

Sygn. akt I Ns 63/19

## POSTANOWIENIE

### **WSTĘPNE**

Dnia 21 stycznia 2021 roku

**Sąd Rejonowy I Wydział Cywilny w G.** w składzie:

**Przewodniczący: SSR Janusz Supiński**

**Protokolant: Oksana Bida**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21.01.2021r.

sprawy z wniosku M. Ł.

z udziałem A. C. (1), E. N. (1), G. N. (1), A. N. (1), K. N. (1), Z. N., I. Ł.

o zniesienie współwłasności

### **postanawia:**

I. Uznając żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w P. gmina W., zapisanej w księdze wieczystej (...) poprzez jej podział fizyczny za usprawiedliwione:

1. przyjąć wariant podziału budynku mieszkalnego stron zgodnie z wersją zawartą w opinii uzupełniającej biegłego A. K. (1) z dnia 29.11.2019r. k 223-225 akt, który to fragment opinii stanowi integralną część postanowienia tj. przy włączeniu pomieszczenia nr 9a do części, która przypadnie uczestnikom postępowania A. C. (1), E. N. (1), G. N. (1), A. N. (1), K. N. (1), Z. N.;

2. upoważnić uczestniczkę postępowania G. N. (1) do wykonania tymczasowo na własny koszt niezbędnych prac adaptacyjnych wymienionych w opinii uzupełniającej biegłego A. K. (1) z dnia 29.11.2019r. k 224-225 akt, polegających na zamurowaniu otworu pomiędzy pomieszczeniami nr 8a i 9a oraz wykonaniu ściany dzielącej pomieszczenia na poddaszu (nr 11a i 11b) w miejscu wskazanym na rysunku k 224.

II. Nakazać wnioskodawcy M. Ł. i uczestniczce postępowania I. Ł., aby dopuścili uczestników postępowania A. C. (1), E. N. (1), G. N. (1), A. N. (1), K. N. (1), Z. N. do posiadania pokoju oznaczonego nr 9a poprzez opróżnienie tego pomieszczenia z rzeczy reprezentujących ich prawa oraz umożliwienie uczestnikom odtworzenie otworu drzwiowego pomiędzy pokojami 6b a 9a (k 223 opinii uzupełniającej biegłego A. K. (1) z dnia 29.11.2019r.).

III. Wyznaczyć uczestniczce postępowania G. N. (1) termin 4 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia na wykonanie prac wymienionych w pkt. I.

IV. Oddalić wniosek wnioskodawcy M. Ł. o stwierdzenie nabycia udziału do 19/240 części we współwłasności nieruchomości położonej w P. gmina W., zapisanej w księdze wieczystej (...) przez małżonków M. Ł. i I. Ł..

Sygn. akt I Ns 63/19

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca **M. Ł.** wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w P. gmina W. o powierzchni (...) ha, oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, zapisanej w księdze wieczystej nr (...), pozostającej we współwłasności wnioskodawcy do 120/240 części oraz

uczestników postępowania G. N. (1) do 75/240 części, A. C. (1) do 9/240 części, E. N. (1) do 9/240 części, A. N. (1) do 9/240 części, K. N. (1) do 9/240 części, Z. N. do 9/240 części poprzez jej podział. W uzasadnieniu wnioskodawca zaproponował podział budynku mieszkalnego na dwie części według ustalonego od lat sposobu korzystania z nieruchomości przez strony.

Uczestnicy postępowania **G. N. (1), A. C. (1), E. N. (1), A. N. (1), K. N. (1) i Z. N.** przychyliłi się co do zasady do wniosku o podział nieruchomości wspólnej z tym jednak, że – w ich ocenie – podział taki powinien nastąpić z uwzględnieniem wysokości udziałów stron. W uzasadnieniu uczestnicy wskazali, że sposób korzystania ze wspólnej nieruchomości nie tylko nie jest zgodny, ale w ogóle nie został uregulowany i na tym tle występuje od lat ostry konflikt pomiędzy stronami. Uczestnicy podnieśli bowiem, że wnioskodawca w sposób siłowy i agresywny rozdzielił pomieszczenia w budynku mieszkalnym, w szczególności objął w posiadanie pomieszczenie oznaczone numerem 9a w opinii biegłego A. K. (1).

W toku postępowania wnioskodawca złożył wniosek o stwierdzenie nabycia udziału do 19/240 części we współwłasności nieruchomości położonej w P. gmina W., zapisanej w księdze wieczystej (...) przez małżonków M. Ł. i I. Ł. z dniem 06.03.2015r. W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, że w dniu 06.03.1985r. ojciec wnioskodawcy był współwłaścicielem nieruchomości do 1/3 części i posiadaczem pomieszczeń oznaczonych numerami 1a, 2a, 3a, 4a, 5a, 6a w budynku mieszkalnym (numeracja z opinii biegłego A. K. (1)); w tymże dniu 06.03.1985r. ojciec wnioskodawcy nabył udział w spornej nieruchomości do 1/6 części, obejmując w posiadanie pomieszczenia wcześniej zajmowane wcześniej przez L. S. o numerach 7a, 8a, i 9a (opinii biegłego A. K. (1)); taki stan posiadania trwa do dnia dzisiejszego. Z uwagi na obliczenia, dokonane w niniejszej sprawie przez biegłego A. K. – twierdził dalej wnioskodawca – z których wynika, że w posiadaniu wnioskodawcy i jego żony I. Ł. pozostają pomieszczenia mieszkalne o łącznej powierzchni 88,73 m<sup>2</sup>, co stanowi 58/100 części powierzchni użytkowej całego budynku mieszkalnego, zasadnym jest stwierdzenie, że małżonkowie M. i I. Ł. nabyli udział do 19/240 części we współwłasności całej nieruchomości poprzez zasiedzenie.

Uczestnicy postępowania G. N. (1), A. C. (1), E. N. (1), A. N. (1), K. N. (1) i Z. N. wnieśli o oddalenie wniosku o stwierdzenie nabycia udziału do 19/240 części we współwłasności nieruchomości położonej w P. gmina W., zapisanej w księdze wieczystej (...) przez małżonków M. Ł. i I. Ł.. W uzasadnieniu swojego stanowiska uczestnicy podnieśli, że przedmiotem wniosku wnioskodawcy jest stwierdzenie zasiedzenia pokoju w budynku mieszkalnym, który nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności i nie może zostać nabyty w drodze zasiedzenia. Nadto uczestnicy wskazali, że wnioskodawca nie wskazał sposobu, w jaki wyliczył udział w prawie własności nieruchomości, a jaki miałby być przedmiotem zasiedzenia.

Wezwana do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki postępowania I. Ł. poparła stanowisko wnioskodawcy.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Nieruchomość położona w P. gmina W. o powierzchni 0,(...) ha, oznaczona numerem geodezyjnym (...), zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, zapisana w księdze wieczystej nr (...), pozostaje w chwili obecnej we współwłasności wnioskodawcy M. Ł. do 120/240 części oraz uczestników postępowania G. N. (1) do 75/240 części, A. C. (1) do 9/240 części, E. N. (1) do 9/240 części, A. N. (1) do 9/240 części, K. N. (1) do 9/240 części, Z. N. do 9/240 części.

Według stanu na dzień 15.05.2018r. nieruchomość ta pozostawała we współwłasności L. S. do 1/3 części, P. Ł. (1) do 1/3 części oraz małżonków S. N. i G. N. (1) do 1/3 części. Współwłaściciele zamieszkiwali w budynku mieszkalnym, położonym na spornej działce i zajmowali odpowiednio

- P. Ł. (1) – pomieszczenia oznaczone numerem 1 na planie k 28 akt (nr 1a, 2a, 3a, 4a, 5a i 6a na rysunku w opinii biegłego A. K. (1) k 167)

- L. S. – pomieszczenia oznaczone numerem 2 na planie k 28 akt (nr 4b, 5b, 6b, 7a, 8a, 9a na rysunku w opinii biegłego A. K. (1) k 167)

- małżonkowie S. i G. N. (1) – pomieszczenia oznaczone numerem 3 na planie k 28 akt (nr 1b, 2b, 3b, 7b, 8b na rysunku w opinii biegłego A. K. (1) k 167).

W dniu 06.03.1985r. została zawarta umowa sprzedaży nr (...), mocą której P. Ł. (1) nabył udział do 1/6 części w spornej nieruchomości, uprzednio należącej do L. S.. Jednocześnie P. Ł. (1) wszedł w posiadanie pomieszczeń mieszkalnych po L. S. oznaczonych nr 7a, 8a i 9a.

W dniu 13.03.1985r. została zawarta umowa sprzedaży nr (...), mocą której S. N. i G. N. (1) nabyli udział do 1/6 części w spornej nieruchomości, uprzednio należącej do L. S. oraz objęli w posiadanie pomieszczenia oznaczone nr 4b, 5b i 6b.

Postanowieniem z dnia 23.10.2008r. sygn. akt I Ns 425/08 Sąd Rejonowy w Giżycku stwierdził, że spadek po S. N., zmarłym dnia 16 marca 2006r w W., ostatnio stale zamieszkałym w P., na podstawie ustawy nabyli:

- żona G. N. (1) w 1/4 części,
- syn A. N. (1) w 3/20 części,
- syn K. N. (1) w 3/20 części,
- córka E. N. (1) w 3/20 części,
- córka A. N. (2) w 3/20 części,
- syn Z. N. w 3/20 części,

z tym, że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne położone w P.

gm. W. z mocy ustawy odziedziczyli:

- żona G. N. (1) w 1/4 części,
- syn A. N. (1) w 3/20 części,
- syn K. N. (1) w 3/20 części,
- córka E. N. (1) w 3/20 części,
- córka A. N. (2) w 3/20 części,
- syn Z. N. w 3/20 części.

Postanowieniem z dnia 05.05.2010r. w sprawie I Ns 149/10 Sąd Rejonowy w Giżycku stwierdził, że spadek po P. Ł. (1), zmarłym dnia 28.01.2006r. w P., ostatnio stale zamieszkałym w P. nabyli:

- żona A. Ł. w 5/20 części,
- syn W. Ł. w 3/20 części,
- syn P. Ł. (2) w 3/20 części,
- syn M. Ł. w 3/20 części,
- córka S. W. w 3/20 części,
- córka I. Ź. c. P. i A. w 3/20 części.

Umową z dnia 12.11.2010r. nr A (...) spadkobiercy P. Ł. (1) dokonali działu spadku, w ramach którego udział do 1/2 części w spornej nieruchomości przypadł wnioskodawcy M. Ł..

dowód: zeznania stron k 94, 138, 286

odpis kw k 7-8, 36-37

odpis k 9-35, 60-62, 81-91, 308-317

dokumentacja fotograficzna k 121

opinia biegłego A. K. k 156-195, 222-225

zawiadomienie k 11 akt kw OL2G/00001720/2

odpis k 111 akt kw OL2G/00001720/2

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Bezspornym jest ustalony w sprawie stan faktyczny – wynika to zarówno z twierdzeń samych stron, jak i zgromadzonych w sprawie dowodów, w szczególności dokumentów. Mając na uwadze owo współbrzmienie zeznań stron oraz ich korelację z bezosobowym materiałem dowodowym sprawy Sąd dał wiarę zeznaniom zainteresowanych, stając na stanowisku, iż mogą one stanowić podstawę orzeczenia w niniejszej sprawie. Sąd uznał też za rzetelną, fachową i bezstronną opinię biegłego A. K. (1), która zresztą, po jej uzupełnieniu, nie była przedmiotem krytyki ze strony zainteresowanych. Treść wskazanego opracowania fachowego A. K. (1) ma pierwszorzędne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem biegły potwierdził możliwość dokonania całkowitego podziału spornej nieruchomości, co powinno doprowadzić do zakończenia konfliktu sąsiedzkiego pomiędzy stronami. Warunkiem jednak dokonania podziału nieruchomości, co słusznie podkreślił biegły, pozostaje wykonanie prac adaptacyjnych, zmierzających do stworzenia trwałej przegrody pomiędzy tworzonymi nieruchomościami, co – przy trwającym ostrym zatargu pomiędzy zainteresowanymi – wymaga wydania postanowienia wstępnego, określającego sposób przyszłego podziału budynku mieszkalnego, zakres koniecznych robót adaptacyjnych oraz wskazanie osoby, która owe prace przeprowadzi. Kwestią rozstrzygnięcia wstępnego winien też być zgłoszony zarzut zasiedzenia części nieruchomości przez małżonków M. i I. Ł.. W przypadku bowiem jego uwzględnienia doszłoby do całkowitej zmiany stanu prawnego nieruchomości.

Pierwszą zatem kwestią, nad którą należy się pochylić, jest wniosek o stwierdzenie nabycia udziału do 19/240 części we współwłasności nieruchomości położonej w P. gmina W., zapisanej w księdze wieczystej (...) przez małżonków M. Ł. i I. Ł. z dniem 06.03.2015r. W uzasadnieniu wniosku M. Ł. wskazał, że z opinii biegłego A. K. wynika, iż pozostaje on posiadaczem pomieszczeń mieszkalnych oraz pomieszczeń przynależnych spornej nieruchomości w stosunku 58/100 całkowitej powierzchni tychże pomieszczeń mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych, co skutkować powinno stwierdzeniem zasiedzenia przez małżonków Ł. udziału we współwłasności całej nieruchomości do 19/240 części. Dalej – wnioskodawca wskazał, że podstawą wniosku o zasiedzenie było objęcie przez jego poprzednika prawnego w dniu 06.03.1985r. w posiadanie pokoi, uprzednio zajmowanych przez L. S. oraz upływ terminów z art. 172 kc. Analizując zasadność powyższego wniosku Sąd dostrzegł przede wszystkim oparcie go o fakt posiadania pomieszczeń mieszkalnych, przejętych po L. S., w szczególności pomieszczenia oznaczonego nr 9a w opinii biegłego A. K. przy jednoczesnym zauważeniu, że zakres posiadania pomieszczeń mieszkalnych przez wnioskodawcę przekraczał zakres jego udziału we współwłasności nieruchomości. Uwzględnienie zatem wniosku o stwierdzenie zasiedzenia oznaczałoby przyjęcie, że możliwym jest zasiedzenie udziału we współwłasności całej nieruchomości poprzez posiadanie jednego lub kilku pomieszczeń mieszkalnych w budynku mieszkalnym położonym na tej nieruchomości. Tymczasem możliwość taka została w doktrynie odrzucona. Dobitnie wyraził to Sąd Najwyższy w postanowieniu z 21.01.2009r. III CSK 229/08, gdzie stwierdził, że „Nie jest samoistnym posiadaniem i nie prowadzi do zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości gruntowej - korzystanie z pokoju w budynku

stanowiącym część składową nieruchomości oraz z części gruntu w celu i w zakresie koniecznym do normalnego korzystania z tego pokoju (dojścia do budynku i pasa gruntu okalającego bezpośrednio budynek)". W uzasadnieniu przywołanego postanowienia Sąd Najwyższy dodał, że „Zgodnie zaś z art. 47 § 1 KC część składowa nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności i innych praw rzeczowych, a co za tym idzie nie może być przedmiotem samoistnego posiadania – „jak właściciel”, a więc niedopuszczalne jest jej zasiedzenie (porównaj między innymi orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1973 r. I CR 413/73 i z dnia 19 stycznia 1988 r. III CRN 459/87 oraz z dnia 15 marca 1989 r. III CZP 14/89, OSNCP 1990/2/27) ... Skoro korzystanie z nie wyodrębnionego pokoju w budynku nie stanowi samoistnego posiadania i nie może prowadzić do zasiedzenia, to także korzystanie z drogi w celu dojścia do tego pokoju oraz z pasa gruntu okalającego budynek, wyłącznie w celu normalnego korzystania z pokoju, nie jest samoistnym posiadaniem gruntu, prowadzącym do zasiedzenia. W przeciwnym wypadku doszłoby do obejścia art. 47 § 1 KC przez przyjęcie możliwości zasiedzenia części składowej nieruchomości w wyniku korzystania z gruntu w zakresie umożliwiającym korzystanie z tej części składowej. Skoro korzystanie z części gruntu jedynie w zakresie umożliwiającym korzystanie z części składowej nieruchomości nie może być uznane za posiadanie samoistne, nie może też prowadzić do zasiedzenia udziału we współwłasności tej nieruchomości.” I wprawdzie wnioskodawca M. Ł., jako współwłaściciel spornej nieruchomości pozostawał również posiadaczem szeregu innych pomieszczeń mieszkalnych oraz współposiadaczem całej działki gruntu to jednak dookreślenie pokoju nr 9a (vide opinia A. K.) jako części składowej spornej nieruchomości wyklucza możliwość nabycia przez niego dodatkowego udziału we współwłasności owej nieruchomości w drodze zasiedzenia. Jeszcze mniej złożona sytuacja jest w przypadku żony wnioskodawcy I. Ł., która jest użyczeniobiorcą pomieszczeń mieszkalnych zajmowanych przez M. Ł. oraz na tej samej podstawie prawnej korzysta ze spornej nieruchomości gruntowej, a zatem w ogóle nie jest posiadaczem samoistnym jakiegokolwiek części feralnej nieruchomości i – tym samym – nie może nabyć jakiegokolwiek udziału w jej współwłasności. Dla porządku warto jeszcze przytoczyć tezę uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 1989 r. III CZP 14/89: „Nie jest dopuszczalne zasiedzenie jednego z kilku pokoi wchodzących w skład lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot odrębnej własności.”

Druga z kwestii, wymagających orzeczenia wstępnego, dotyczy - jak już wyżej wskazano - zagadnień związanych z doprowadzeniem budynku mieszkalnego, położonego na spornej nieruchomości do stanu, umożliwiającego dokonanie jego podziału fizycznego, w szczególności w drodze wykonania przepierzeń trwałych, dzielących przyszłe odrębne nieruchomości. W niniejszej sprawie, w obrębie omawianej kwestii, zarysował się między zainteresowanymi jeden zasadniczy spór, a mianowicie co do pomieszczenia mieszkalnego oznaczonego w opinii biegłego A. K. numerem 9a – obie bowiem strony stoją na stanowiskach, że to ów pokój im właśnie winien przypaść w udziale. To determinuje konieczność określenia, już na tym etapie postępowania, sposobu przyszłego podziału budynku mieszkalnego, który z kolei skutkować będzie zakresem koniecznych robót adaptacyjnych oraz wskazaniem osoby, która owe prace przeprowadzi.

Dokonując oceny roszczeń zainteresowanych co do pomieszczenia nr 9a zauważyć trzeba, że stanowi ono podstawę konfliktu stron na przestrzeni ostatnich kilkudziesięciu lat. I chociaż pokój ten pozostaje w posiadaniu wnioskodawcy, to jednak osią sporu stron jest i sam fakt objęcia pomieszczenia nr 9a w posiadanie przez poprzednika prawnego M. Ł., i sposób wejścia wnioskodawcy w owo posiadanie, i skutki gruntowe stąd wynikające. Jak wynika z zeznań uczestników postępowania G. N., A. N., K. N., E. N., A. C., wejście w posiadanie omawianego pomieszczenia nr 9a przez poprzednika prawnego wnioskodawcy nastąpiło bez jakiegokolwiek porozumienia czy wiedzy pozostałych ówczesnych współwłaścicieli, a nawet z wykorzystaniem elementu zaskoczenia. I wprawdzie ówcześni współwłaściciele nieruchomości G. i S. małż. N. podejmowali – jak obecnie twierdzą uczestnicy posterowani – kroki w celu odzyskania posiadania spornego pokoju, to jednak nie przyniosły one pożądanego skutku. Istotnym przy tym pozostaje to, że – jak wynika z zeznań uczestników postępowania - sporny pokój nr 9a pozostawał przez jakiś czas po wyprowadzeniu się L. S. pusty i z pomieszczenia tego korzystały m.in. do zabawy dzieci G. i S. małż. N.. Zajęcie tego pokoju przez P. Ł. (1) nastąpiło zatem nie tylko nie bezpośrednio po nabyciu przez niego udziału 1/6 części we współwłasności nieruchomości po w/w L. S., ale też – co jednoznacznie zeznali uczestnicy postępowania – wskutek categorycznych, wręcz agresywnych działań rzeczonoego P. Ł. (1). Stało się to zarzewiem konfliktu sąsiedzkiego, trwającego do dziś.

Kwestią istotniejszą jednak od względów historycznych, w szczególności genezy i przebiegu zatargu pomiędzy rodzinami Ł. i N., pozostaje obecnie racjonalizm projektowanego sposobu podziału nieruchomości. To bowiem względy praktyczne (oraz oczywiście wielkość udziałów poszczególnych zainteresowanych w nieruchomości wspólnej) winny decydować o sposobie tego podziału, a przede wszystkim rozstrzygnięciu co do pokoju nr 9a. Punktem wyjścia do rozważań musi być oczywiście kwestia wielkości udziałów zainteresowanych w przedmiocie współwłasności, a te wynoszą po 1/2 części (oczywiście mowa o udziałach wnioskodawcy z jednej strony i wszystkich uczestników rodziny N. z drugiej). Racjonalnym zatem zdaje się być dokonanie takiego podziału nieruchomości, by w miarę jak najbardziej odzwierciedlały owe proporcje. Stąd też wariant nr I (vide opinia zasadnicza biegłego A. K.), preferowany przez wnioskodawcę, a przewidujący przyznanie na jego rzecz pomieszczenia nr 9a, jest dalece mniej uwzględniający owe proporcje, niżli wariant nr II (vide opinia uzupełniająca biegłego A. K.), w którym pokój nr 9a obejmą uczestnicy. Najlepiej widać to po powierzchniach użytkowych mieszkalnych nowo tworzonych nieruchomości. W wariantcie I wnioskodawcy przypadłyby pomieszczenia mieszkalne o łącznej powierzchni 88,7 m<sup>2</sup>, zaś uczestnikom takie pomieszczenia o łącznej powierzchni 80,6 m<sup>2</sup>. Z kolei w wariantcie II wnioskodawca uzyskałby pomieszczenia mieszkalne o łącznej powierzchni 82,69 m<sup>2</sup>, a uczestnicy – o łącznej powierzchni 86,68 m<sup>2</sup>. Gołym okiem zatem widać, że w wariantcie II dysproporcje powierzchniowe są zdecydowanie mniejsze. Drugą rzeczą to dostęp stron do komina, przyległego do pomieszczeń nr 4a, 8a, 9a, 5b. Przyjęcie wariantu I podziału nieruchomości oznaczałoby, że 3/4 komina należałoby do wnioskodawcy, a 1/4 - do uczestników. Nie trudno sobie wyobrazić, mając w pamięci charakter sporu stron, że byłoby to znaczące, bezterminowe zarzewie konfliktów pomiędzy mieszkańcami, choćby na tle konieczności czy sposobu konserwacji i remontów tegoż komina. Niewątpliwie dostrzec trzeba, że przyznanie owego pomieszczenia nr 9a na rzecz uczestników postępowania oznaczać będzie podział omawianego komina niemalże po połowie, co ułatwi obu stronom utrzymanie owego luzu w należytym stanie technicznym i wizualnym. Wreszcie dostrzec też trzeba problem wody opadowej. Przyjęcie wariantu I podziału budynku mieszkalnego oznaczałoby pozostawienie wspólnej kalenicy dachu na odcinku pomiędzy wspomnianym wyżej kominem, a granicą nieruchomości pomiędzy pokojami 9a i 6b z jednej strony dachu oraz granicą nieruchomości pomiędzy pokojami 4a i 5 b z drugiej. Innymi słowy strony posiadałyby kawałek wspólnej kalenicy, z której woda opadowa spływałaby na jedną stronę (wnioskodawcy) i na drugą stronę (rodziny N.). Właściwe utrzymanie tego kawałka kalenicy, jego konserwacja i remonty – w obecnym stanie konfliktu stron – to ewidentne kolejne ognisko owego sporu. W przypadku przyjęcia wariantu II brak jest wspólnego odcinka kalenicy, bowiem granica nieruchomości przebiegałaby na kominie, a woda opadowa spływałaby na obie strony wyłącznie po dachu wnioskodawcy lub uczestników. Za właściwy stan techniczny kalenicy odpowiadałoby wyłącznie właściciele wyodrębnionych nieruchomości.

Analizując te wszystkie aspekty Sąd doszedł do przekonania, że właściwym sposobem podziału budynku mieszkalnego jest ten zawarty w wariantcie II przygotowanym przez biegłego A. K.. Tylko bowiem taki podział doprowadzi do maksymalnego oddzielenia zwaśnionych stron, likwidując przy okazji kolejne zarzewia kilkudziesięcioletniego konfliktu. Sąd – co oczywiste – dostrzegł fakt, że wnioskodawca dokonał modernizacji części dachu wspólnego jeszcze domu mieszkalnego w obrębie posiadanej przez siebie części m.in. poprzez wymianę dachówek i orynnowania. Prace te jednak wnioskodawca wykonał samodzielnie, nie uzyskując na nie zgody pozostałych współwłaścicieli ani też zastępczej zgody Sądu (materiał dowodowy sprawy nie zawiera jakichkolwiek dokumentów lub oświadczeń, które potwierdziłyby taką zgodę, a odwrotnie – z zeznań uczestniczki postępowania G. N. (1) jednoznacznie wynika, że wnioskodawca nie pytał o zgodę na przeprowadzenie jakichkolwiek prac i inwestycji). Prowadzi to do wniosku, że wnioskodawca dokonał tych prac na własne ryzyko, a same prace nie mogą stanowić wystarczającego powodu dla zastosowania podziału budynku mieszkalnego wedle wariantu I – należy zdecydowanie odrzucić metodę faktów dokonanych jako sposób na dokonywanie podziału nieruchomości, a oprzeć taki podział na logice i zasadach racjonalizmu.

Przyjęcie do podziału feralnego domu mieszkalnego wariantu II implikuje konieczność nakazania wnioskodawcy dopuszczenia do posiadania pokoju nr 9a przez uczestników postępowania, należących do rodziny N. oraz wykonania prac adaptacyjnych, umożliwiających dokonanie ostatecznego podziału budynku. Mając na uwadze treść deklaracji zainteresowanych, którzy oferowali wykonanie tych prac odpowiednio wnioskodawca w przypadku przyjęcia wariantu

I oraz uczestnicy w przypadku zastosowania wariantu II, należało orzec jak w pkt II i III postanowienia. Termin wykonania prac został określony na 4 miesiące od dnia uprawomocnienia się orzeczenia wstępnego i – w ocenie Sądu – pozostaje całkowicie realny pod względem technicznym oraz organizacyjnym. Jednocześnie też nie spowoduje on zwłoki w toku postępowania.