

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 11 maja 2018 roku Sąd Rejonowy w Kutnie oddalił wniosek J. W. (1), A. W. i G. W. o zniesienie współwłasności nieruchomości, składającej się z zabudowanej działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Kutnie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W. W. (1) i J. W. (1) byli właścicielami na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w K. o pow. 66,45 m² dla której Sąd Rejonowy w Kutnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), w skład którego wchodzi 2 pokoje, kuchnia, hol, łazienka, schowanko i sień. Z powyższą odrębną własnością lokalu, związana jest współwłasność 1/2 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objętej księgą wieczystą (...).

Uczestnicy postępowania A. B. i T. B. są właścicielami na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w K. o pow. 63,75 m² dla której Sąd Rejonowy w Kutnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), w skład którego wchodzi 2 pokoje, kuchnia, hol, łazienka i schowanko. Z powyższą odrębną własnością lokalu, związana jest współwłasność 1/2 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objętej księgą wieczystą (...).

Ustanowienie odrębnej własności lokali nastąpiło w dniu 23 grudnia 1994r. Aktem Notarialnym Rep. A nr (...), sporządzonym w Kancelarii Notarialnej notariusza U. M., przez rodziców wnioskodawczyni J. W. (2) K. K. (1) i J. K., którzy w stanowiącej ich własność nieruchomości, obejmującej działkę gruntu o pow. 0,0417 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, zapisanej w starej KW (...), prowadzonej w Sądzie Rejonowym V Wydział Ksiąg Wieczystych w K. dokonali ustanowienia odrębnej własności lokali, w znajdującym się na działce budynku mieszkalnym, dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym, sześcioboczowym, w którym na parterze znajdują się trzy izby i trzy izby na piętrze z łazienką wydzielając w budynku (...) lokale. Jednocześnie lokal nr (...) zbyli na rzecz wnioskodawców J. i W. W. (1) na prawach wspólności ustawowej. Dla tego lokalu aktualnie jest prowadzona księga wieczysta KW (...).

Lokal nr (...) na parterze stanowić miał przedmiot odrębnej własności W. K. i J. K. - na prawach ustawowej wspólności.

Ponadto stawający ustalili, iż części wspólne budynku mieszkalnego pozostałe po wydzieleniu lokali, tj. sień na parterze, schody do piwnicy, pomieszczenia piwniczne, schody wejściowe do domu, drzwi wejściowe do domu, brama wjazdowa i bramka wejściowa, elementy konstrukcyjne budynku, kominy, obróbka blacharska, stolarka, tynki, dach i działka pozostają nadal we współwłasności po połowie. Koszty i wydatki związane z zarządem i utrzymaniem nieruchomości ponoszone miały być wspólnie.

Dla wyodrębnionych mocą powyższej umowy lokali zostały założone oddzielne księgi wieczyste (dla lokalu nr (...), dla lokalu nr (...)), zaś części wspólne nieruchomości pozostały w księdze wieczystej (...).

W roku 1998 wnioskodawcy J. W. (1) i W. W. (1) za zgodą ówczesnych współwłaścicieli nieruchomości W. i J. K., zaczęli powiększać posiadany lokal mieszkalny poprzez dobudowę do budynku mieszkalnego jednorodzinnego poddasza użytkowego, 2 pokoi na piętrze, pomieszczenia gospodarczego i pomieszczenia garażowego bez ścian (wytyczone jedynie przez słupy nośne). W dniu 10 grudnia 1998 roku J. i W. małż. W. otrzymali z Urzędu Rejonowego w K. decyzję zezwalającą na rozbudowę budynku mieszkalnego o powierzchnię zabudowy 36 m², pow. użytkowej 41,30 m²,

kubaturze 440 m³ na działce nr (...) znajdującej się w K. przy ulicy (...). Budowa została sfinansowana w całości ze środków finansowych wnioskodawców.

Proporcje poszczególnych lokali mieszkalnych uczestniczących w kubaturze całego budynku, z uwzględnieniem, że dobudowana część budynku zostanie dołączona do lokalu nr (...) znajdującego się na piętrze budynku wynoszą:

- dla lokalu mieszkalnego nr (...) : 641,37

- dla lokalu mieszkalnego nr (...) : 641,37 .

Ewentualne rozszerzenie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wnioskodawczyni na dobudowane lokale spowodowałoby, iż miałyby ona większościowy udział we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Rozbudowa budynku mieszkalnego w K. przy ulicy (...) o 2 pokoje na I piętrze i poddasze, nie spełnia wymagania z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, czyli pomieszczenia te nie są samodzielnym lokalem mieszkalnym. Pomieszczenie gospodarcze na parterze, spełnia wymagania art. 2 ust. 2 w/w ustawy i stanowi samodzielny lokal użytkowy.

Lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się na I piętrze w budynku mieszkalnym dwurodzinnym w K. przy ulicy (...) składający się z części istniejącej i części powstałej w wyniku rozbudowy w całości spełnia wymagania art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, czyli może stanowić samodzielny lokal mieszkalny.

Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 6 kwietnia 2006 r. Rep. A nr 1677/2006 sporządzonym w Kancelarii Notarialnej notariusza E. M. W. K. i J. K. zbyli lokal mieszkalny nr (...), dla którego w Sądzie Rejonowym w Kutnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga KW (...) na rzecz wnuczki A. B. i jej męża T. B..

Od tego czasu pomiędzy małżonkami K. i wnioskodawcami powstał głęboki konflikt na tle sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości, konflikt ten istnieje do dnia dzisiejszego. Między stronami toczy się wiele postępowań sądowych oraz administracyjnych.

Do J. W. (1) należy lokal nr (...) położony na piętrze, który obecnie składa się z 4 pokoi, kuchni, holu i łazienki. J. W. (1) korzysta z klatki schodowej prowadzącej do lokalu, ze strychu, który znajduje się nad lokalem nr (...), do którego wejście prowadzi przez balkon J. W. (1) z piętra. Na strychu jest suszarnia. J. W. (1) korzysta też z kotłowni znajdującej się na parterze i pomieszczenia pod łukami, gdzie garażuje swój samochód.

A. B. i T. B. fizycznie nie korzystają z lokalu nr (...), obecnie zajmuje lokal J. K. – babcia A. B.. Powyższy lokal nie ma stałego ogrzewania, ogrzewany jest przenośną butlą gazową.

A. B. i T. B. ustanowili na rzecz J. K. i jej męża nieodpłatną dożywotnią służebność osobistą zakupionego lokalu.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że wniosek o zniesienie współwłasności podlegał oddaleniu.

Wskazał, że zgodnie z art. 210 zd. 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to nie jest uzależnione od woli pozostałych współwłaścicieli. Przyjmuje się bowiem, że współwłasność ze swej istoty jest stanem nietrwałym. Zniesienie współwłasności oznacza generalnie, bez względu na stosowany w konkretnym przypadku sposób, likwidację stosunku współwłasności, a więc takiego stanu, w którym własność jednej rzeczy przysługuje niepodzielnie kilku osobom. Zgodnie natomiast z art. 211 k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Zniesienie współwłasności powinno nastąpić przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Z punktu widzenia indywidualnych interesów współwłaścicieli, taki podział jest najbardziej sprawiedliwy, gdyż każdy z nich ma możliwość otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze. Podziału fizycznego rzeczy może więc żądać każdy ze współwłaścicieli. Uprawnienie to jest wyłączone tylko wyjątkowo, tj. gdyby dokonanie podziału było sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Należy jednakże mieć na uwadze, że istnieje cały szereg przepisów, które w określonych przypadkach ograniczają, a nawet wykluczają możliwość zniesienia współwłasności ułamkowej. Dotyczy to między innymi sytuacji współwłasności nieruchomości wspólnej przy ustanowionych prawach odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Takim przepisem jest między innymi art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2018 poz. 716), który stanowi, że 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. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Ust. 3 powyższego przepisu stanowi, że udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

W doktrynie wskazuje się, że w związku z zawartym w art. 3 ust. 1 powyższej ustawy zakazem żądania zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóki trwa odrębna własność lokali, współwłasność nieruchomości gruntowej przy odrębnym prawie własności posadowionych na niej lokali mieszkalnych, przeciwnie do współwłasności „zwykłej”, ma charakter przymusowy i nie ma charakteru tymczasowego. Oznacza to z jednej strony pozbawienie współwłaścicieli prawa do żądania jej zniesienia, z drugiej zaś wskazuje się na fakt, iż taka współwłasność nie ma charakteru przejściowego i tymczasowego, ale jest trwała, związana z odrębną własnością lokali mieszkalnych i niezbędna do faktycznego wykonywania tego prawa. Wyjątek od zakazu przewidzianego w art. 3 ust. 1 zd. 2 ustawy o własności lokali przyjmuje się dla sytuacji, gdy możliwy jest fizyczny podział budynku, w którym ustanowiono odrębną własność lokali – wówczas w postanowieniu działowym dokonuje się zniesienia odrębnej własności lokali i podziału fizycznego nieruchomości wspólnej prowadzącego do całkowitego wyjścia ze współwłasności.

Zdaniem Sądu Rejonowego z pewnością taka ewentualność nie zachodzi jednak w rozpoznawanej sprawie. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, na nieruchomości tej ustanowiona jest odrębna własność 2 lokali mieszkalnych znajdujących się na parterze i na piętrze, aktualnie nie istnieje możliwość podziału budynku wzdłuż ściany pionowej nieruchomości. Aby zniesienie współwłasności było możliwe nieruchomość tę trzeba by podzielić na co najmniej na 2 samodzielne nieruchomości, odpowiadające poszczególnym prawom własności lokali. Każda z tych nieruchomości musiałaby mieć zagwarantowany odpowiedni (a więc między innymi faktyczny) dostęp do drogi publicznej, podłączenie do mediów (prądu i wody) oraz musiałaby spełnić warunki w zakresie przebiegu granic po ścianach budynków istniejących od fundamentów aż po dach. Wiązałoby się to z koniecznością wykonania szeregu kosztowych prac geodezyjnych, z zakresu zagospodarowanie terenu oraz budowlanych, a ich koszt musieliby pokryć wnioskodawcy, bądź też inni współwłaściciele występujący z takim wnioskiem. Zasadą jest, iż w wyniku postępowania o zniesienie współwłasności powinno nastąpić całkowite zniesienie współwłasności, co w wypadku ustanowienia odrębnej własności lokali powinno oznaczać przyznanie wyodrębnionych lokali poszczególnym współwłaścicielom. Przyznanie ich na współwłasność dwóm lub więcej dotychczasowych współwłaścicieli może nastąpić, lecz tylko na ich wniosek dotyczący tych - wyraźnie określonych – lokali.

Przymusowa współwłasność nieruchomości wspólnej może być zniesiona wtedy, gdy jednocześnie zniesiona zostanie odrębna własność lokali. Oznacza to, że w wyniku takiego podziału wszyscy dotychczasowi właściciele lokali mieszkalnych, staną się właścicielami poszczególnych nieruchomości powstałych w wyniku podziału, a odrębna własność wszystkich lokali przestanie istnieć. Innymi słowy, zniesienie odrębnej własności lokali, a następnie zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy prowadzi do całkowitego

wyjścia ze stosunku współwłasności przez dotychczasowych właścicieli lokali, którzy – w wyniku fizycznego podziału nieruchomości – stają się właścicielami odrębnych nieruchomości. Stwierdzić przy tym należy, że sposób zniesienia współwłasności proponowany przez wnioskodawców we wniosku był niedopuszczalny z tego powodu, że nie prowadził do całkowitego wyjścia ze stosunku współwłasności, a jedynie do poszerzenia odrębnej własności lokalu nr (...) przysługującego wnioskodawcom również na część dobudowaną, położoną na parterze, piętrze i strychu, przy pozostawieniu wnioskodawców i uczestników postępowania nadal we współwłasności nieruchomości - powstałej w wyniku podziału, w której miałyby nadal istnieć odrębna własność dwóch lokali mieszkalnych – w tym jednego lokalu powiększonego o część dobudowaną. Oczywistym też było – że taki sposób zniesienia współwłasności prowadziłyby do proporcjonalnego zwiększenia udziału wnioskodawców w nieruchomości gruntowej – co jest niedopuszczalne w myśl powołanej wyżej ustawy o własności lokali. W ocenie Sądu Rejonowego faktycznie niniejszy wniosek zmierzał tylko i wyłącznie do rozszerzenia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wnioskodawczyni o rozbudowane następnie pomieszczenia mieszkalne, co jednak jest możliwe wyłącznie z udziałem stron w formie aktu notarialnego i nie może stanowić podstawy do zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej. Podkreślić również należy, iż dobudowane pomieszczenia o charakterze mieszkalnym są wykorzystywane wyłącznie przez wnioskodawcę, a zatem nie mają one charakteru nieruchomości wspólnej i nie podlegają podziałowi w toku postępowania o zniesienie współwłasności. Podobnie sytuacja ma się z wskazanymi we wniosku pomieszczeniami użytkowymi. Faktycznie bowiem niniejsze postępowanie prowadzić miałyby do zmiany sposobu użytkowania nieruchomości, przyznania nowych pomieszczeń na rzecz wnioskodawczyni i zmiany udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, co również wymyka się przedmiotowi postępowania o zniesienie już istniejącej współwłasności nieruchomości.

Należy mieć również na uwadze, że zniesienie współwłasności opisanej nieruchomości według wariantu proponowanego przez wnioskodawców nie rozwiązałyby zresztą konfliktu między wnioskodawcami, a uczestnikami postępowania oraz J. K. zajmującą lokal należący do uczestników postępowania znajdujący się na parterze budynku, dotyczącego kwestii korzystania przez wszystkich z części wspólnych nieruchomości. Należy zauważyć, że konflikt ten strony mogą rozwiązać chociażby przez ustalenie sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości, a nie w drodze zniesienia współwłasności nieruchomości w proponowany przez wnioskodawców sposób w niniejszym postępowaniu.

Podkreślił dalej Sąd Rejonowy, że przepisy regulujące zniesienie współwłasności, odmiennie aniżeli art. 1044 k.c. dotyczący działu spadku, nie stanowią wprost o możliwości zniesienia współwłasności przez przyznanie rzeczy wspólnej lub jej części na współwłasność dotychczasowym współwłaścicielom. Taki sposób zniesienia współwłasności może być uzasadniony i praktyka go dopuszcza, ale warunkiem niezbędnym jego dopuszczalności jest wyrażenie nań zgody przez wszystkich współwłaścicieli, którzy mają nadal pozostać w niepodzielności.

Należy mieć na uwadze, że w postępowaniu o zniesienie współwłasności, Sąd nie jest co do zasady związany żądaniem wniosku. Winien jednak nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić, a jeżeli wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności to w zasadzie jest on dla sądu wiążący, chyba że sprzeciwiałby się prawu, zasadom współżycia społecznego lub naruszał w sposób rażący interes osób uprawnionych (art. 622 k.p.c.). Jeżeli jednak współwłaściciele nie dojdą do porozumienia co do sposobu zniesienia współwłasności to wówczas sąd winien współwłasność znieść w jeden ze sposobów, o których mowa w art. 211 i 212 k.c., a więc poprzez fizyczny podział rzeczy albo poprzez jej przyznanie jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (podział cywilny rzeczy), przy czym fizyczny podział rzeczy stanowi podstawowy sposób zniesienia współwłasności, a dopiero w razie stwierdzenia, że to nie jest możliwe lub jest niedopuszczalne, rozważenia wymaga, który z dwu pozostałych sposobów winien mieć zastosowanie w konkretnych okolicznościach. Brak związania Sądu wskazanym we wniosku sposobem zniesienia współwłasności nie oznacza jednak, że Sąd może znieść tę współwłasność w sposób, o który żaden ze współwłaścicieli nie wnosi, bądź któremu sprzeciwiają się wszyscy współwłaściciele.

W ocenie Sądu Rejonowego, w przedmiotowej sprawie niemożliwym było zniesienie współwłasności poprzez podział fizyczny nieruchomości, z uwagi na istnienie w powyżej nieruchomości odrębnych własności lokali, a ponadto nie było możliwości podziału nieruchomości wzdłuż ściany pionowej budynku. Zauważyć jednakże należy, że ani

wnioskodawcy, ani uczestnicy postępowania nie wnieśli o taki podział nieruchomości. W ocenie Sądu Rejonowego, wobec stanowiska stron, niezasadnym było prowadzenie postępowania w celu takiego zniesienia współwłasności, szczególnie, że wymagałoby ono przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, co wiązałoby się z kosztami oraz wymagałoby dłuższego czasu. Ponadto należy wziąć pod uwagę fakt, że strony wielokrotnie próbowały porozumieć się co do podziału nieruchomości i nie doszły do konsensusu.

Ponieważ sposób zaproponowany przez wnioskodawców we wniosku był niedopuszczalny, a ponadto uczestnicy postępowania A. B. i T. B. wyraźnie sprzeciwili się przyznaniu im na własność części nieruchomości należącej do wnioskodawców wniosek o zniesienie współwłasności nie mógł zostać uwzględniony. Należy mieć na uwadze, że żądanie zawarte w rzeczonym wniosku uwzględniało wyłącznie interes wnioskodawców, którzy staliby się właścicielami dobudowanej części budynku oraz proporcjonalnie działki powstałej w wyniku podziału. Taki podział naruszałby też interesy pozostałych właścicieli nieruchomości, której dotyczy wniosek, którzy ostatecznie sprzeciwili się uwzględnieniu wniosku, jako niedopuszczalnego.

Z uwagi na powyższe, żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości objętej wnioskiem w ocenie Sądu I instancji było pozbawione podstaw prawnych i podlegało oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 520 § 2 k.p.c. uznając, że interesy wnioskodawców oraz uczestników postępowania były skrajnie sprzeczne.

O kosztach sądowych tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa w łącznej kwocie 3.120,38 złotych Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 520 § 2 k.p.c. i nakazał je ściągnąć od wnioskodawczynie.

Powyższy postanowienie zaskarżyli w całości wnioskodawcy.

W wywiedzionej apelacji zarzucili postanowieniu:

1) naruszenie art. 210 k.c., art. 211 oraz art. 3 i art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali poprzez zastosowanie wykładni językowej i ustalenie, że nie jest możliwy podział nieruchomości w niniejszej sprawie z pominięciem wykładni celowościowej (i wykładni art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali), co w wypadku, gdy w budynku z dwoma wyodrębnionymi lokalami, jeden ze współwłaścicieli poniósł za zgodą pozostałych wydatki na przebudowę/rozbudowę, przemawia za możliwością wyodrębnienia z części wspólnej nowego, dodatkowego lokalu lub włączenia części wspólnej powstałej w wyniku przebudowy/rozbudowy do lokalu wnioskodawców, za powyższym przemawia także treść art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali, który dopuszcza możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz dopuszcza zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;

2) uchybienie przepisom procesowym poprzez nie wyjaśnienie istoty sprawy i błędne powoływanie biegłych.

Przy tak sformułowanych zarzutach skarżący wnieśli o:

1) zmianę zaskarżonego postanowienia i zniesienie współwłasności części nieruchomości wspólnej poprzez przyznanie na wyłączną własność 2 pokoi i holu na I piętrze, poddasza użytkowego, pomieszczenia gospodarczego na parterze oraz miejsca garażowego na rzecz wnioskodawców i przyłączenie tych części budynku do lokalu numer (...);

2) zasądzenie od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania apelacyjnego, a w szczególności kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd odwoławczy obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd odwoławczy powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia, określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015 r., V CSK 677/14, nie publik.). Jednocześnie w świetle uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

Najpierw zatem należy rozpoznać zarzuty naruszenia prawa procesowego, gdyż jedynie w przypadku uznania, że postępowanie dowodowe nie było dotknięte wadami, można przyjąć, że prawidłowo został ustalony stan faktyczny w sprawie. Ponieważ zaś prawna kwalifikacja stanu faktycznego jest pochodną ustaleń, o prawidłowym zastosowaniu bądź niezastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002 r. IV CKN 1532/00. Lex nr 78323). Prawidłowe zastosowanie prawa materialnego może mieć z kolei miejsce jedynie do niewadliwie poczynionych ustaleń faktycznych.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy, a następnie w sposób niewadliwy dokonał jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Okręgowy przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, Nr 4, poz. 83).

Chybione są zarzuty dotyczące naruszenia przepisów postępowania. Skarżący co prawda nie sprecyzowali jakie to konkretnie przepisy procedury naruszyć miał Sąd Rejonowy, nie stoi to jednak na przeszkodzie dokonania oceny zasadności apelacji w tej części.

Przede wszystkim nie sposób podzielić wyrażonego w apelacji zapatrywania, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy.

Nierozpoznanie istoty sprawy, w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c., jest wadliwością rozstrzygnięcia polegającą na wydaniu przez sąd pierwszej instancji orzeczenia, które nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, bądź zaniechaniu zbadania przez ten sąd materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów stron z powodu bezpodstawnego przyjęcia, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (por. postanowienia z dnia 23 września 1998 r. II CKN 897/97, OSNC 1999/1/22, z dnia 12 lutego 2002 r. I CKN 486/00, OSP 2003/3/36, z dnia 19 czerwca 2013 r., I CSK 156/13, nie publ; z dnia 25 czerwca 2015 r., V CZ 35/15, i z dnia 7 kwietnia 2016 r. II CZ 6/16). Nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi także w przypadku dokonania przez sąd pierwszej instancji oceny prawnej żądania bez ustalenia podstawy faktycznej, co wymagałoby poczynienia kluczowych ustaleń po raz pierwszy w instancji odwoławczej; w takiej sytuacji uzasadnione jest uchylene orzeczenia ze względu na respektowanie uprawnień stron wynikających z zasady dwuinstancyjności postępowania sądowego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2012 r., I CZ 168/12, OSNC 2013, nr 5, poz. 68, z dnia 23 września 2016 r., II CZ 73/16, z dnia 24 stycznia 2017 r., V CZ 92/16, z dnia 22 lutego 2017 r., IV CZ 112/16, IV CZ 113/16 i IV CZ 114/16, oraz z dnia 14 czerwca 2017 r., IV CZ 18/17 i IV CZ 25/17).

Taka sytuacja w przedmiotowej sprawie z całą pewnością nie zachodzi.

Sąd Rejonowy dokonał rozstrzygnięcia przedmiotu sprawy zakreślonego przez wnioskodawców we wniosku wszczynającym postępowanie, analizując jego zasadność w świetle odpowiednich przepisów prawa materialnego i procesowego dotyczących zniesienia współwłasności. Przed dokonaniem oceny zasadności wniosku Sąd Rejonowy zebrał bardzo obszerny materiał dowodowy i poddał go stosownej ocenie. Z tych wszystkich przyczyn o nierozpoznaniu istoty sprawy mowy być nie może.

Oczekiwanego przez skarżących skutku nie może również przynieść zarzut błędnego powoływania biegłych. Z uzasadnienia apelacji wynika, że zarzut ten polegać ma na tym, iż Sąd Rejonowy w sposób wadliwy, zbyt szeroki, zdaniem wnioskodawców określił tezę dowodową dla opinii biegłego do spraw budownictwa.

Odnośząc się do powyższego zarzutu przede wszystkim wskazać należy, że skarżący utracili prawo powoływania się na powyższy zarzut. Zgodnie bowiem z art. 162 k.p.c. niepodniesienie przez stronę zarzutu naruszenia przepisów postępowania w sposób określony w tym przepisie oznacza bezpowrotną utratę tego zarzutu w dalszym toku postępowania, a więc także i w postępowaniu apelacyjnym, chyba, że chodzi o przepisy prawa procesowego, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona nie zgłosiła zastrzeżeń bez swej winy (porównaj - wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2009 r., IV CSK 96/09; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 r., III CZP 55/05, OSNC 2006/9/144; wyrok Sądu Najwyższego z 27 maja 2010 roku, III CSK 248/09, opublikowany w zbiorze orzecznictwa L.). Do uchybień takich trzeba zaliczyć dopuszczenie dowodu z opinii biegłego i zakreślenie tezy dowodowej dla tej opinii.

W realiach przedmiotowej sprawy poza sporem pozostawać musi fakt, że skarżący w toku postępowania przed Sądem Rejonowym, nie złożyli zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. na decyzję Sądu dopuszczającą dowód z opinii biegłego. Tym samym utracili prawo powoływania się na ten zarzut na obecnym etapie postępowania.

Po drugie należy przypomnieć, że z

arzuty naruszenia przepisów postępowania, których skutkiem nie jest nieważność postępowania, wtedy mogą być skutecznie podniesione, gdy strona skarżąca wykaże, że zarzucane uchybienie miało wpływ na treść rozstrzygnięcia. Skarżący nie podjęli nawet próby wykazania, że poczynienie przez Sąd Rejonowy ustaleń w zakresie szerszym niż konieczny, według skarżących, dla rozstrzygnięcia sprawy, miało wpływ na wynik postępowania. Trudno zresztą wyobrazić sobie choćby potencjalnie sytuację w której poczynienie szerszych ustaleń niż konieczne wpływ taki wywrzeć by mogło.

Idąc dalej wskazać trzeba, że przy prawidłowo ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy nie naruszył również przepisów prawa materialnego.

Wniosek złożony w niniejszej sprawie zmierzał w swej istocie do zmiany powierzchni lokalu objętego odrębną własnością przysługującą wnioskodawcom.

Co do zasady zgodzić należy się ze skarżącymi, że ewentualna rozbudowa czy nadbudowa stanowiącego odrębną własność lokalu doprowadzić może w efekcie do zmiany udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom w nieruchomości wspólnej.

Rzecz jednak w tym, że osiągnięcie takiego celu prawnego nie może nastąpić w wyniku wystąpienia z wnioskiem o zniesienie współwłasności.

Zmierzające do wykazania poglądu odmiennego wywody apelacji nie zasługują na uwzględnienie.

Przede wszystkim niezrozumiałym jest akcentowanie w argumentacji apelacji przepisu art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali. Skarżący nie dostrzegli bowiem, że przepis ten w ogóle nie znajduje zastosowania do nieruchomości będącej przedmiotem zainteresowania Sądu w niniejszym postępowaniu.

Jest tak dlatego, że zgodnie z treścią art. 19 ustawy o własności lokali, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie, gdyż na przedmiotowej nieruchomości funkcjonuje wspólnota spełniająca warunki określone w powyższym przepisie, a co za tym idzie będąca tak zwaną małą wspólnotą mieszkaniową. W związku z tym do zarządu nią mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego.

Uregulowanie zarządu rzeczą wspólną w art. 199-209 k.c. jest uregulowaniem kompletnym; nie zawiera odesłania do innych przepisów i jest wystarczające do sprawowania zarządu bez potrzeby stosowania zasad określonych w innych, szczególnych przepisach dotyczących zarządu. W myśl tego uregulowania, sprawowanie zarządu rzeczą wspólną odbywa się przez dokonywanie czynności faktycznych i prawnych przez samych współwłaścicieli. Przewiduje ono możliwość zwrócenia się do sądu o rozstrzygnięcie w wypadkach, w których stosownie do tego uregulowania rozstrzygnięcie takie jest potrzebne dla zapewnienia prawidłowości zarządu.

Na marginesie należy wskazać, że nawet w przypadku tzw. dużej wspólnoty powoływany przez skarżących art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali nie mógł by stanowić podstawy do oczekiwanej przez nich korekty udziałów w prawie własności nieruchomości wspólnej.

Powołany przepis stanowi o dopuszczalności podjęcia przez właścicieli lokali uchwały wyrażającej zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zważywszy, że wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej, ustalona zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 ustawy, jest ściśle związana z powierzchnią lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, a więc związana jest z powierzchnią prawa głównego, zmiana powierzchni lokalu prowadzić będzie do zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej czyli do zmiany zakresu prawa mającego status części składowej. Powstaje zatem zagadnienie czy pkt 5a ust. 3 art. 22 ustawy dotyczy również sytuacji, gdy potrzeba zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej spowodowana została zmianą w zakresie prawa głównego czyli w prawie własności lokalu. W literaturze przedmiotu, analizując zakres stosowania art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy wypowiedziano pogląd, że dopuszcza on zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej tylko wówczas, gdy udział ten został błędnie obliczony czyli w sytuacji gdy zachodzi potrzeba sprostowania. Pomyłka rachunkowa podlega wówczas usunięciu bez ingerencji w sferę praw i obowiązków właścicieli lokali. Dopuszczalność decydowania w drodze uchwały podjętej większością głosów o wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, gdy oznaczałoby to jednocześnie ingerencję w prawo główne, należy wykluczyć.

Wracając do realiów przedmiotowej sprawy wskazać należy, że okoliczności sprawy wskazują więc, że do zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej wymagana jest umowa wszystkich właścicieli lokali. Przekształcenie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w sytuacji z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie należy niewątpliwie do katalogu czynności przekraczającej zwykły zarząd. Jeżeli zgody wszystkich współwłaścicieli uzyskać nie można to rozwiązanie należy poszukiwać na gruncie regulacji kodeksu cywilnego. Brak jednomyślności nie może bowiem niweczyć postulowanej zmiany stanu rzeczy. Pokonaniu oporu współwłaścicieli rzeczy pozostających w opozycji wobec zamierzonej czynności przekraczającej zarząd zwykły tą rzeczą służy uregulowanie zawarte w art. 199 k.c.. Wnioskodawcy jednak z taką akcją nie wystąpili.

Postulowane przez nich rozstrzygnięcie nie należy zaś do kategorii mogących zapaść w postępowaniu o zniesienie współwłasności (porównaj także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2004 roku, I CK 357/04).

Z tych więc chociażby powodów zaskarżone rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego musi być uznane za prawidłowe, zaś wywiedziona apelacja jako pozbawiona podstaw.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy oddalił apelację działając na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c..

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono z mocy art. 520 § 1 k.p.c..

W postępowaniu nieprocesowym, odmiennie aniżeli w procesie, obowiązuje zasada statuowana w § 1 omawianego przepisu ponoszenia przez każdego uczestnika tego postępowania wszystkich kosztów, jakie związane są z jego udziałem w konkretnej sprawie. Zasada ta jest konsekwencją różnicy między postępowaniem procesowym, a nieprocesowym. W tym ostatnim postępowaniu nie występuje zasada dwustronności, co oznacza brak stron procesowych, w miejsce których występują uczestnicy postępowania. W myśl omawianej zasady, nie istnieje między uczestnikami postępowania nieprocesowego w ogóle obowiązek zwrotu kosztów.

Natomiast możliwość poniesienia przez jednego z uczestników wszystkich kosztów, czyli również zwrotu całości kosztów pozostałych uczestników, albo zwrotu przynajmniej części kosztów poniesionych przez innych uczestników, ma charakter wyjątkowy.

Pierwszą z takich sytuacji przewiduje art. 520 § 2 k.p.c., zgodnie z którym sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub obciążyć nim jednego z uczestników w całości, jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub ich interesy są sprzeczne. Po wtóre, w razie sprzeczności interesów uczestników, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika (art. 520 § 3 zd. 1 k.p.c.). Wreszcie, możliwe jest nałożenie na jednego z uczestników obowiązku zwrotu kosztów poniesionych przez innych uczestników, jeżeli obciążony nimi uczestnik postępował niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie (art. 520 § 2 zd. 2 k.p.c.).

W ocenie Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie nie zachodzi żadna z okoliczności uzasadniających zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego od skarżących na rzecz pozostałych uczestników.

Uczestnicy postępowania byli w równym stopniu zainteresowani jego wynikiem, żaden z nich nie postępował niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie.

Co zaś się tyczy obowiązku zwrotu kosztów uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone to przepis ten recypuje zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania, wprowadzoną przepisem art. 98 k.p.c.. Sprzeczność interesów uczestników przejawia się w sporach toczących się między nimi w danym postępowaniu nieprocesowym. Przegrywającym spór będzie ten uczestnik postępowania, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone. Jednakże zasada odpowiedzialności za wynik w postępowaniu nieprocesowym nie obowiązuje w sposób bezwzględny. Przemawia za tym wprowadzenie do § 3 omawianego przepisu pojęcia "sąd może". Daje to sądowi możliwość - w granicach swobodnej oceny - rozważenia wszystkich względów przemawiających bądź za zasądzeniem, bądź za odmową zasądzenia zwrotu kosztów poniesionych przez innego uczestnika. Uznać należy, że uzasadnione będzie obciążenie obowiązkiem zwrotu kosztów takiego uczestnika, który przez swoje oświadczenia lub nieuzasadnione wnioski spowoduje dodatkowe koszty lub zwłokę w rozstrzygnięciu sprawy. W realiach niniejszej sprawy apelującym nie sposób przypisać tego typu działań.