

Sygn. akt III Ca 102/15

POSTANOWIENIE

Dnia 18 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Skrzekut (sprawozdawca) SSO Zofia Klisiewicz SSO Tomasz Białka
Protokolant	insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2015 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku M. S.

przy uczestnictwie: P. J. i A. J.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 25 listopada 2014 r., sygn. akt I Ns 655/08

p o s t a n a w i a :

1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

- przed słowami: „upoważnić uczestnika P. J....” dodać treść : „uznając za usprawiedliwione co do zasady żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali,...”;

- uchylić pkt I ppkt 7;

- uchylić pkt II ppkt 7;

- uchylić pkt III ppkt 7;

- uchylić pkt V;

2. w pozostałym zakresie apelację oddalić.

UZASADNIENIE

Postanowieniem wstępnym z dnia 25 listopada 2014 r. wydanym w sprawie z wniosku M. S. z udziałem P. J. i A. J. Sąd Rejonowy w Zakopanem upoważnił uczestnika P. J. do wykonania w terminie 1 roku od daty uprawomocnienia się tegoż postanowienia prac adaptacyjnych koniecznych do wydzielenia dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku położonym w K. przy ul. (...) według wariantu III opinii biegłego J. S. z czerwca 2013r. poprzez:

- I. na kondygnacji przyziemia: 1. zamurowanie otworów okiennych i drzwiowych pomiędzy pomieszczeniami 1A, 2A i 3A a pomieszczeniami 2B, 3B, 4B i części wrót garażowych oraz montaż drzwi wejściowych; 2. budowę ściany masywnej pomiędzy projektowanymi pomieszczeniami 1A i 2A oraz montaż drzwi; 3. budowę ściany masywnej pomiędzy projektowanymi pomieszczeniami 2A i 3A; 4. rozbiórkę stropu w miejscu projektowanych schodów, montaż belki spocznikowej i montaż ażurowych policzkowych schodów drewnianych; 5. rozdzielenie instalacji elektroenergetycznej, montaż instalacji energetycznej wraz z przeniesieniem licznika zgodnie z warunkami technicznymi firmy (...) (T.); 6. rozdział instalacji wodociągowej wraz z przeniesieniem licznika w obręb budynku A, zgodnie z warunkami gestora spółki wodociągowej w K., montaż linii zasilającej dla kuchni i łazienek, parteru i piętra; 7. rozdzielenie instalacji grzewczej (demontaż grzejników i odcięcie zasilania); 8. zamurowanie otworów okiennych i drzwiowych materiałem masywnym pomiędzy pomieszczeniami 1A, 2A, 3A a pomieszczeniami 2B, 3B i 4B; 9. rozdzielenie instalacji elektrycznej, odłączenie pomieszczeń budynku A od budynku B; 10. rozdzielenie instalacji grzewczej części budynku A od instalacji części budynku B; 11. wykonanie warstw posadzki na gruncie z izolacjami przeciwwilgociową i termiczną; 12. wybudowanie trzonu wentylacji grawitacyjnej dla kotłowni, tradycyjnie lub inny atestowany system kominowy;

- II. na kondygnacji parteru: 1. zabudowanie otworu drzwiowego w zachodniej ścianie pomieszczenia 4A; 2. zabudowanie otworów okiennych i drzwiowych pomiędzy pomieszczeniami 4A a 11B i 12B; 3. budowę ściany szkieletowej pomiędzy schodami a aneksem kuchennym; 4. docieplenie ścian zewnętrznych płytami półtwardymi z wełny mineralnej i montaż szalunku deskami, 5. rozbiórkę fragmentu sufitu oraz wzmocnienie powstałego otworu belką spocznikową i montaż ażurowych policzkowych schodów drewnianych; 6. wykonanie instalacji wodociągowej w celu zasilania armatury w pomieszczeniach 4A i 5A; 7. wyposażenia WC – pomieszczenie 5A; 8. montaż pionu wentylacyjnego dla pomieszczenia 5A oraz montaż wentylacji dla potrzeby kuchni; 9. montaż instalacji elektrycznej; 10. zabudowanie otworów okiennych i drzwiowych pomiędzy pomieszczeniami 4A a 11B i 12B; 11. rozdzielenie instalacji elektrycznej; 12. rozdzielenie instalacji wodociągowej poprzez odcięcie zasilania urządzeń w pomieszczeniach 5A lub jeśli będzie to możliwe, jeszcze przy wodomierzu w pomieszczeniu 5B; 13. rozdzielenie instalacji grzewczej pomiędzy projektowanymi do wydzielenia lokalami; 14. docieplenie ścian zewnętrznych wełną mineralną i oszalowanie deskami, pomalowanie;

- III. na kondygnacji poddasza: 1. rozbiórkę schodów strychowych do dawnych pomieszczeń WC i łazienki; 2. budowę ściany między budynkami A i B tj. pomieszczeniami 7A, 8A i 9A oraz 21B, 23B i 34B; 3. budowę ściany pomiędzy pomieszczeniami 7A i 9A oraz montaż drzwi; 4. zabudowę otworu drzwiowego pomiędzy pomieszczeniami 8A i 9A, wyburzenie fragmentu ściany w celu montażu drzwi do pomieszczenia 8A; 5. budowę ciągu wentylacyjnego do pomieszczenia 9A – łazienki; 6. montaż instalacji elektrycznej i wodociągowej do łazienki; 7. montaż wyposażenia łazienki; 8. montaż wjazdu strychowego po wykonaniu otworu w suficie; 9. budowę ściany pomiędzy budynkami A i B tj. pomieszczeniami 7A, 8A i 9A a pomieszczeniami 21B, 23B i 34B; 10. rozdzielenie instalacji elektrycznej, odłączenie pomieszczeń budynku A od budynku B; 11. rozdzielenie instalacji grzewczej pomiędzy projektowanymi do wydzielenia lokalami, 12. demontaż schodów strychowych; 13. montaż wjazdu strychowego po wykonaniu otworu w suficie; 14. wyburzenie fragmentu ściany od północy w pomieszczeniu 34B;

- IV. na kondygnacji strychu: 1. budowę ściany pomiędzy budynkami A i B tj. pomieszczeniami 10A i 35B; 2. kontynuację ciągu wentylacyjnego; 3. montaż wylazu dachowego; 4. budowę ściany pomiędzy budynkami A i B tj. pomieszczeniami 10A i 31B;

- V. wykonanie robót wykończeniowych na wszystkich kondygnacjach.

Sąd Rejonowy ustalił, że stanowiąca przedmiot wniosku nieruchomość budynkowa położona jest w K.przy ul. (...)i stanowi część składową działki ewid. nr (...)o pow. 950 m², objętej Kw nr (...)Sądu Rejonowego w Zakopanem. Nieruchomość ta jest współwłasnością wnioskodawczyni M. S.oraz uczestników A. J.oraz P. J., przy czym wnioskodawczyni przysługuje udział wynoszący 1/4 części, A. J.1/4, zaś P. J.1/2. Przedmiotowa działka ewid. nr (...)zabudowana jest infrastrukturą towarzyszącą podłączami: energetycznym, teletechnicznym, kanalizacyjnym oraz wodociągowym. Jest to budynek mieszkalny, drewniano – murowany, parterowy z poddaszem użytkowym i strychem, w całości podpiwniczony. Nieruchomość ta jest zamieszkiwana i użytkowana wyłącznie przez uczestników. Wnioskodawczyni od ponad 20 lat mieszka w W.. W przedmiotowym budynku na dole mieszka A. J.z mężem, a od 4 lat wyższą kondygnację zajmuje uczestnik wraz z żoną. A. J.jest siostrą wnioskodawczyni oraz matką uczestnika. Wnioskodawczyni podejmowała starania, aby sprzedać przedmiotową nieruchomość na wolnym rynku. Uczestnicy zamieścili z kolei ogłoszenie o sprzedaży przedmiotu objętego niniejszym wnioskiem na portalach internetowych. Nieruchomość została wyceniona na 1.600.000 zł. Wnioskodawczyni nie ponosi żadnych kosztów związanych z utrzymaniem budynku i nie płaci podatków od nieruchomości. Nie ma możliwości finansowych, aby partycypować w kosztach związanych z poprawą stanu technicznego tego budynku. W toku postępowania zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnicy zaproponowali swoje warianty zniesienia współwłasności poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali w przedmiotowym budynku. Podział ten wiązał się z koniecznością dokonania szeregu prac adaptacyjnych, wskazanych szczegółowo w opiniach biegłego J. S., zapewniających samodzielność tym lokalom. Żaden z tych wariantów nie został ostatecznie podtrzymany. W zaawansowanej części postępowania uczestnik P. J.zaproponował III wariant podziału, który zakładał całkowite oddzielenie tzw. „starej” części budynku od „nowej”. Według sporządzonej w sprawie opinii przez biegłego inż. J. S.możliwy jest do przeprowadzenia wariant III podziału przedmiotowego budynku liniami geodezyjnymi na dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej oznaczone literami A i B, każdy stanowiący odrębny lokal mieszkalny oznaczony cyframi (...). Całkowita powierzchnia - oznaczonego w opinii biegłego kolorem niebieskim - budynku A i lokalu nr (...)wynosi 77,69 m², (co odpowiada 21% powierzchni obydwu budynków), a całkowita powierzchnia - oznaczonego w opinii biegłego kolorem czerwonym budynku B i lokalu nr (...)wynosi 295,84 m² (co odpowiada 79% powierzchni obydwu budynków). W wypadku tego wariantu podziału nieruchomości istnieje możliwość wytyczenia linii geodezyjnej, która będzie dzielić budynek pionową płaszczyzną przebiegającą w ścianach wewnętrznych, od fundamentu po dach. Działka może być w tym wypadku podzielona na dwie części, z których każda będzie stanowiła niezależną nieruchomość. Możliwe jest również wydzielenie w budynku dwóch samodzielnych lokali i za taką koncepcją ostatecznie wypowiedzieli się uczestnicy.

W przypadku wariantu III biegły J. S. wskazał, że podział na samodzielne lokale będzie możliwy po wykonaniu szeregu robót opisanych szczegółowo w opinii.

Wartość rynkowa lokalu nr (...) wynosi 362.700 zł, natomiast wartość rynkowa lokalu nr (...) wynosi 1.251.200 zł. Koszt w/w prac adaptacyjnych niezbędnych do wyodrębnienia przedmiotowych lokali wynosi łącznie 72.053 zł, w tym w przypadku lokalu nr (...) jest to kwota 51.676 zł, a w przypadku lokalu nr (...), to kwota 20.377 zł.

W takim stanie faktycznym Sąd orzekł jak w sentencji, przyjmując za podstawę przepis art. 7 ust. 1 oraz art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Opierając się na opinii biegłego uznał Sąd, że najbardziej optymalnym sposobem wyjścia ze współwłasności stanowiącej przedmiot wniosku nieruchomości jest jej podział według zaproponowanego w toku postępowania wariantu III. Wariant ten uwzględnia aktualnie istniejący sposób użytkowania i posiadania budynku przez uczestników, którzy na stałe tam zamieszkują. Pozwoli nadto na wydzielenie wnioskodawczyni lokalu o wartości zbliżonej do jej udziału w spornej nieruchomości oraz spowoduje wydzielenie lokali, które będą w istocie stanowiły odrębne części budynku, a co na przyszłość pozwoli zminimalizować ewentualne spory między współwłaścicielami. Wariant ten jest także zgodny ze sposobem zniesienia współwłasności preferowanym przez ustawę (art. 212 kc). Upoważniając uczestnika do wykonania prac adaptacyjnych koniecznych dla wydzielenia dwóch samodzielnych lokali zgodnie z tym wariantem oparł się Sąd na opinii biegłego oraz wskazał, że upoważnienie takie znajduje uzasadnienie w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2004 r., sygn.

IV CK 455/04. Wyznaczając termin na wykonanie tych prac miał Sąd na względzie ich zakres, konieczność uzyskania stosownych uzgodnień, pozwoleń, a także sytuację majątkową wnioskodawcy i jego deklaracje.

Postanowienie to wnioskodawczyni zaskarżyła w całości apelacją, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

Zarzuciła naruszenie:

- art. 233 § 1 kpc przez: uznanie, że uczestnik P. J. dysponuje środkami wystarczającymi do wykonania prac adaptacyjnych niezbędnych do wydzielienia lokali; uznanie opinii biegłego J. S. za rzetelną, logiczną i szczegółowo odpowiadającą na przedstawione jej zagadnienie; ; bezkrytyczne przyjęcie wniosków opinii biegłej I. M. (1) w zakresie wyceny wartości wydzielonych lokali jak i kosztu prac niezbędnych do dokonania prac adaptacyjnych;

- art. 11 ust. 2 w zw. z art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali przez: upoważnienie uczestnika do wykonania prac adaptacyjnych koniecznych do wydzielienia dwóch samodzielnych lokali z pominięciem prac niezbędnych dla zapewnienia lokalowi A ogrzewania; upoważnienie uczestnika do wykonania prac mających za zadanie umożliwić wydzielenie dwóch samodzielnych lokali na podstawie opinii biegłego, która nie określa prac niezbędnych do wyodrębnienia lokali, lecz stanowi jedynie „koncepcję podziału”;

- art. 211 kc w zw. z art. 11 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali poprzez upoważnienie uczestnika do wykonania określonych w postanowieniu prac adaptacyjnych przy braku ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, braku rozważań w kontekście opłacalności takiego przedsięwzięcia;

- art. 211 kc w zw. z art. 11 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali przez uznanie, iż ze spornej nieruchomości może zostać wydzielony lokal A, tylko na tej podstawie, iż jest to technicznie możliwe, pomimo, że byłby on „swoistym kuriozum architektonicznym”.

Na rozprawie apelacyjnej wnioskodawczyni jako zasadniczy sposób wyjścia ze współwłasności wskazała licytacyjną sprzedaż nieruchomości a ewentualnie ustanowienie odrębnej własności lokali i dokonanie podziału budynku według wariantu I. Podała równocześnie, że nie posiada żadnych środków finansowych związanych z wykonaniem prac adaptacyjnych koniecznych dla wydzielienia lokali, zgodnie z zaproponowanym wariantem podziału.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się skuteczna jedynie częściowo.

Przed odniesieniem się do stawianych w niej zarzutów stwierdzić jednak należy, że w sprawie nie zachodzą uchybienia, które Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłaby nieważność postępowania – art. 378 § 1 kpc.

Postanowienie Sądu Rejonowego jest co do zasady prawidłowe, gdyż znajduje uzasadnienie w przeprowadzonych dowodach i odpowiada prawu materialnemu. Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne. Za zasadniczo poprawne ocenić należy także wyciągnięte przez Sąd w oparciu o te ustalenia wnioski prawne.

W tym ostatnim zakresie podzielić należy jednak stanowisko apelującej, w którym podnosi, że z sentencji zaskarżonego postanowienia nie wynika, czy Sąd upoważniając uczestnika do wykonania prac adaptacyjnych mających na celu wyodrębnienie samodzielnych lokali uznał aby takie żądanie wyodrębnienia było co do samej zasady usprawiedliwione. Konieczność zamieszczenia takiego wyrzeczenia w samej sentencji wynika już z literalnego brzmienia powołanego przez Sąd przepisu art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, który stanowi – „ w postanowieniu wstępnym, uznającym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione (...)”. Za potrzebą odzwierciedlenia takiego „uznania” w samej sentencji opowiedział się także Sąd Najwyższy. W postanowieniu z dnia 30 września 2004 r., sygn. IV CK 455/04 wskazał, że tego rodzaju postanowienie

nie może być ujęte zbyt ogólnie, lecz powinno uznawać za usprawiedliwione co do zasady żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy sprecyzował treść zaskarżonego postanowienia w sposób wskazany w sentencji.

Podkreślenia jednak równocześnie wymaga, że mimo braku przedmiotowego wyrzeczenia w samej sentencji, nie można stwierdzić, że z postanowienia Sądu w ogóle nie wynika, czy takie żądanie wyodrębnienia lokali uznane zostało za usprawiedliwione co od samej zasady. Treść uzasadnienia tegoż postanowienia w sposób jednoznaczny wskazuje, że Sąd, upoważniając uczestnika do wykonania prac adaptacyjnych opierał się na takim właśnie uznaniu. Choć nie zawarł takiego stwierdzenia wprost, to jego bezpośrednim wyrazem są powołane przez Sąd Rejonowy przepisy, cała argumentacja zawarta na ich uzasadnienie, a także pogląd Sądu Najwyższego zawarty we wskazanym wyżej postanowieniu.

Częściowo uzasadnione okazały się także te zarzuty apelującej, w których kwestionowała zakres prac do wykonania jakich upoważniony został uczestnik.

I tak, w pierwszej kolejności za bezprzedmiotowe ocenić trzeba upoważnienie uczestnika do rozdzielania instalacji grzewczej określone w pkt I ppkt 7. Zważenia wymaga, że w sytuacji gdy w pkt I ppkt 10 uczestnik uprawniony został do rozdzielania instalacji grzewczej części budynku A od instalacji części budynku B, to w tego rodzaju pracach zawierają się już niewątpliwie prace wskazane w ppkt 7. Mając na uwadze tę kumulację Sąd Okręgowy uchylił pkt I ppkt 7 jako zbyteczny.

Przychylając się do twierdzeń apelującej, że zakres wskazanych prac uniemożliwiałby jej współdecydowanie co do wyboru konkretnych elementów wyposażenia wyodrębnionych lokali, ich kolorystyki, rodzaju itp. uchylił Sąd Okręgowy z kolei pkt II ppkt 7, pkt 3 ppkt 7 oraz pkt 5. W tym zakresie kierował się Sąd definicją samodzielnego lokalu mieszkalnego określoną w art. 2 ust. 2, zgodnie z którą tego rodzaju lokal ma służyć zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych. Skoro zaś prace adaptacyjne mają na celu uczynienie zadość przesłance samodzielności to powinny obejmować one tylko takie prace, które pozwolą na spełnienie tego warunku. Chodzi tu w szczególności o tego rodzaju przystosowanie lokalu aby ten nadawał się do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych tj. aby był wyodrębniony trwałymi ścianami, posiadał możliwość korzystania z mediów itp. Wszelkie roboty wykraczające poza ten zakres należy zatem wyeliminować. Zdaniem Sądu spośród prac do wykonania których został upoważniony uczestnik wyeliminować na tej ostatniej podstawie należy te ujęte w wymienionych punktach. Mają one charakter jedynie wykończeniowy, nie są zatem niezbędne dla takiego przystosowania lokalu aby zaspakajał niezbędne potrzeby mieszkaniowe, tym bardziej brak jest jakichkolwiek podstaw aby pozbawiać apelującą możliwości współdecydowania w zakresie wyboru poszczególnych części wyposażenia koniecznych dla wykonania tych prac.

Wszystko to na zasadzie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc skutkowało zmianą orzeczenia jak w pkt 1 sentencji.

W pozostałym zakresie apelacja okazała się bezzasadna. Podniesione w niej zarzuty nie mogły prowadzić do zamierzonych skutków.

Na uwzględnienie nie zasługiwały podniesione ostatecznie wnioski apelacyjne. Za bezzasadne ocenić trzeba w szczególności żądanie licytacyjnej sprzedaży nieruchomości. Zważenia wymaga, że przepisy dotyczące sposobu zniesienia współwłasności rzeczy wspólnej mają charakter niejako gradacyjny. Ich wykładnia prowadzi do przekonania, że preferowanym przez ustawodawcę sposobem zniesienia współwłasności jest fizyczny podział rzeczy wspólnej. Dopiero, w razie gdyby taki podział nie był możliwy rozważyć należy przydzielenie rzeczy wspólnej jednemu ze współwłaścicieli ze spłatą na rzecz pozostałych albo jej sprzedaż. Takie stanowisko jest ugruntowane w literaturze przedmiotu jak i w judykaturze. Nie można zatem czynić Sądowi Rejonowemu zarzutów, że także przyjął je za podstawę swego rozstrzygnięcia. Zasadnie uznał bowiem Sąd I instancji, że w niniejszym przypadku podział rzeczy wspólnej jest możliwy przez wyodrębnienie lokali. Przyznała to zresztą sama apelująca, wnosząc jako alternatywny sposób

zniesienia współwłasności podział nieruchomości i wyodrębnienie samodzielnych lokali z tym, że w sposób określony w proponowanym przez nią wariancie I.

W tym miejscu wskazania wymaga, że także ten ostatni sposób wyjścia ze współwłasności nie zasługiwał na uwzględnienie. Sama apelująca oświadczyła, że nie posiada żadnych środków na pokrycie kosztów prac adaptacyjnych, które konieczne byłyby dla wyodrębnienia samodzielnych lokali w sposób wskazany w zaproponowanym przez nią wariancie, nie zamierza też takich prac przeprowadzać. W toku postępowania przed Sądem I instancji, mimo zgłoszenia propozycji podziału, nie popierała tego wariantu, w szczególności nie wykazała się stosowną w takim wypadku inicjatywą dowodową, chociażby w celu ustalenia wartości prac adaptacyjnych koniecznych dla wydzielenia odrębnych lokali według jej wariantu, czy też ustalenia ich wartości. W tej sytuacji prawidłowo Sąd Rejonowy przyjął za uzasadniony wariant III podziału, na który wyrażali zgodę wszyscy uczestnicy. Prezentowane przez wnioskodawczynię stanowisko wyrażane przed Sądem I instancji, ograniczało się do żądania sprzedaży licytacyjnej nieruchomości, które jak wyżej wyjaśniono - nie mogło zostać zaakceptowane. Z kolei w apelacji, co należy podkreślić, apelująca koncentruje się przede wszystkim na sprzedaży jako sposobie zniesienia współwłasności, kwestionując podział nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali w sposób określony w wariancie III. I tak, wnioskodawczyni w swej apelacji wskazuje na kolejne „niedoskonałości” tego rozwiązania, pomijając, iż także w wariancie ustanowienia odrębnej własności lokali według jej propozycji - kwestie te przedstawiają się podobnie. Zauważyć tymczasem przykładowo można, że apelująca wskazując na gabaryty łazienki, jaka miałaby zostać wyodrębniona zgodnie z wariantem III pomija, że przy przyjęciu jej wariantu te wielkości byłyby zbliżone. Zarzucając z kolei, że przy przyjęciu wariantu III łazienka łączyłaby się z pokojem dziennym zdaje się nie zauważać, że zgodnie z wariantem I wejście do łazienki prowadziło by z kolei do kuchni, a co z punktu widzenia zasad doświadczenia życiowego ocenić trzeba za tym bardziej niepożądane rozwiązanie. Podobnie apelująca niekonsekwentnie zarzuca rozwiązanie wariantu III w zakresie ogrzewania wyodrębnionego lokalu, jaki miałby jej przypaść, skoro jak wynika z materiału dowodowego, także według wariantu I kwestia ta nie byłaby dla niej rozwiązana korzystniej.

Stwierdzenia tymczasem wymaga, że Sąd Rejonowy przyjmując jako najbardziej optymalny wariant III wskazał szereg argumentów, które pozwalają uznać takie stanowisko za uzasadnione.

Zważenia z kolei wymaga, że stwierdzona przez Sąd możliwość wyodrębnienia lokali według tego wariantu znajduje oparcie w przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego inż. J. S.. Zarzuty, w jakich apelująca usiłowała tę opinię i wyciągnięte w niej wnioski zdyskwalifikować, a które to stanowiły zasadniczą część apelacji, uznać trzeba natomiast za bezskuteczne. Kwestia możliwości wyodrębnienia samodzielnych lokali to kwestia, która z całą stanowczością wymaga wiadomości specjalnych. Zgodnie zatem z art. 278 § 1 kpc nie tylko zasadnym ale wręcz koniecznym było odwołanie się przy jej ocenie do opinii biegłego. W sytuacji natomiast gdy apelująca z przeprowadzoną opinią się nie zgadzała, to dla przeforsowania swego stanowiska powinna wnosić o powołanie dowodu z opinii innego biegłego. Z takiego uprawnienia apelująca natomiast nie skorzystała. Podnosząc w kolejnych pismach zarzuty do opinii biegłego J. S., a do których biegły się ustosunkował podtrzymując swe twierdzenia, nie wносиła o ocenę kwestionowanych przez nią zagadnień przez innego biegłego. Za bezzasadne ocenić trzeba zaś sugestie apelującej, że Sąd w tym zakresie powinien działać z urzędu. W sytuacji, gdy przeprowadzona opinia nie zawierała uchybień o charakterze proceduralnym brak było podstaw do prowadzenia dowodu z innej opinii. Tym bardziej, gdy wziąć pod uwagę, że apelująca reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wezwana o składanie kolejnych wniosków dowodowych pod rygorem negatywnych skutków procesowych, nie złożyła wniosku jak powyżej. O powołanie takiego dowodu nie wносиła także na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku oświadczając, że dalszych wniosków dowodowych nie zgłasza. Zamierzonych skutków nie mogła tu wywołać natomiast powoływana przez apelującą opinia prywatna. Zgodnie z jednolitym stanowiskiem ugruntowanym tak w orzecznictwie jak i w doktrynie, tego rodzaju opinia nie korzysta z waloru opinii biegłego w sprawie, a tym samym nie może skutecznie dyskwalifikować wartości tej ostatniej.

Takie same uwagi jak powyżej należy odnieść do przeprowadzonej w sprawie opinii biegłej inż. I. M..

Na uwzględnienie nie zasługiwały także te zarzuty, w których apelująca podważała możliwości płatnicze uczestnika w zakresie możliwości sfinansowania prac adaptacyjnych. Uczestnik zapewnił, że posiada środki pieniężne

zaoszczędzone z wesela w kwocie 5.000 – 6.000 zł, a nadto, że może skorzystać z zadeklarowanej pomocy pieniężnej swej teściowej co do kwoty od 1.000 zł do kilku tysięcy złotych. Z jego zeznań wynika, iż jego zdolność kredytowa została oceniona w roku 2013 na około 200 000 zł . W związku z planowanymi pracami adaptacyjnymi planuje wziąć kredyt w wysokości 20.000 zł – 30.000 zł, a ponadto część prac może być wykonana w systemie gospodarczym, co również zmniejszy wydatki przeznaczone na w/w cel (k. 386). W świetle powyższego nie można przyjąć zatem, by uczestnik nie był w stanie wykonać prac adaptacyjnych określonych w zaskarżonym postanowieniu.

Mając to wszystko na uwadze i uznając apelację we wskazanym zakresie jako bezzasadną na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc orzeczono jak w pkt 2 sentencji.

(...)

(...)