

POSTANOWIENIE

Dnia 17 grudnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Justyna Stelmach

Protokolant: stażysta Magdalena Badyłak

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku G. P.

z udziałem J. A., M. K., R. S.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomości

postanawia:

1. udzielić zgody G. P. i J. A. na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w budynku na nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł., dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) i w lokalu mieszkalnym oznaczonym jako 1,2,3,4,5 położonym w tym budynku, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) w postaci wykonania na koszt J. A., po spełnieniu warunków wynikających z prawa budowlanego, robót adaptacyjnych wymienionych w opinii biegłego J. G. z dnia 11 lipca 2016 roku wydanej w postępowaniu Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi o sygnaturze akt II Ns 802/14 w szczególności poprzez:

a) zamuirowaniu w ścianie o grubości 38 cm przejścia z pomieszczenia oznaczonego w opinii numerem (...) do pomieszczenia oznaczonego w opinii numerem (...),

b) zamuirowaniu w ścianie o grubości 38 cm istniejącego przejścia z pomieszczenia oznaczonego numerem 8 od pomieszczenia oznaczonego numerem 9,

c) zamuirowaniu istniejącego wejścia do budynku po stronie zachodniej oraz wykonanie nowego wejścia, podestu i stopni do tego budynku,

d) zmianie komunikacji do pomieszczenia oznaczonego numerem 9 i wykonanie wejścia do tego pomieszczenia od strony pomieszczenia oznaczonego numerem 10,

e) wykonaniu zmiany w instalacji oświetleniowej w pomieszczeniu oznaczonym numerem 9;

2. zobowiązać R. S. i M. K. do wydania na rzecz G. P. i J. A. części nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł., dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) i lokalu mieszkalnego oznaczonego jako 1,2,3,4,5 położonego w tym budynku, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) w postaci pomieszczeń oznaczonych numerami: 1, 2, 8 i 9 w celu wykonania robót adaptacyjnych opisanych w punkcie 1 postanowienia w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia uzyskania przez G. P. i J. A. ostatecznej decyzji administracyjnej w przedmiocie pozwolenia na wykonanie robót adaptacyjnych opisanych w punkcie 1 postanowienia;

3. ustalić, iż wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

UZASADNIENIE

W dniu 28 września 2020 roku wnioskodawczyni G. P., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniosła o wydanie orzeczenia zastępującego zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w postaci oświadczenia woli wyrażonego w formie umowy przez uczestników, tj. zgody na zawarcie umowy na odłączenie pomieszczenia znajdującego się na 1 piętrze, oznaczonego w opinii biegłego z zakresu budownictwa złożonej do sprawy II Ns 802/14, jako lokal nr (...), od lokalu zajmowanego przez R. S. i przyłączenie tegoż lokalu do nieruchomości – lokalu mieszkalnego zajmowanego przez J. A.. Jako uczestników postępowania wnioskodawczyni wskazała J. A., G. I., M. K. oraz R. S.. W uzasadnieniu pełnomocnik wyjaśnił, że wnioskodawczyni wraz z uczestnikami są współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej położonej w Ł. przy ul. (...) i toczy się między nimi postępowanie o zniesienie współwłasności. Aby zniesienie to nastąpiło w sposób wnioskowany przez uczestników konieczne jest odłączenie jednego z pomieszczeń, co wymaga zgody współwłaścicieli. R. S. nie wyraża jednak zgody na żadne z proponowanych rozwiązań, czym uniemożliwia dokonanie jakiegokolwiek podziału nieruchomości. Zgodnie z opinią biegłego sądowego do sprawy II Ns 802/14, aby podział nieruchomości mógł przebiegać w pionie, co umożliwi stworzenie dwóch niezależnych od siebie działek, niezbędne jest przyłączenie lokalu nr (...) stanowiącego współwłasność uczestników do lokalu mieszkalnego stanowiącego własność J. A..

(wniosek k. 5-6)

W odpowiedzi na wniosek uczestnik R. S. wniósł o jego oddalenie. Wskazał, że sporne pomieszczenie stanowi samodzielną nieruchomość wchodzącą w skład lokalu nr (...).

O oddaleniu wniosku wniosła również M. K.. Wyjaśniła, że podział nieruchomości budynkowej został dokonany przez dziadków uczestników, a sporny lokal mocą umowy darowizny przypadł H. S., matce R. S. i M. K.. Ponadto podniosła, że wnioskodawczyni nie wykazała celu zamierzonej czynności, a ewentualne uwzględnienie wniosku naruszać będzie interesy pozostałych współwłaścicieli, tj. R. S. i M. K..

(odpowieź na wniosek k. 28, k. 33-34)

Postanowieniem z dnia 10 maja 2021 roku Sąd zawiesił postępowanie w sprawie z dniem 4 listopada 2020 roku wobec śmierci G. I. oraz podjął postępowanie z udziałem następcy prawnego uczestniczki – G. P..

(postanowienie k. 73)

W toku strony podtrzymały stanowiska w sprawie, przy czym uczestniczka J. A., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, przyłączyła się do wniosku.

W piśmie przygotowawczym z dnia 15 listopada 2021 roku pełnomocnik wnioskodawczyni zmodyfikował wniosek w ten sposób, że wniósł o wyrażenie zgody za uczestników M. K. i R. S. na wykonanie prac adaptacyjnych określonych w opinii biegłego sądowego do sprawy II Ns 802/14, jako niezbędnych do podziału i zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności wnioskodawczyni i uczestników, na koszt i rachunek J. A.. Wyjaśnił, że wykonanie prac pozwoli na dokonanie podziału przedmiotu współwłasności w sprawie II Ns 802/14. Na rozprawie w dniu 3 grudnia 2021 roku pełnomocnik wnioskodawczyni doprecyzował, iż wnosi on o wyrażenie zgody na wykonanie prac adaptacyjnych określonych w opinii biegłego J. G..

Na rozprawie poprzedzającej wydanie orzeczenia J. A. oświadczyła, że wyraża zgodę na poniesienie kosztów prac adaptacyjnych.

(protokół rozprawy k. 110-113v., k. 142-142v., k. 156-156v., pismo przygotowawcze k. 138, k. 144, k. 150-151)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

J. A. w 1/3 części, a wnioskodawczyni i pozostali uczestnicy postępowania w 2/3 częściach są współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), składającej się z działki gruntu nr (...) o pow. 0,0897 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem mieszkalnym składającym się z 2 części: budynku od strony zachodniej i budynku od strony wschodniej. J. A. posiada samodzielny lokal mieszkalny w budynku od strony wschodniej, którego część pomieszczeń oznaczonych jest, jako izby nr 6, 7, 8, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), a G. P. (w udziale 5/32, 3/16 i 5/32 – łącznie w 1/2), M. K. (w udziale 1/16) oraz R. S. (w udziale 7/16), posiadają lokal mieszkalny w budynku od strony zachodniej, którego część izb oznaczonych jest nr 1, 2, 3, 4, 5, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

(okoliczności bezsporne)

Budynek od strony zachodniej jest jednopiętrowy, o konstrukcji murowanej, podpiwniczony, z poddaszem użytkowym. Wejście do budynku zlokalizowane jest od strony wschodniej. Budynek stanowi mieszkanie nr (...) składające się z 9 pomieszczeń: parter – pomieszczenia pomocnicze: przedsionek, klatka schodowa, kuchnia (izba nr 1) oraz pomieszczenie mieszkalne (izba nr 2), piętro – pomieszczenia pomocnicze: łazienka (nr 5), klatka schodowa, pomieszczenia mieszkalne: 3 pokoje (izba nr 3 i 4 oraz izba bez nr), pomieszczenia techniczne: piwnica i poddasze. Sporne pomieszczenie mieszkalne znajdujące się na piętrze (izba bez nr oznaczona w opinii biegłego, jako pomieszczenie nr 9) znajduje się w budynku od strony wschodniej (nad jego parterem), ale z wejściem z budynku od strony zachodniej. Łączna powierzchnia części wspólnych w tym budynku (tj. przedsionka i klatki schodowej na parterze, klatka schodowa na piętrze, piwnicy i poddasza) wynosi 103,6 m². Budynek posiada instalację wodno-kanalizacyjną, gazową, elektryczną, lokalne c.o. i c.w.u. z pieca gazowego.

Budynek od strony wschodniej jest jednopiętrowy, o konstrukcji murowanej, niedopiwniczony, bez poddasza. Posiada samodzielne wejście od frontu poprzez werandę. Budynek stanowi mieszkanie nr (...) składającej się z 9 pomieszczeń oraz werandy. Na parterze znajdują się: weranda, pomieszczenia pomocnicze: przedpokój, kuchnia (izba nr 8), łazienka, pomieszczenia mieszkalne: 2 pokoje (izba nr 6 i 7). Na piętrze usytuowane są pomieszczenia pomocnicze: przedpokój i garderoba, pomieszczenia mieszkalne: 2 pokoje (izby bez nr). Budynek wyposażony jest w tożsame instalacje, co budynek od strony zachodniej.

Pomimo posiadania własnych instalacji odrębne rury kanalizacyjne z obydwu budynków są doprowadzone do wspólnego szamba, a następnie ścieki odprowadzane są jednym przewodem kanalizacyjnym do sieci miejskiej, tak samo, odrębne rury wodociągowe są doprowadzone od wspólnej studzienki wodomierzowej, w której zainstalowano opomiarowanie. Budynki posiadają ponadto wspólne przyłącze gazowe, ponadto jeden odcinek rury spustowej stanowiącej część systemu odprowadzania wody opadowej, zamontowany w budynku po stronie zachodniej skierowany jest na dach budynku po stronie wschodniej.

Z technicznego punktu widzenia możliwy jest podział budynku linią graniczącą przebiegającą pomiędzy budynkiem mieszkalnym od strony zachodniej a budynkiem mieszkalnym od strony wschodniej – w licu ściany budynku mieszkalnego od strony zachodniej, po spełnieniu następujących (minimalnych) warunków:

- wykonanie ściany oddzielenia przeciwpożarowego poprzez: zamurowanie w ścianie o grubości 38 cm przejścia (obecnie zamaskowanego) z pomieszczenia nr 2 (klatka schodowa na parterze w budynku od strony zachodniej) do pomieszczenia nr 3 (pokój na parterze w budynku od strony wschodniej) oraz zamurowanie w ścianie o grubości 38 cm istniejącego przejścia z pomieszczenia nr 8 (klatka schodowa na piętrze w budynku od strony zachodniej) do pomieszczenia nr 9 (pokój na piętrze znajdujący się w budynku od strony wschodniej),
- zamurowanie istniejącego wejścia do budynku od strony zachodniej oraz wykonanie nowego wejścia, podestu i stopni do tego budynku,

- zmiana obecnej komunikacji do pomieszczenia nr 9 (pokój na piętrze znajdujący się w budynku od strony wschodniej) i wykonanie wejścia do tego pokoju od strony pomieszczenia nr 10 (obecnie przedpokój w budynku od strony wschodnie) oraz wykonanie zmiany instalacji oświetleniowej w w/w pomieszczeniu nr 9.

Przeprowadzenie wyżej opisanych prac, skutkować będzie powstaniem ściany oddzielenia przeciwpożarowego przebiegającej wzdłuż pionowych ścian budynku na całej wysokości od fundamentu do przekrycia dachu, a powstałe w ten sposób dwie części budynków będą miały własne wejścia i będą wyposażone w odrębne instalacje. Obydwa budynki nadal będą miały ścianę wspólną, a więc powstaną części budynku, które nie będą odrębne. Aby sprawić, że budynek po podziale będzie budynkiem odrębnym należy wykonać przegrodę budowlaną wydzielającą z przestrzeni tą część budynku od strony wschodniej. Dla jej powstania konieczne byłoby wykonanie w budynku od strony wschodniej w pomieszczeniach nr 3 (parter) i 9 (piętro) na fundamencie ściany na całej wysokości tych pomieszczeń stykającej się ze ścianą oddzielenia przeciwpożarowego.

(z akt sprawy II Ns 802/14: pisemna opinia biegłego z zakresu budownictwa k. 180-218, pisemna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa k. 301-312)

Przedmiotowa nieruchomość jest obecnie zamieszkiwana przez R. S., J. A. oraz jej ojca Z. I., przy czym uczestnik wraz ze Z. I. zajmują pomieszczenia w budynku od zachodniej strony. Współwłaściciele nieruchomości są ze sobą skonfliktowani. R. S. miał pretensje do ojca uczestniczki, że nie sprząta po swoim psie, czego jednak ten nie robił rozmyślnie. Uczestnik jest negatywnie nastawiony do pozostałych mieszkańców, blokuje dostęp do części wspólnych nieruchomości, nie dba o wspólne pomieszczenia, jak również o elewację zachodniej części budynku, która niszczyje. Wschodnia część budynku zamieszkiwana przez J. A. została ocieplona, wymieniono w niej okna, wyremontowano dach.

W spornym pomieszczeniu nr 9 R. S. przechowuje część swoich rzeczy, czasami śpi, ma jednak inne pomieszczenia, które mógłby przeznaczyć na ten cel. Wszelkie prace remontowe w zajmowanych przez siebie pomieszczeniach uczestnik przeprowadził na własny koszt, nie konsultując ich zakresu z pozostałymi współwłaścicielami.

Na skutek postawy R. S. dostępu do nieruchomości nie ma również wnioskodawczyni, która zamieszkuje jednak w innym miejscu. Pomimo tego uiszcza daniny publiczne z nią związane. Gdyby zachowanie uczestnika było inne, a stan zachodniej części budynku lepszy, G. P. rozważyłaby możliwość zamieszkania na nieruchomości.

Prowadzone przez współwłaścicieli rozmowy na temat dalszych losów nieruchomości, w tym jej sprzedaży, nie przyniosły żadnego skutku.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczyni – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 lipca 2021 roku- nagranie od 00:19:33 do 00:48:48 k. 110v.-112, dowód z przesłuchania uczestniczki J. A. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 lipca 2021 roku – nagranie od 00:48:48 do 01:21:45 i 01:55:05 do 01:58:48 k. 111v. -112, k. 113, dowód z przesłuchania uczestniczki M. K. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 lipca 2021 roku – nagranie od 01:21:45 do 01:39:10 k. 112-112v., dowód z przesłuchania uczestnika R. S. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 lipca 2021 roku – nagranie od 01:39:10 do 01:55:05 k. 112v.-113)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił częściowo jako bezsporny, a w pozostałym zakresie na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, a także w oparciu o dowód z przesłuchania stron. Depozycje stron w sposób jednoznaczny wskazują na istniejący między współwłaścicielami konflikt dotyczący przedmiotowej nieruchomości, którego nie są oni rozwiązać we własnym zakresie. Konflikt ten jest przy tym wielopłaszczyznowy, dotyczy zarówno zarządzania nieruchomością, jej utrzymania w odpowiednim stanie technicznym, dostępu do poszczególnych pomieszczeń, czy wreszcie jej przyszłych losów. R. S., co wprost wynika z jego zeznań, czuje się właścicielem całego budynku od strony zachodniej, wszelkie decyzje w jego zakresie podejmuje suwerennie, bez konsultowania ich z pozostałymi współwłaścicielami, mimo, iż jego udział we współwłasności lokalu jest mniejszy niż udział wnioskodawczyni. Nie dba on przy tym o elewację tej części budynku, na co zwróciła uwagę nawet

przeciwna wnioskowi M. K. stwierdzając, że elewacji nie ma. Ponadto uczestnik uniemożliwia dostęp do budynku wnioskodawczyni wychodząc z założenia, że skoro nie jest ona w nim zameldowana, to nie może z niego korzystać.

Sąd oparł się także na opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa wydanej na gruncie sprawy II Ns 802/14, dopuszczonej na podstawie art. 278¹ k.p.c. Oceniając opinię biegłego sądowego, Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania zawartych w jej treści wniosków, opinia ta była bowiem rzetelna, jasna, logiczna oraz w sposób wyczerpujący objaśniająca budzące wątpliwości kwestie. Opinia ta w pełni odnosiła się do zagadnień będących jej przedmiotem, wnioski biegłego nie budzą przy tym wątpliwości w świetle zasad wiedzy oraz doświadczenia życiowego, a jednocześnie opinia została sporządzona w sposób umożliwiający prześledzenie - z punktu widzenia zasad wiedzy, doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania - analizy przez biegłego zagadnień będących jej przedmiotem. Wydając opinię biegły oparł się na zgromadzonym w aktach sprawy materiale dowodowym, a także na wynikach przeprowadzonych oględzin nieruchomości.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek zasługuje na uwzględnienie.

Podstawę prawną żądania wnioskodawczyni stanowi art. 199 k.c., w myśl którego, do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Na wstępie czynionych rozważań wyjaśnienia wymaga, że przesłanka posiadania co najmniej połowy udziałów w rzeczy wspólnej została w sprawie spełniona. Wnioskodawczyni ma 1/2 udziału w budynku od strony zachodniej, z kolei J. A., która przyłączyła się do wniosku oraz zobowiązała się pokryć koszt robót adaptacyjnych, jest właścicielką całości budynku od strony wschodniej. Łącznie zatem udział obu kobiet przekracza minimum wyznaczone przepisem, o którym mowa.

Przesłanki z art. 199 k.c. zostaną spełnione, jeżeli zamierzona czynność ma swoje uzasadnienie gospodarcze i nie prowadzi do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli (por. A. Kidyba (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II, Lex 2012). Sąd orzekający na podstawie art. 199 zd. 2 k.c. dokonuje swobodnej oceny konkretnej sytuacji, biorąc pod uwagę dwie okoliczności: cel zamierzonej czynności oraz interes wszystkich współwłaścicieli. Co oczywiste interes ten nie oznacza, że czynność ma być podjęta w ich wspólnym interesie rozumianym, jako zysk każdego z nich, oznacza natomiast, że czynność taka nie będzie naruszać ich interesu i nie będzie podjęta ze szkodą dla nich. Z jednej strony można sobie wyobrazić szereg czynności, które będą przynosić korzyści wszystkim współwłaścicielom (przykładowo remont wspólnego dachu), z drugiej strony w grę wchodzi także czynności, które nigdy nie będą przysporzeniem dla części współwłaścicieli i taka właśnie sytuacja zachodzi w przedmiotowej sprawie. W takim przypadku interes współwłaściciela będzie oceniany nie przez pryzmat jego profitów, a wyłącznie przez pryzmat jego ewentualnego pokrzywdzenia. Jak wyjaśnił Sąd Okręgowy w Gdańsku w wyroku z dnia 31 października 2012 roku (XVI Ca 908/12, L.), prawidłowa wykładnia tego przepisu nie prowadzi do wniosku, że "interesy wszystkich współwłaścicieli" powinny być utożsamiane z interesami związanymi ściśle z rzeczą wspólną. Celem przepisu jest ochrona usprawiedliwionych interesów współwłaścicieli przed ich ewentualnym pokrzywdzeniem na skutek planowanej czynności w sytuacji konfliktu dotyczącego zarządzania rzeczą wspólną, zaś interesy współwłaścicieli należy oceniać globalnie, czyli mając na względzie ich całokształt. Wreszcie podkreślenia wymaga, że gdyby ustawową przesłankę „interesu” rozumieć zawsze tak aby korzyść i zysk odnosił każdy ze współwłaścicieli, to dokonanie szeregu czynności ewidentnie wymagających zgody wszystkich współwłaścicieli, nigdy nie byłoby możliwe, bo nie przynosiłoby ewidentnego profitu każdemu z nich.

Wnioskodawczyni domagała się udzielenia sądowej zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd to jest zgody na przeprowadzenie robót adaptacyjnych wymienionych w opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa

J. G., których celem jest umożliwienie podziału przedmiotowego budynku mieszkalnego linią graniczącą przebiegającą pomiędzy budynkiem mieszkalnym od strony zachodniej a budynkiem mieszkalnym od strony wschodniej – w licu ściany budynku mieszkalnego od strony zachodniej. Nie budzi wątpliwości, że rodzaj oraz zakres planowanych prac budowlanych wykracza poza zwykły zarząd nieruchomością, skoro ingerują one w istotny sposób w samą konstrukcję budynku prowadząc m.in. co zmiany komunikacji między poszczególnymi pomieszczeniami.

Dokonując rozważań odnośnie zasadności żądania wniosku zwrócić należy na wstępie uwagę, że w jego ostatecznym kształcie R. S., a więc osoba zajmująca fizycznie sporne pomieszczenie, nie zostanie pozbawiony własności w jego obrębie. Uwzględnienie wniosku ma jedynie ten skutek, że uczestnik traci dostęp do pomieszczenia, co jednak nie pozbawia go ewentualnych roszczeń z tego tytułu, które mogą zostać zgłoszone na gruncie toczącej się pomiędzy stronami sprawy o zniesienie współwłasności nieruchomości. W drugiej kolejności uwypuklenia wymaga, że przedmiotowy wniosek ma na celu zniesienie współwłasności nieruchomości. Cel ten uznać należy za uzasadniony, o czym była bowiem mowa, między stronami istnieje wyraźny konflikt dotyczący nieruchomości, sposobu jej zarządzania, dostępu do poszczególnych pomieszczeń, którego nie są w stanie rozstrzygnąć samodzielnie. Przypomnieć należy w tym miejscu, że przyjęta w Kodeksie cywilnym konstrukcja traktuje współwłasność, jako stan tymczasowy (por. m.in. postanowienie SN z dnia 16 listopada 1993 roku, I CRN 176/93, Lex). O ile zatem na gruncie wspólnego korzystania z rzeczy będą powstawać konflikty uniemożliwiające zgodne z niej korzystanie, każdemu ze współwłaścicieli przysługuje prawo wystąpienia z żądaniem zniesienia współwłasności, co definitywnie rozwiąże kwestie sporne pomiędzy nimi.

Należy również wskazać, iż definitywne zniesienie współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w Ł. obecnie jest możliwe jedynie poprzez fizyczny podział nieruchomości wzdłuż ściany pionowej nieruchomości, jednakże dopiero po spełnieniu warunków opisanych w opinii biegłego J. G.. Wymaga nadmienia, iż podział fizyczny nieruchomości jest sposobem dominującym w zakresie zniesienia współwłasności nieruchomości, a nadto w okolicznościach niniejszej sprawy (na tym etapie) jedynym podlegającym rozważaniu. Należy wskazać, iż R. S. swoją część budynku traktuje jako swoją wyłączną własność, odsuwa pozostałe współwłaścicielki od posiadania nieruchomości. Nie proponuje również spłaty udziałów pozostałych współwłaścicieli.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w pkt 1. postanowienia.

W pkt 2. postanowienie Sąd nakazała, aby R. S. i M. K. wydali wnioskodawczyni i uczestniczce J. A. część nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) i lokalu mieszkalnego oznaczonego jako 1,2,3,4,5 położonego w tym budynku, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) w postaci pomieszczeń oznaczonych numerami: 1, 2, 8 i 9 w celu wykonania robót adaptacyjnych opisanych szczegółowo w punkcie 1 postanowienia w terminie 2 miesięcy od dnia uzyskania przez G. P. i J. A. ostatecznej decyzji administracyjnej w przedmiocie pozwolenia na wykonanie robót adaptacyjnych. Należy wskazać, iż samo zezwolenie na dokonanie czynności adaptacyjnych jest niewykonalne bez zobowiązania współwłaścicieli niewyrażających zgodę na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu do wydania nieruchomości (w części podlegającej adaptacji) w celu przeprowadzenia stosownych robót. (por. postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 2 marca 2016 r., III Ca 1837/15, Lex nr 2131192).

Zdaniem Sądu realizacja robót budowlanych w zakresie objętych udzieloną zgodą wymagać będzie przeprowadzenia stosownego postępowania administracyjnego określonego w przepisach Prawa budowlanego i uzyskania decyzji w przedmiocie pozwolenia na wykonanie tego typu prac. Na obecną chwilę nie sposób przewidzieć, w jakim terminie wnioskodawczyni i uczestniczka J. A. uzyskają ostateczną decyzję w tym zakresie. Tym samym obowiązek wydania spornej części nieruchomości został uzależniony od terminu uzyskania ostatecznej decyzji administracyjnej, co zapobiega przedwczesnemu opróżnieniu zajmowanych powierzchni. Jednocześnie mają na względzie konieczność przygotowania się przez współwłaścicieli do remontu (prac adaptacyjnych), m. in. w postaci opróżnienia spornych pomieszczeń Sąd określił 2 miesięczny termin jako wystarczający i odpowiedni na realizację obowiązku wydania części nieruchomości, a także gwarantujący należyte wykonanie tego zobowiązania.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., stosownie do zasady w postępowaniu nieprocesowym, polegającej na tym, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Sąd nie znalazł przy tym argumentów przemawiających za odstępniem od ww. wskazanej zasady.