tego rodzaju problematyki postanowieniem wstępnym (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 lipca 2002 r., IV CKN 1226/00, OSNC 2003, nr 7-8, poz. 113, z dnia 30 września 2004 r., IV CKN 455/04, Biul. SN 2005, nr 2, poz. 15, z dnia 24 maja 2010 r., V CSK 16/10, z dnia 22 października 2009 r., III CSK 21/09, OSNC 2010, nr 4, poz. 61, i z dnia 8 listopada 2013 r., I CSK 723/12).

Jak wskazał Sąd Najwyższy nie ma podstaw do stosowania przez analogię w sprawach o zniesienie współwłasności art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali w sytuacji, w której sąd dokonuje podziału nieruchomości w inny sposób niż przez wyodrębnienie własności lokali. Jest to samodzielna instytucja przewidziana tylko na gruncie ustawy o własności lokali, której rationem legis stanowi specyfika ustanowienia odrębnej własności lokali. Nie można z wyjątku określonego w ustawie szczególnej dotyczącej własności lokali czynić zasady ogólnej (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2009 r., III CSK 21/09). Ponadto 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 grudnia 1974 r., III CZP 31/74, OSNCP 1975, nr 9, poz. 128, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1975 r., III CRN 364/74, OSNC 1976, nr 1, poz. 10, z dnia 17 sierpnia 1982 r., III CRN 164/82, z dnia 13 marca 1997 r., III CKN 14/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 115, z dnia 4 sierpnia 1999 r., II CKN 549/98, i z dnia 6 listopada 2002 r., III CKN 1372/00).

Treść zaskarżonego postanowienia wskazuje na to, że Sąd Rejonowy z istnienia w systemie prawnym art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali wyprowadził wadliwy pogląd o potrzebie dostosowania stanu budynku do wymogów wynikających z art. 93 ust. 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami przed datą wydania postanowienia o zniesieniu współwłasności. Nie jest konieczne, by stan budynku już w dacie wydania postanowienia końcowego odpowiadał stanowi wynikającemu z art. 93 ust. 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Niejednokrotnie będzie tak, że rodzaj i zakres prac adaptacyjnych będzie związany z wyborem określonego wariantu podziału, o czym sąd powinien orzekać

w postanowieniu końcowym. Instrumentem zapewniającym zgodność postanowienia z prawem i jego wykonanie jest skorzystanie przez sąd z opinii biegłych celem stwierdzenia, czy budynek może być zaadoptowany do wymogów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz nałożenie na współwłaścicieli obowiązku przeprowadzenia koniecznych prac adaptacyjnych w drodze odpowiednich nakazów i zakazów wraz z upoważnieniem do wykonania prac na koszt uczestnika, który swojego obowiązku nie realizuje.

Mając na uwadze powyższe, na skutek trafności zarzutów apelacji wnioskodawcy, Sąd Okręgowy w Łodzi na podstawie art. 386 § 1 KPC orzekł jak w sentencji.