

Sygn. akt IX Ca 190/21

POSTANOWIENIE

Dnia 31 marca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr.)
Sędziowie:	SO Dorota Ciejek SO Beata Grzybek
Protokolant:	prac. sądowy Dorota Ostaszewska

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2021 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z wniosku T. W.

z udziałem G. Z.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego
w Olsztynie z dnia 17 grudnia 2020 r., sygn. akt X Ns 787/17,

p o s t a n a w i a:

- I. oddalić apelację,
- II. nie obciążać wnioskodawczyni kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz uczestnika.

Dorota Ciejek Jacek Barczewski Beata Grzybek

Sygn. akt IX Ca 190/21

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni T. W. wniosła o zniesienie własności lokali wyodrębnionych w budynku posadowionym na nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr (...) położonej w miejscowości K. nr (...), gmina Ś., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), a następnie zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości K. nr (...), gmina Ś., składającej się z działek nr (...) o powierzchni 0,1730 ha i (...) o powierzchni 0,1727 ha, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), przez dokonanie jej fizycznego podziału w ten sposób, że wnioskodawczyni będzie przyznana działka nr (...) (od której znajduje się wejście do jej lokalu) wraz z posadowionym na niej budynkiem zaś uczestnikowi działka nr (...) (od której znajduje

się wejście do jego lokalu) wraz z posadowionym na niej budynkiem. Ponadto wniosła o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczynie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Uczestnik G. Z. wniósł o oddalenie wniosku oraz zasądzenie od wnioskodawczynie na rzecz uczestnika kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Uczestnik podniósł, iż wnioskodawczynie żądając zniesienia współwłasności zgodnie z przebiegiem działek ewidencyjnych de facto żąda również podziału strychu, który stanowi własność uczestnika. W przypadku podziału odbyłby się on kosztem uczestnika.

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2020r. Sąd Rejonowy w Olsztynie w pkt 1 wniosek oddalił; w pkt 2 nie obciążył wnioskodawczynie kosztami postępowania; w pkt 3 nie obciążył wnioskodawczynie kosztami sądowymi.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Wnioskodawczynie przysługuje odrębna własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w miejscowości (...), gmina Ś. o powierzchni 111,70 m², dla którego Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), składającego się z 2 pokoi, kuchni, sieni oraz pomieszczenia przynależnego – piwnicy o powierzchni 34,80 m². Z własnością lokalu związany jest udział w wysokości 1/2 w nieruchomości wspólnej którą stanowi nieruchomość gruntowa składająca się działek nr (...) objęta księgą wieczystą Kw nr (...) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Uczestnikowi przysługuje odrębna własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w miejscowości (...), gmina Ś. o powierzchni 78,30 m², dla którego Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), składającego się z 3 pokoi, kuchni, łazienki WC, korytarza oraz pomieszczenia przynależnego – strychu nad całym budynkiem. Z własnością lokalu związany jest udział w wysokości 1/2 w nieruchomości wspólnej którą stanowi nieruchomość gruntowa składająca się działek nr (...) objęta księgą wieczystą Kw nr (...) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Lokale te są położone w budynku położonym pod adresem (...). Nie jest możliwy podział fizyczny tego budynku. Brak jest w nim ściany oddzielenia przeciwpożarowego jak i ściany wyraźnie oddzielającej budynek na dwie części. Poddasze budynku jest niepodzielone, ma konstrukcję drewnianą (strop, dach). Wszelkie zabiegi w celu wybudowania ściany nośnej będą niebezpieczne dla konstrukcji budynku ze względu na jej niezadowalający stan i braki konstrukcyjne (brak wieńca obwodowego, relaksacja materiałów budowlanych).

W lokalu położonym w (...) zamieszkuje wnioskodawczynie wraz z dorosłymi synami J. W. oraz K. W.. Wnioskodawczynie jest osobą niepełnosprawną, ma trudności w poruszaniu się i porusza się na wózku. Utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.700 zł, z której spłaca kredyt w wysokości ok. 480 zł miesięcznie. Spłata kredytu ulegnie zakończeniu za 3 lata. Wnioskodawczynie nie ma oszczędności K. W. pracuje i otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 2.200 zł miesięcznie, ponadto spłata kredyt. J. W. pobiera rentę w wysokości 1750 zł, z której spłaca kredyt w wysokości 900 zł miesięcznie i który będzie spłacał do 2022 r. Wymieniony nie posiada oszczędności.

Wnioskodawczynie oraz uczestnik korzystają na zasadzie wyłączności z pomieszczeń przynależnych do ich lokali. Uczestnik udostępnił synom wnioskodawczynie dostęp do strychu w celu dokonania prac remontowych przy dachu w części znajdującej się nad ich lokalem.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji uznał, że wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Celem ustalenia czy istnieje możliwość fizycznego podziału budynku Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa, który stwierdził, że podział taki jest możliwy pod warunkiem wykonania robót budowlanych, które muszą być poprzedzone odpowiednim projektem budowlanym sporządzonym przez osoby posiadające uprawnienia

projektowe. Wskazał także, że konieczne jest podzielenie poddasza ścianą działową z materiałów ognioodpornych jednak z uwagi na masę takiej ściany niezbędne jest wcześniejsze sporządzenie konstrukcyjnej opinii technicznej.

Mając na względzie zalecenia biegłego co do konieczności wykonania opinii przez biegłego ze specjalnością konstrukcyjno-budowlaną Sąd dopuścił dowód z opinii takiego biegłego przybierając następnie do wykonania opinii łącznej biegłego z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

Sąd zwrócił uwagę, że z opinii tej wynika wprost, że podział fizyczny budynku nie jest możliwy. Biegli stwierdzili, że brak jest w nim ściany oddzielenia przeciwpożarowego jak i ściany wyraźnie oddzielającej budynek na dwie odrębne części. Poddasze budynku jest niepodzielone, ma konstrukcję drewnianą (strop, dach). Wszelkie zabiegi w celu wybudowania ściany nośnej będą niebezpieczne dla konstrukcji budynku ze względu na jej niezadowalający stan i braki konstrukcyjne (brak wieńca obwodowego, relaksacja materiałów budowlanych). Biegli wyjaśnili jakie są parametry techniczne dla ściany oddzielenia przeciwpożarowego jak i ściany oddzielającej o odporności ogniowej REI 60 oraz jaka jest jej rola tj. zabezpieczenie przed pożarem obu nieruchomości. Gdyby hipotetycznie rozważać wybudowanie takiej ściany należałoby rozebrać drewniany strop nad parterem, rozebrać konstrukcję dachu, co spowodowałoby zniszczenia lokali oraz ogromne koszty wynoszące szacunkowo ok. 165.000 zł.

Sąd wskazał, iż w opinii uzupełniającej biegli podkreślili ponownie, że brak jest w budynku ściany oddzielenia przeciwpożarowego jak i ściany wyraźnie oddzielającej budynek na dwie odrębne części co powoduje, że taką ścianę należałoby zaprojektować i wybudować. Ścianę oddzielenia przeciwpożarowego należy wznosić na własnym fundamencie lub na stropie, opartym na konstrukcji nośnej o klasie odporności ogniowej nie niższej od odporności ogniowej tej ściany, podczas gdy w budynku strop jest drewniany. Ponadto taką ścianę należy wysunąć na co najmniej 0,3 m poza lico ściany zewnętrznej budynku i przy tak usytuowanej ścianie trzeba by wykonać cięcia drewnianej więźby lub zastosować wzdłuż ściany pas z materiału niepalnego o szerokości min.1 m i klasie odporności ogniowej E I 60, bezpośrednio pod pokrycie, przekrycie na tej szerokości powinno być nierozprzestrzeniające ognia, podczas gdy w przedmiotowym budynku poszycie jest drewniane rozprzestrzeniające ogień. Biegli stwierdzili, że technicznie jest możliwe do wykonania ściany oddzielającej poddasze na dwie części, jednakże nie będzie to taki podział który wyczerpywałby wymogi bezpieczeństwa przeciwpożarowego, które przepisy jasno precyzują. Sąd uznał, iż miarodajna jest opinia zespołu biegłych uznając ją za jasną, spójną logiczną i wyczerpującą.

Sąd przywołując stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 5 stycznia 1970 r. I CR 5/71 wskazał, że podział budynku jest dopuszczalny w wypadku, gdy budynek może być podzielony biegnącą od granicy gruntu w górę płaszczyzną pionową (ściana) już istniejącą bądź możliwą do wykonania. Przy ocenie możliwości wykonania ściany w budynku istotne jest to, czy w wyniku wykonania ściany, powstaną samodzielne części budynku. Takimi częściami są nie tylko te, które powstają jako zamknięte w sobie funkcjonalne całości lecz także te, w których uzasadnione interesy właścicieli znajdują gwarancje w drodze ustanowienia odpowiednich służebności. Nie mogą być natomiast uznane za samodzielne części budynku te, które w razie wzniesienia ściany w budynku wymagałyby, chociażby w jednej jego części daleko idących przeróbek, których koszt wykonania byłby niecelowy z punktu widzenia gospodarczego. W takim wypadku zachodzi niedopuszczalność podziału budynku wraz z gruntem.

W dalszej kolejności Sąd wskazał, iż nawet zakładając jedynie hipotetycznie, że podział fizyczny budynku byłby w niniejszym przypadku możliwy, to wniosek nie zasługiwałby na uwzględnienie z uwagi na art. 5 k.c. Sąd zwrócił uwagę na sytuację finansową i zdrowotną wnioskodawcy jak i jej synów wspólnie z nią zamieszkujących, która uzasadnia wniosek o braku możliwości płatniczych związanych z kosztami niezbędnych przeróbek czy koniecznością rozliczenia poczynionych nakładów czy ewentualnych dopłat.

Sąd zauważył również, że postępowanie dowodowe nie uprawnia do wniosku, że między mieszkańcami lokali istnieje konflikt. Nawet gdyby taki konflikt sąsiedzki powstał w przyszłości to zniesienie współwłasności nie służyłoby jego eliminacji gdyż zainteresowani nadal pozostawaliby sąsiadami zaś co do sposobu użytkowania nieruchomości gruntowej strony dokonały już zgodnego podziału quad usum i nie rodzi on konfliktów.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art.102 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. mając na względzie sytuację finansową wnioskodawcy.

Wnioskodawczyni wniosła apelację od powyższego postanowienia, zaskarżając go w części tj. w zakresie punktu 1.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1) naruszenie przepisów prawa procesowego:

a) art. 235² § 1 pkt 2 oraz pkt 5 Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1575 z późn. zm.) zwanej dalej jako k.p.c., poprzez pominięcie wniosku dowodowego o przeprowadzenie konfrontacji biegłych sądowych, tj. H. A. i T. S., wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii instytutu naukowego lub naukowo-badawczego, ewentualnie dowodu z opinii innego biegłego celem ustalenia czy możliwy jest podział fizyczny nieruchomości, sporządzenia projektu podziału tego budynku wraz ze wskazaniem zakresu prac adaptacyjnych niezbędnych do dokonania fizycznego podziału budynku oraz ich kosztów, podczas gdy Sąd winien był przeprowadzić wnioskowany dowód, albowiem dotychczas wydane w sprawie opinie były sprzeczne, niekompletne i nie odpowiadały na pytania postawione przez Sąd, które to uchybienie miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie zapadłe w sprawie,

b) art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków J. i K. W. zgłoszonego w piśmie z dnia 7 grudnia 2020 r. na potwierdzenie faktu odmowy wyrażenia zgody przez uczestnika na wycinkę drzew czy też zmianę sposobu użytkowania garażu na budynek rekreacji indywidualnej i tym samym braku współpracy ze strony uczestnika w zarządzaniu wspólną nieruchomością oraz złośliwej i lekceważącej postawy uczestnika względem J. i K. W. w sytuacji gdy Sąd winien był przeprowadzić wnioskowany dowód, albowiem uczestnik podawał inne niż wnioskodawczyni okoliczności towarzyszące odmowie wyrażenia przez niego zgody na wycinkę drzew czy też na zmianę sposobu użytkowania garażu parterowego znajdującego się na wspólnej nieruchomości, które to uchybienie miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie zapadłe w sprawie,

c) art. 289 k.p.c. w zw. z art. 272 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie konfrontacji biegłych sądowych tj. H. A. i T. S., która to konfrontacja usunęłaby wątpliwości spowodowane odmiennymi w sprawie opiniami, w sytuacji gdy dotychczas wydane w sprawie opinie były sprzeczne, niekompletne i nie odpowiadały na pytania postawione przez Sąd, które to uchybienie miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie zapadłe w sprawie,

d) art. 286 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez niedopuszczenie i nieprzeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, która to opinia usunęłaby wątpliwości spowodowane odmiennymi w sprawie opiniami poprzez jednoznaczne stwierdzenie czy możliwy jest podział fizyczny nieruchomości, jeśli tak to sporządzenie projektu podziału tego budynku wraz ze wskazaniem zakresu prac adaptacyjnych niezbędnych do dokonania fizycznego podziału budynku oraz ich kosztów zważywszy na fakt, iż dotychczas wydane w sprawie opinie były sprzeczne, niekompletne i nie odpowiadały na pytania postawione przez Sąd, które to uchybienie miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie zapadłe w sprawie,

e) art. 290 § 1 k.p.c. poprzez niedopuszczenie i nieprzeprowadzenie dowodu z opinii odpowiedniego instytutu naukowego lub naukowo-badawczego, która to opinia usunęłaby wątpliwości spowodowane odmiennymi w sprawie opiniami poprzez jednoznaczne stwierdzenie czy możliwy jest podział fizyczny nieruchomości, sporządzenie projektu podziału tego budynku wraz ze wskazaniem zakresu pracy adaptacyjnych niezbędnych do dokonania fizycznego podziału budynku oraz ich kosztów, w sytuacji gdy dotychczas wydane w sprawie opinie były sprzeczne, niekompletne i nie odpowiadały na pytania postawione przez Sąd, które to uchybienie miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie zapadłe w sprawie,

f) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej, zgodnej z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, co skutkowało następnie:

- błędem w ustaleniach faktycznych polegającym na uznaniu, iż wybudowanie ściany nośnej na poddaszu będzie niebezpieczne, a co za tym idzie niemożliwe, ze względu na drewnianą konstrukcję poddasza oraz braku konstrukcyjne budynku, w szczególności brak wieńca obwodowego, podczas gdy wszystkie ściany konstrukcyjne budynku zakończone są wieńcem żelbetonowym umożliwiającym wybudowanie na nim ściany przeciwpożarowej na poddaszu, a wnioskodawczym podnosiła zarówno w zastrzeżeniach do opinii biegłych T. S. i S. L., jak również na ostatnim terminie rozprawy przez swojego pełnomocnika J. W., iż biegli nie uwzględnili rzeczywiście istniejących na obiekcie rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych, w tym istniejącego wieńca żelbetonowego, który umożliwia wybudowanie ściany oddzielającej na poddaszu bez konieczności przeprowadzania szeregu prac budowlanych,

- błędem w ustaleniach faktycznych polegającym na uznaniu, iż wybudowanie ściany nośnej na poddaszu będzie niebezpieczne dla konstrukcji budynku ze względu na jej niezadowalający stan, podczas gdy zastosowanie specjalnych płyt kartonowo - gipsowych tzw. czerwonych o podwyższonej odporności ogniowej zamiast ściany murowanej nie będzie wymagało ingerencji w konstrukcję budynku, w tym konstrukcję więźby dachowej, a dodatkowo jeszcze uodporni elementy drewniane na możliwość powstania pożaru czy też przedłuży ich odporność w przypadku już jego powstania, co było podnoszone w zastrzeżeniach do opinii biegłych sądowych,
- błędem w ustaleniach faktycznych polegającym na uznaniu, iż uczestnik wyraził gotowość do podpisania oświadczenia wyrażającego zgodę na zmianę sposobu użytkowania budynku gospodarczego, tj. garażu na budynek rekreacji indywidualnej, podczas gdy uczestnik nigdy, ani na rozprawie, ani poza nią tej zgody jednoznacznie nie wyraził, mimo precyzyjnego wyjaśnienia w toku postępowania, w tym w piśmie z dnia 7 grudnia 2020 r. na czym ta zmiana miałaby polegać,
- błędem w ustaleniach faktycznych polegającym na uznaniu, iż między wnioskodawczynią i jej synami nie występuje konflikt, podczas gdy syn wnioskodawczynie J. W. zeznał w toku rozprawy, iż uczestnik wielokrotnie wyzywał go od kalek czy belkotów, a także, iż uczestnik bezpodstawnie rzucił kamieniami w psa należącego do wnioskodawczynie czy też na uznaniu, iż nie doszło do pęknięć ścian nośnych budynku w lokalu wnioskodawczynie na skutek wieloletniego przeciążania strychu przez uczestnika, podczas gdy z dowodu w postaci fotografii i opinii prywatnej obrazującej owe pęknięcia, jak również zeznań świadków J. i K. W. wynikało, iż do popękania ścian doszło na skutek przeciążania strychu przez uczestnika, zaś opieranie się przez Sąd na opinii biegłych w tym zakresie sporządzonej po przeprowadzeniu generalnego remontu w lokalu wnioskodawczynie jest co najmniej bezpodstawne,

- błędem w ustaleniach faktycznych polegającym na uznaniu, że definitywne zniesienie współwłasności nieruchomości należącej do uczestników postępowania nie doprowadzi do eliminacji konfliktów, zaś dokonany przez nich podział quad usum nie rodzi aktualnie konfliktów, podczas gdy w obecnym stanie prawnym wnioskodawczynie nie może czynić praktycznie żadnych nakładów związanych z utrzymaniem części wspólnych, które ulegają postępującej biodegradacji i tym samym zagrażają bezpieczeństwu wnioskodawczynie i jej rodziny, poprawieniem warunków mieszkaniowych w lokalu wnioskodawczynie poprzez przeprowadzenie prac termomodernizacyjnych, których jednym z etapów jest ocieplenie poddasza należącego do uczestnika, wycięciem drzew zaciemniających panele fotowoltaiczne czy też związanych ze zmianą użytkowania budynków gospodarczych wybudowanych na wspólnej nieruchomości, co powinno prowadzić do uznania, iż definitywny podział fizyczny nieruchomości gruntowej ustabilizuje stosunki prawne między uczestnikami, a także pozwoli wnioskodawczynie na przeprowadzenie wszystkich rozpoczętych i planowanych przez nią prac budowlanych,

które to uchybienia miały istotny wpływ na rozstrzygnięcie zapadłe w sprawie,

2) naruszenie prawa materialnego tj. art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1910 z późn. zm.) w zw. z art. 211 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że w niniejszej sprawie nie jest możliwy podział fizyczny nieruchomości z uwagi na brak ściany oddzielenia przeciwpożarowego, podczas gdy dopuszczalność podziału fizycznego nie zależy od istnienia w budynku ściany odpowiadającej określonym

wymaganiom prawa budowlanego (np. ściany przeciwpożarowej lub ściany nośnej) a od możliwości wyodrębnienia ścianą pionową dwóch budynków z odpowiadającym takiemu rozdzieleniu podziałem gruntu.

W oparciu o powyższe zarzuty wnioskodawczynie wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku i zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczynie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych za obie instancje,

Jednakże gdyby Sąd uznał, iż istnieje konieczność ponownego przeprowadzenia postępowania dowodowego wniosła o:

2. uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania i pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Uczestnik wniósł o oddalenie apelacji i obciążenie wnioskodawczynie kosztami procesu za instancje odwoławczą.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny, jak i przeprowadzona ocena prawna zebranego w sprawie materiału dowodowego są prawidłowe. Sąd II instancji w całości je podziela i uznaje za własne.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie można podzielić zarzutów przedmiotowej apelacji, w ramach których wnioskodawczynie kwestionuje sposób dokonania przez Sąd Rejonowy oceny zgromadzonych w sprawie dowodów, w tym w szczególności opinii biegłych.

Podkreślenia wymaga, że dowód z opinii biegłego, podobnie jak każdy inny środek dowodowy musi być wiarygodny, rzeczowy, poprawny merytorycznie, wyczerpujący, logicznie uzasadniony, a przez to przekonujący przede wszystkim dla Sądu, jako bezstronnego arbitra, a nie dla którejkolwiek ze stron. Sąd powinien przy tym zapewnić stronom możliwość wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości, co do treści i wniosków przeprowadzonych dowodów. Z tych względów granicę obowiązku prowadzenia przez Sąd postępowania dowodowego wyznacza - podlegająca kontroli instancyjnej - ocena czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy. Opinia biegłego podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., ale odróżniają ją ponadto szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania wyrażonego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, Nr 4, poz. 64). Dowód z opinii biegłego pozostaje przedmiotem oceny Sądu, w szczególności z punktu widzenia zakresu wypowiedzi biegłego przez pryzmat granic rzeczowych zleconego w postanowieniu dowodowym zadania, a także poprawności konstrukcyjnej opracowania z punktu widzenia wymogów opisanych przez przepisy prawa formalnego.

Wbrew zarzutom apelacji, przedstawiona przez Sąd Rejonowy ocena dowodu z opinii biegłych spełnia wspomniane wyżej założenia i kryteria. Przypomnieć należy, że specyfika oceny tego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej. Nadaje to pierwszorzędne znaczenie, przy tej ocenie, kryterium poziomu wiedzy biegłego. Kiedy więc Sąd zleca biegłemu wydanie opinii, musi mieć na względzie to, czy dysponuje on wiadomościami specjalnymi niezbędnymi dla stwierdzenia okoliczności mających istotny wpływ dla rozstrzygnięcia sprawy.

Przez pryzmat powyższego podniesione przez wnioskodawczynię zarzuty dotyczące opinii sporządzonych w sprawie nie mogą zostać uwzględnione.

Biegły H. A. stwierdził, że istnieje możliwość dokonania fizycznego podziału budynku mieszkalnego, jednakże niezbędne byłoby wykonanie szeregu robót budowlanych. Ich szczegółowy zakres i związane z tym koszty można dokładnie określić po przeprowadzeniu dodatkowej ekspertyzy przez osoby posiadające uprawnienia projektowe odpowiedniej specjalności. Biegły określił jedynie szacunkowo wartość tych prac na kwotę 60-70.000 zł. Biegły zwrócił również uwagę, iż z załączonej przez wnioskodawczynię opinii inż. L. oraz oględzin wynika, że stan drewnianej konstrukcji dachu i stropów jest niezadawalający. Jest zatem wysoce prawdopodobne, że w trakcie prac wyniknie konieczność wykonania dodatkowych robót tym spowodowanych (k. 147, k. 214).

W tej sytuacji zasadne było dopuszczenie przez Sąd I instancji dowodu z łącznej opinii kolejnych biegłych, w tym posiadającego uprawnienia projektowo – konstrukcyjne.

Biegli wskazali, że możliwe są dwa rozwiązania dokonania podziału budynku związane z rozdzieleniem strychu: ściana oddzielająca zgodnie z § 217 ust. 2 [2] Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub ściana oddzielenia przeciwpożarowego zgodnie z § 232 ust. 5 [2]. W obu przypadkach klasa odporności ogniowej takiej ściany jest identyczna i wynosi REI 60, ale w przypadku pierwszym taka ściana nie musi spełniać wymagań § 232 i 253 [2] a w drugim przypadku tak.

Uzyskanie ściany o odporności ogniowej REI 60 zgodnie z instrukcją (...). (...) [5] wymaga wykonania ściany murowanej na zaprawie zwykłej, jednowarstwowej z elementów ceramicznych lub bloczków z autoklawizowanego betonu komórkowego o grubości 100 mm lub bloczków betonowych i silikatowych o grubości 150 mm. Problematyczne są jednak zawsze warunki brzegowe, np. połączenie ze ścianą zewnętrzną oraz dachem, szczególnie jeżeli do ich wykonania zostały użyte elementy słabo rozprzestrzeniające ogień.

Należy w takich przypadkach rozważyć czy pomimo braku formalnego wymogu nie zastosować rozwiązania zawartego w § 235 ust. 3 [2], że w budynku z przykryciem dachu, rozprzestrzeniającym ogień, ścianę oddzielającą segmenty należy wyprowadzić ponad pokrycie dachu na wysokość co najmniej 0,3 m lub zastosować wzdłuż ściany pas materiału niepalnego o szerokości co najmniej 1 m i klasie odporności ogniowej E I 60, bezpośrednio pod pokryciem, a przekrycie na tej szerokości powinno być nierozprzestrzeniające ognia.

W rozpatrywanym przypadku brak jest takiej ściany oddzielenia ppoż. Brak jest również ściany wyraźnie oddzielającej budynek na dwie odrębne części. Poddasze nieużytkowe budynku jest niepodzielone i o konstrukcji drewnianej [strop, dach]. Wszelkie zabiegi w celu murowania i kontynuacji ściany nośnej parteru będą niecelowe i dosyć niebezpieczne dla konstrukcji ze względu na jej niezadawalający stan i braki konstrukcyjne [brak wieńca obwodowego, relaksacja materiałów budowlanych]. N. gdyby hipotetycznie wznosić ścianę przeciwpożarową, należy rozebrać strop drewniany nad parterem, rozebrać konstrukcję dachu, co poniesie za sobą ogromne koszty i zniszczenia wyremontowanych dosyć niedawno lokali stron. Wszelkie przebudowy i zmiany konstrukcyjne muszą obligatoryjnie uzyskać pozwolenie administracyjne z organu właściwego. Ściana oddzielenia przeciwpożarowego ma zabezpieczać przed pożarem obie nieruchomości. Przy konstrukcji drewnianej dachu koniecznym jest wyprowadzenie ściany murowanej ponad połac dachową. Z opinii biegłych wynika, że koszt niezbędnych prac adaptacyjnych wyniesie 165.000 zł.

Wbrew stanowisku skarżącej, pomiędzy sporządzonymi przez biegłych opiniami brak sprzeczności uzasadniającej ich konfrontację. Z opinii H. A. wprost bowiem wynika konieczność przeprowadzenia określonych prac. Zakres i koszt tych prac został z kolei ustalony w łącznej opinii biegłych z zakresu budownictwa i ochrony przeciwpożarowej.

Zwrócić należy uwagę, iż biegli nie wykluczyli co do zasady samej hipotetycznej możliwości postawienia ściany działowej. Wskazali, iż technicznie jest możliwie do wykonania ściany na poddaszu oddzielającej poddasze na dwie części, jednakże nie będzie taki podział wyczerpywał znamion bezpieczeństwa przeciwpożarowego w konsekwencji z uwagi na zakres koniecznych prac oraz ich koszt uznali, że jest to nieekonomiczne.

Wbrew stanowisku wnioskodawczynie w niniejsze sprawie znajdują zastosowanie zarówno przepisu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane co wprost wynika z jej treści w tym art. 3 zawierającego definicje legalne ustalające pojęcia, którymi posługuje się ustawa.

W konsekwencji zastosowanie będą miały również przepisy wykonawcze do ustawy Prawo budowlane w tym rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W myśl § 2 ust. 1 tego aktu prawnego przepisy rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych.

Przypomnieć należy, iż według ustawy Prawo budowlane, ilekroć mowa o budynku należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Z kolei pod pojęciem przebudowy - należy rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji.

Niewątpliwie ujęte przez biegłych prace mieściły się w pojęciach ujętych w § 2 ust. 1 rozporządzenia.

Zwrócić należy również uwagę, iż kwestia podziału budynku według płaszczyzn pionowych była przedmiotem wielu wypowiedzi Sądu Najwyższego. Przeważa w nich pogląd o dopuszczalności takiego podziału o ile w jego wyniku tego powstają odrębne budynki. Podział budynku według płaszczyzn pionowych może być wraz z gruntem dokonany wówczas, gdy 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 (uchwała z dnia 23 stycznia 2007 r., III CZP 136/06, OSNC 2007/11/163, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 1985 r., III CRN 328/84, nie publ., z dnia 12 listopada 1976 r., III CRN 243/76, nie publ., z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, nie publ. oraz z dnia 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98).

Niewątpliwie podział przy pomocy płyty kartonowo-gipsowej takiej samodzielności nie zapewni. Będzie to rozwiązanie prowizoryczne, nie spełniające swojej funkcji.

W orzecnictwie Sądu Najwyższego zajęto również stanowisko, że ściana wyraźnie dzieląca budynek na odrębne budynki może być zarówno ścianą istniejącą, jak i dopiero wykonaną w tym celu. Nieistnienie płaszczyzny pionowej (ściany) rozdzielającej budynek na dwa odrębne budynki nie stanowi przeszkody do orzeczenia przez Sąd zniesienia współwłasności przez podział tego budynku wraz z gruntem, jeżeli istnieje możliwość wyodrębnienia ścianą pionową dwóch budynków z odpowiadającym takiemu rozdzieleniu podziałem gruntu, a zainteresowany współwłaściciel wykaże, że nie ma przeszkód do wykonania takich prac (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2007 r., III CZP 136/06, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66 i z dnia 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 1970 r., I CR 5/71, z dnia 22 stycznia 1988 r., III CRN 455/87, z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00 i z dnia 12 maja 2016 r., I CSK 426/15).

W niniejszym postępowaniu wnioskodawczynie powyższemu obowiązkowi nie sprostała.

Wbrew skarżącej, z powołanych orzeczeń nie wynika, że w przypadku braku ściany odpowiadającej wymogom prawa budowlanego, wystarczy sama możliwość wyodrębnienia w jakikolwiek sposób ścianą pionową dwóch budynków byleby odpowiadała udziałom współwłaścicieli, ale że sam brak ściany przeciwpożarowej bądź nośnej nie wyłącza podziału nieruchomości w sytuacji gdy jest taka możliwość.

Stosownie do 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. Podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny rzeczy pomiędzy współwłaścicielami, stosownie do przysługujących im udziałów. Nie jest to jednak sposób bezwzględnie obowiązujący i mający absolutne pierwszeństwo w przypadku zgłoszenia we wniosku takiego sposobu wyjścia ze współwłasności. Obowiązujące przepisy k.c. wyraźnie bowiem stanowią, że podział fizyczny może być wyłączony ze względu na sprzeczność z przepisami prawa, społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, albo pociągałby ze sobą zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

W ujawnionym stanie faktycznym z uwagi na powyższe okoliczności podział fizyczny nieruchomości w niniejszej sprawie nie mógł zostać przeprowadzony.

W okolicznościach sprawy, aby budynek w celu wydzielenia jego samodzielnych części i podziału nieruchomości mógł spełniać wymagania wynikające z przepisów prawa, musiano w nim dokonać licznych zmian, co z kolei jest uwarunkowane również uzyskaniem szeregu pozwoleń w procesie budowlanym. Prace te pociągałyby za sobą istotną zmianę rzeczy i znacznie zmniejszyłyby jej wartość. Koszt niezbędnych prac byłby nadmierny w stosunku do wartości powstałych nieruchomości. Przebudowa w budynku nie tylko wiąże się kosztami, których nie chce ponosić uczestnik, ale również zmienia istotnie i ingeruje w jego własność, spowoduje bowiem znaczne zmniejszenie części posiadanego przez niego prawa odrębnej własności lokalu.

Dokonanie podziału wyklucza również fakt, że ani wnioskodawczynie ani jej synowie nie mają zgromadzonych na ten cel jakichkolwiek środków, a zwrócić należy uwagę, iż wnioskodawczynie poza kosztami prac, musiałaby również spłacić uczestnika. Mając na uwadze stan majątkowy wnioskodawczynie, w tym uzyskiwane przez nią dochody i zobowiązania kredytowe, jako wysoce iluzoryczna jawi się możliwość zgromadzenia przez nią odpowiednich środków na dokonanie koniecznych robót. W praktyce nie jest zatem realne sprostanie wymaganiom postawionym ewentualnym postanowieniem sądu znoszącym współwłasność zgodnie z żądaniem wnioskodawczynie. Wniosek taki uzasadniony jest tym bardziej, że zniesienie współwłasności w niniejszej sprawie wiązałoby się z odjęciem prawa własności uczestnikowi, co nie tylko prokurowałoby konieczność dokonania dopłaty, ale również przemawiało za nieobciążaniem go w jakiegokolwiek części kosztami robót budowlanych. Nie sposób bowiem uznać za celowe nakładanie na współwłaściciela obowiązków finansowych, jeżeli podział nieruchomości zostałby dokonany tylko i wyłącznie w interesie apelującej.

Nadto przeważające stanowisko doktryny i orzecznictwa przyjmuje, że dopuszczalne jest stosowanie przy zniesieniu współwłasności konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego (zob. T. Justyński, Nadużycie prawa w związku z żądaniem zniesienia współwłasności, PS 2003, nr 5, s. 40; Z.K. Nowakowski (w:) System prawa cywilnego, t. II, 1977, s. 423; E. Skowrońska-Bocian (w:) K. Pietrzykowski (red.), Komentarz, t. I, 2005, s. 601).). Możliwość stosowania art. 5 k.c. dopuścił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 22 maja 1969 r. (III CRN 202/69, OSNPG 1969, nr 12, poz. 81); postanowieniu z dnia 3 grudnia 1966 r. (III CR 301/66, OSN 1967, nr 12, poz. 220, z głosem S. Breyera, NP 1969, nr 7-8, s. 1260); z późniejszego okresu uchwała SN z dnia 24 stycznia 2007 r. (III CZP 117/06, OSNC 2007, nr 11, poz. 165).

Na tle konkretnego stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy, zniesienie współwłasności naruszałoby zasadę równego współwłaścicieli. Nałożyłoby na uczestnika nadmierne obciążenia finansowe bez wystarczającego powodu, doprowadziło do znacznej zmiany substancji lokalu, który jego poprzednicy prawni nabyli od gminy w takim a nie innym kształcie.

W tej sytuacji kwestia konfliktu wnioskodawczynie i jej synów z uczestnikiem pozostaje bez wpływu na treść rozstrzygnięcia, albowiem po pierwsze nie dotyczą one współwłaścicielki, a po drugie, same tylko nieporozumienia o niewielkiej w sumie skali między uczestnikiem a synami T. W., nie mogą przemawiać za zniesieniem współwłasności w sposób postulowany przez apelującą.

Należy podnieść, że mimo skierowania dużej części zarzutów apelacyjnych co do pominięcia przez Sąd Rejonowy wniosków dowodowych wnioskodawczyni, Sąd II instancji nie wydawał w tym przedmiocie postanowienia dowodowego. Skarżąca reprezentowana była bowiem przez zawodowego pełnomocnika, który nie złożył wniosku w trybie art. 380 k.p.c. i wniosków dowodowych nie ponowił w apelacji.

Mając powyższe na uwadze uznać należało, iż zaskarżone postanowienie odpowiada prawu, a w konsekwencji apelacja wnioskodawczyni podlegała w całości oddaleniu (art. 385 k.p.c.).

O kosztach postępowania za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze jej stan zdrowia oraz sytuację osobistą i materialną.

Dorota Ciejek Jacek Barczewski Beata Grzybek