

## UZASADNIENIE

Dnia 24 października 2018 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, w sprawie z wniosku M. B. z udziałem J. K. o zniesienie współwłasności, wydał postanowienie wstępne, mocą którego upoważnił M. B. do wykonania, tymczasowo na jej koszt, prac adaptacyjnych w budynku mieszkalnym, usytuowanym na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...), polegających na:

- wykonaniu nowego wejścia zewnętrznego do pomieszczeń mieszczących się na parterze budynku poprzez przekształcenie istniejącego okna balkonowego w otwór wejściowy do budynku;
- wykonaniu zejścia do pomieszczeń piwnicznych i podziału tych pomieszczeń ścianką działową,
- zamurowaniu otworu drzwiowego w korytarzu nr 2 oraz przebudowie fragmentu stropu nad schodami na poddasze,
- wykonaniu prac adaptacyjnych instalacji CO,
- wykonaniu prac adaptacyjnych instalacji gazu,
- wykonaniu prac adaptacyjnych instalacji elektrycznej,
- wykonaniu prac adaptacyjnych instalacji wodociągowej - przeniesieniu wodomierza,

szczegółowo opisanych w opinii pisemnej biegłego J. D. (1), mających na celu umożliwienie wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych.

Powyższe orzeczenie w całości zaskarżył apelacją uczestnik J. K., który w ramach zarzutów podniósł:

**1.** naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

**a)** art. 233 § 1 k.p.c. polegające na zaniechaniu dokonania wszechstronnej oceny dowodów poprzez:

- pominięcie przez Sąd I instancji stanowiska uczestnika postępowania i jego zeznań z zakresie zniesienia współwłasności poprzez przyznanie całości nieruchomości jednej ze stron ze stosownymi spłatami, na rzecz drugiej strony;
- pominięcie wszystkich okoliczności mających wpływ na ocenę, czy współwłaściciele wyodrębnionych lokali będą w stanie współdziałać w celu utrzymania części wspólnych budynku, w szczególności mając na uwadze, iż w przedmiotowej sprawie możliwy jest jedynie podział według ścian poziomych;
- błędną ocenę dowodów i uznanie, że wnioskodawczyni ma możliwości finansowe pozwalające jej na dokonanie prac adaptacyjnych oraz spłatę uczestnika, w sytuacji gdy jak wskazała sama wnioskodawczyni utrzymuje się ona z renty w wysokości 878 zł netto oraz alimentów w wysokości 800 zł miesięcznie, a nadto sama wcześniej argumentowała, iż sytuacja finansowa nie pozwala jej na dokonanie jakichkolwiek spłat na rzecz uczestnika;
- oparcie ustaleń faktycznych na opiniach biegłych, które są nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem nie zawierają planu podziału, a dotychczas w sprawie nie został sporządzony jakikolwiek projekt, według którego można byłoby dokonać fizycznego podziału nieruchomości, a który to projekt pod względem architektonicznym i technicznym zostałby zatwierdzony zarówno przez inspektora nadzoru budowlanego, jak i miejskiego konserwatora zabytków;

**b)** art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku zawierającego istotne braki, w szczególności poprzez niewyjaśnienie dlaczego Sąd I instancji pominął dowód z przesłuchania uczestnika postępowania i nie wziął pod uwagę

jego stanowiska co do sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości, a także dlaczego uznał, że właściwszym sposobem będzie podział nieruchomości na dwa lokale;

**2. naruszenie prawa materialnego, a zwłaszcza art. 211 k.c. poprzez**

- wydanie postanowienia wstępnego mającego na celu doprowadzenie do przeprowadzenia prac adaptacyjnych umożliwiających podział fizyczny nieruchomości przez wyodrębnienie dwóch lokali, w sytuacji gdy podział taki jest sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości; w szczególności Sąd pominął konieczność współdziałania właścicieli lokali wyodrębnionych w celu utrzymania części wspólnych budynku, a w przypadku podziału poziomego, nawet w razie rozdzielenia wejść i instalacji, pozostanie istotna część wspólna w postaci dachu, bezpośrednio przylegająca do jednego z lokali a wymagająca powzięcia ewentualnych decyzji i pokrycia kosztów remontu przez obu współwłaścicieli oraz innych części budynku takich, jak fundamenty przylegające do drugiego lokalu, ponadto w dalszym ciągu pozostanie grunt we współwłasności, a podział do użytkowania nie eliminuje styczności współwłaścicieli i może nie zapobiec dalszemu konfliktowi;

- wydanie postanowienia, które jedynie w sposób iluzoryczny zmierza do zniesienia współwłasności, bez wskazania terminu na wykonanie prac adaptacyjnych, co czyni to postanowienie w zasadzie nieegzekwowalnym i prowadzić może jedynie do przewlekłości postępowania oraz nasilenia konfliktu między stronami;

- wydanie postanowienia wstępnego mającego na celu doprowadzenie do przeprowadzenia prac adaptacyjnych umożliwiających podział fizyczny nieruchomości przez wyodrębnienie dwóch lokali, w sytuacji gdy wykonanie prac adaptacyjnych nie tylko wiąże się z poniesieniem wysokich kosztów przez współwłaścicieli, ale także prowadzi do spadku wartości nieruchomości.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów skarżący wniósł o uchylenie wadliwego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wystąpiła o jej oddalenie oraz obciążenie oponenta kosztami postępowania odwoławczego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna.

Przede wszystkim przypomnienia wymaga, iż w ramach postępowania toczącego się w trybie nieprocesowym, dopuszczalne jest wydanie postanowienia wstępnego, co zwłaszcza odnosi się do następujących kategorii spraw: o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami, o zniesienie współwłasności, gdy w grę wchodzi spór o prawo żądania zniesienia współwłasności lub o prawo własności (art. 618 § 1 k.p.c.) oraz o dział spadku, gdy spór idzie o istnienie uprawnienia do żądania działu spadku lub o to, czy określony przedmiot należy do majątku spadkowego (art. 685 k.p.c.). Tym samym Sąd, stosownie do okoliczności sprawy, może rozstrzygać te kwestie już postanowieniem wstępnym (po uprawomocnieniu wiążącym sąd w dalszym postępowaniu) lub dopiero ostatecznym postanowieniem działowym (por. postanowienie SN z dnia 6 marca 1967 r., II CR 76/67, opubl. OSNC Nr 7-8/1967 poz. 145, uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, opubl. OSNC Nr 3/1970 poz. 39, postanowienie SN z dnia 14 grudnia 1981 r., I CZ 101/81, opubl. OSNC Nr 11-12/1982 poz. 172, uzasadnienie uchwały SN z dnia 29 stycznia 1993 r., III CZP 175/92, opubl. OSNC Nr 6/1993 poz. 111; postanowienie SN z dnia 22 października 2009 r., III CSK 21/09, opubl. baza prawna LEX nr 564975; postanowienie SN z dnia 28 maja 2013 r., V CZ 162/12, opubl. baza prawna LEX nr 1360369). Zauważyć przy tym trzeba, że wydanie takiego postanowienia wydaje się celowe w sytuacji, gdy ułatwia dalsze procedowanie w sprawie lub je przyspiesza. Dokładnie taka właśnie sytuacja wystąpiła w kontrolowanej sprawie, co słusznie dostrzegł Sąd Rejonowy. Tym samym zapadłe w tym zakresie orzeczenie zasługuje na pełną aprobatę, a zmienić tego nie mogą zapatrywania skarżącego przedstawione w złożonym środku odwoławczym.

Wbrew zarzutom skarżącego podniesionym w apelacji, Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń stanu faktycznego, znajdujących pełne oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym i trafnie określił konsekwencje prawne z nich wynikające. Ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd I instancji Sąd Okręgowy przyjmuje za własne bez konieczności ponownego ich przytaczania.

W pierwszej kolejności zając się należy zarzutem związanym z uchybieniem przepisom procedury. Na tej płaszczyźnie skarżący postawił orzeczeniu wyraźne i skonkretyzowane zarzuty o charakterze procesowym, których ogólna wymowa sprowadza się do tego, iż Sąd I instancji nie przeprowadził rzetelnej i wszechstronnej oceny materiału dowodowego wskutek czego pominął kluczowe środki dowodowe zgłoszone przez uczestnika dla wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego uznania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, czyli z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że postawienie zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy. Fakt, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego, nie oznacza naruszenia tego unormowania. Ocena dowodów należy bowiem do Sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski inne niż przyjęte przez Sąd, nie dochodzi do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Odnotować należy, że jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, a taka sytuacja miała miejsce w rozpoznawanej sprawie, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć również logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Nie jest tu wystarczająca sama polemika naprowadzająca na wnioski odmienne, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych (por. wyroki SN z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, opubl. OSNC Nr 7-8/2000 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, opubl. OSNC Nr 10/2000 poz. 189). Dodatkowo pamiętać jeszcze trzeba, iż zarzut apelacyjny zawsze powinien być powiązany z czynnościami właściwymi dla sądu pierwszej instancji, a więc z pozytywnym (działaniem) lub negatywnym (zaniechaniem) obowiązkiem, któremu zdaniem skarżącego uchybiono w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Wynika to z istoty sądowej kontroli stosowania prawa, której rezultat musi odnosić się do ocen i wyników już dokonanych, a nie tych które są postulowane w toku wyższej instancji.

Przenosząc powyższe uwagi na realia kontrolowanej sprawy stwierdzić należy, iż poczynione ustalenia faktyczne noszą walor prawidłowości i kompletności. W świetle przytoczonych przez Sąd I instancji motywów zaskarżonego postanowienia nie ma uzasadnionych powodów by – w myśl zarzutów strony skarżącej – zakwestionować istnienie logicznego związku między treścią zaoferowanych przez strony dowodów a opartym na ich podstawie wnioskiem Sądu. Nie ulega wątpliwości, że Sąd Rejonowy odniósł się do istoty zagadnienia przy uwzględnieniu zaoferowanych przez strony dowodów. Przedstawiona na poparcie dokonanej oceny materiału dowodowego argumentacja jest spójna, przekonująca i oparta na zasadach doświadczenia życiowego, zaś rozumowaniu Sądu I instancji nie sposób zarzucić logicznych błędów. Bez wpływu na ten osąd pozostaje to, iż zapadłe orzeczenie nie odpowiada wizji postrzegania sprawy przez uczestnika. Wbrew zarzutom skarżącego Sąd skrupulatnie zważył racje i interesy obojga zainteresowanych i bynajmniej na tej płaszczyźnie wcale nadmiernie nie faworyzował wnioskodawczyni.

Prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia nie podważa również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy w pełni bowiem podziela w tej kwestii stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyrokach z dnia 7 stycznia 2010 r., akt II UK 148/09 opubl. baza prawna LEX nr 577847 i z dnia 4 października 2012 r., I CSK 632/11, opubl. baza prawna LEX nr 1228532, zgodnie z którym zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może znaleźć zastosowanie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu I Instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia. A to dlatego, że sposób sporządzenia uzasadnienia

orzeczenia z natury rzeczy nie ma wpływu na wynik sprawy, jako że uzasadnienie wyraża jedynie motywy wcześniej podjętego rozstrzygnięcia. Powyżej wskazana sytuacja w realiach niniejszej sprawy nie ma zaś miejsca. Wbrew zastrzeżeniom skarżącego, Sąd Rejonowy w przedmiotowej sprawie wyjaśnił z jakich powodów i w oparciu o jakie dowody wyprowadził wnioski, które stały się podstawą rozstrzygnięcia. Pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia przedłożone przez Sąd Rejonowy spełniają zatem należycie funkcję przypisaną przez ustawę temu dokumentowi sprawozdawczemu, umożliwiając odtworzenie rozumowania sądu orzekającego, które znalazło wyraz w sentencji zapadłego orzeczenia. Powyższe pozwala na dokonanie kontroli instancyjnej zaskarżonego wyroku. A skoro tak, zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w niniejszej sprawie nie mógł okazać się skuteczny.

Chybiony okazał się także drugi kluczowy zarzut dotyczący naruszenia art. 211 k.c. Gwoli przypomnienia w postępowaniu o zniesienie współwłasności zgodnie z art. 622 § 1 k.p.c. na sędzie spoczywa obowiązek – mieszczący się w ramach generalnego postulatu współdziałania organu orzekającego ze stronami w celu szybkiego i ugodowego załatwienia sprawy przedstawionej pod osąd (art. 5, art. 10, art. 212 k.p.c.) – nakłaniania współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału. Jednakże jedynie w razie złożenia przez wszystkich współwłaścicieli zgodnego wniosku co do zniesienia współwłasności, sąd ma obowiązek wydać postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli ponadto zostaną spełnione określone w ustawie wymagania (art. 621 k.p.c. i art. 622 § 2 k.p.c.). W innych zaś wypadkach sąd nie jest związany wnioskiem, co do sposobu zniesienia współwłasności (por. postanowienie SN z dnia 6 listopada 2002 r., III CKN 1372/00, opubl. Biuletyn SN Nr 7-8/2003 s. 51). Oznacza to, że wówczas o wyborze sposobu zniesienia współwłasności – co podkreśla się również w piśmiennictwie – rozstrzyga sąd, korzystając jedynie z trzech ustawowo unormowanych sposobów zniesienia współwłasności, stosowanych w kolejności określonej przez ustawodawcę. W pierwszym rzędzie sąd powinien zastosować podział rzeczy wspólnej; w razie niedopuszczalności podziału fizycznego kolejnym sposobem zniesienia współwłasności jest przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli (z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli), końcowe zaś miejsce zajmuje sprzedaż rzeczy i podział pomiędzy współwłaścicieli uzyskanej ceny (art. 212 k.c.). Z. współwłasności przez podział rzeczy jest co podkreśla się w literaturze i orzecznictwie (por. postanowienia SN z dnia 8 października 2009 r., II CK 2/09, niepubl. i z dnia 9 września 2011 r., I CSK 674/10, niepubl.) preferowanym przez ustawodawcę sposobem zniesienia współwłasności, ponieważ jest najbardziej sprawiedliwy z punktu widzenia indywidualnych interesów, każdy ze współwłaścicieli jest bowiem traktowany jednakowo i otrzymuje w naturze część tego, co stanowiło jego udział przed zniesieniem współwłasności. Ten sposób zniesienia współwłasności zapewnia współwłaścicielowi prawo do części nieruchomości określonej zasadniczo udziałem w niej i chroni go przed niechcianym „wywłaszczeniem”, choćby odpłatnym. Jednocześnie ustawodawca, mając na względzie potrzebę ochrony ogólnego interesu społeczno-gospodarczego, określił granice dopuszczalności zastosowania omawianego sposobu zniesienia współwłasności, Zgodnie z art. 211 k.c. podział rzeczy wspólnej jest niedopuszczalny, jeżeli byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Należy podkreślić, że wyjątki od podziału rzeczy wspólnej – ustanowienie odrębnej własności lokali jest także takim podziałem (por. postanowienie SN z dnia 15 grudnia 1998 r., I CKN 447/98, niepubl.) – zostały wyliczone w sposób wyczerpujący i niedopuszczalna jest ich wykładnia rozszerzająca (por. postanowienia SN z dnia 4 października 2002 r., IV CKN 1283/00, opubl. OSNC Nr 2/2003 poz. 170 i z dnia 13 stycznia 2012 r., I CSK 358/11, niepubl.). Wyodrębnienie własności lokali, tzw. nieruchomości lokalowych odbywa się według reżimu statuowanego przez ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 737). Wśród tych unormowań na czele wysuwają się art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 i 2. Zgodnie zaś z art. 11 ust 2 przywołanej ustawy jeżeli uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, sąd może w postanowieniu wstępnym, uznającym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania tymczasowo na jego koszt. W razie przeszkód stawianych przez innych uczestników, sąd w postanowieniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym może wydać stosowne nakazy lub zakazy.

Z tego też rozwiązania skorzystał Sąd Rejonowy, dlatego też to w tym właśnie przepisie upatrywać należy podstawy do wydania postanowienia wstępnego w niniejszej sprawie. Planowany podział nieruchomości uczestników poprzez wyodrębnienie w niej dwóch nieruchomości lokalowych nie może więc być uznany za naruszający art. 211 k.c.

Nie ulega przecież żadnym najmniejszym wątpliwości, że mocno skonfliktowani współwłaściciele nieruchomości nie złożyli zgodnego wniosku co do sposobu zniesienia współwłasności. W tej sytuacji o wyborze jednego z trzech ustawowo określonych sposobów zniesienia współwłasności rozstrzyga sąd, stosując je w kolejności określonej przez ustawodawcę. W okolicznościach sprawy, wobec ustalonej możliwości podziału nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali, w pierwszym rzędzie w grę wchodziło zniesienie współwłasności przez podział nieruchomości. Z kolei wykluczenie tego sposobu zniesienia współwłasności i zastosowanie kolejnego (przyznanie nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli ze spłatą pozostałych) mogło nastąpić jedynie w wypadku zaistnienia przesłanek wyczerpująco określonych w art. 211 k.c. Natomiast z toku wyводу Sądu I instancji jasno i wyraźnie wynika, iż takowe względy ewidentnie nie zaistniały. W szczególności takiej rangi i znaczenia nie ma usilnie akcentowany przez skarżącego sprzeciw i brak jego zgody na podział fizyczny. Mianowicie w orzecznictwie wyjaśniono, że nie ma podstaw do twierdzenia, że przy ocenie dopuszczalności zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnej, a więc kwestii prawnorzeczowej, ma – wobec wyczerpującego wskazania w art. 211 k.c. przesłanek wykluczających dopuszczalność tego sposobu zniesienia współwłasności – decydujące znaczenie stan stosunków osobistych między współwłaścicielami (por. postanowienia SN z dnia 4 października 2002 r., III CKN 1283/00 i z dnia 13 stycznia 2012 r., I CSK 358/11). Tym samym wymierną przeszkodą przemawiającą przeciwko podziałowi fizycznemu nie jest istniejący między współwłaścicielami konflikt. Można nawet powiedzieć, iż jest to sytuacja typowa, gdyż przynależność prawa własności do kilku osób z reguły rodzi w praktyce sprzeczne interesy współwłaścicieli. Rozstrzygnięcie kolizji tych interesów na drodze sądowej, niezależnie od trybu (art. 199 k.c., art. 618 k.p.c.), zawsze polega na przeprowadzeniu zindywidualizowanej oceny, co jednak nie oznacza, że jej wynik w postaci konkretnego orzeczenia zapewni jednakową satysfakcję wszystkim współwłaścicielom. Dokonany przez Sąd Rejonowy wybór wariantu wyodrębnienia dwóch nieruchomości lokalowych zapewni praktyczne wyeliminowanie części wspólnych budynku. Oboje uczestnicy będą mogli korzystać ze swych nieruchomości w sposób umożliwiający niezależność od drugiego z nich. Nie będzie konieczności codziennych kontaktów, czy też wspólnego korzystania z pomieszczeń w budynku. Dzięki temu zdecydowanie zmniejszone zostanie pole wspólnych konfliktów, zwłaszcza że uczestnicy już teraz przebywają na terenie nieruchomości sporadycznie. Odnośnie zdolności finansowych M. B. do pokrycia kosztów prac zapewniających powstanie dwóch odrębnych lokali, to wskazać należy na okoliczność o fundamentalnym założeniu, że wnioskodawczyni akceptuje fakt, że to ją obciążą (tymczasowo) ekonomiczny ciężar realizacji tychże prac i muszą być one wykonane w rozsądnym terminie. Sama zainteresowana deklaruje zaś gotowość ich przeprowadzenia w ciągu 8 miesięcy. Wszystkie te czynności leżą zatem w jej gestii, przy czym w tej sferze Sąd zachowuje uprawnienia kontrolne, mogąc wydawać dodatkowe dyspozycje. Jeśli owe prace nie zostaną zrealizowane, nie będzie możliwe dokonanie wyodrębnienia dwóch nieruchomości lokalowych (z uwagi na brak realizacji wymogu ich samodzielności) i wówczas Sąd prawdopodobnie dokona wyboru innego sposobu zniesienia podziału majątku wspólnego uczestników. Zdecydowanie przesadzone są też obawy apelanta co do spadku wartości nieruchomości w nowym kształcie. Ogólnie rzecz biorąc walory nieruchomości zostaną zachowane, z tym że przełoży się to na znikomy spadek wartości rzędu 3,5%. Co do kwestii prac, jakie należy zrealizować w nieruchomości wspólnej uczestników, celem zapewnienia realizacji wymogu samodzielności obu lokali, to przywołać należy trafne uwagi zawarte w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2015 r. (III CSK 18/15, opubl. LEX nr 1963383), gdzie stwierdzono, że nieruchomość lokalowa nie może powstać przed uzyskaniem przez lokal, który będzie ją tworzył cech określonych w art. 2 ust 2 i 4 ustawy o własności lokali. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd sam ustala spełnienie przesłanki samodzielności lokali. Nie jest więc związany zaświadczeniem organu administracji publicznej, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali. Sąd swoją ocenę może oprzeć w szczególności na opinii biegłego z dziedziny budownictwa. W większości przypadków oznacza to, że przeprowadzenie podziału nieruchomości wspólnej przez utworzenie na jej bazie kolejnej nieruchomości lokalowej musi być rozciągnięte w czasie z uwagi na konieczność nadania jej cech fizycznych umożliwiających podział stosownie do przepisów o tworzeniu nieruchomości lokalowych. Wymaga to przeprowadzenia robót budowlanych, które muszą być poprzedzone zgłoszeniem władzom budowlanym lub nawet uzyskaniem pozwoleń administracyjnych. Postanowienie wstępne wydawane na podstawie art. 11 ust. 2 przywołanej wyżej ustawy, nie jest podstawą do dokonania wpisów w księdze wieczystej, a zatem nie musi spełniać wszystkich wymagań dotyczących oznaczenia lokali, jakie stawia się orzeczeniu sądu znoszącemu współwłasność przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Dopiero zatem wykonanie zaleconych przez biegłego prac umożliwi osiągnięcie wymogu samodzielności obu lokali i

dokonania podziału nieruchomości wspólnej w tym wariantcie. W związku z tym w wydanym postanowieniu wstępnym wskazano przestrzenie tworzące projektowane do wydzielenia lokale oraz prace niezbędne do osiągnięcia tego stanu. Idąc dalej żadnych uwag ani zastrzeżeń nie wzbudza oparcie rozstrzygnięcia na opinii biegłego z zakresu budownictwa J. D. (2). Rzeczona opinia jest spójna i logiczna, a w jej treści biegły odniósł się w sposób pełny do zastrzeżeń składanych przez apelanta. Poza tym przedmiotem opinii nie było wykonanie projektu budowlanego, a jedynie wskazanie – w oparciu o wiedzę specjalną posiadaną przez biegłego – czy możliwie jest wyodrębnienie w nieruchomości uczestników dwóch lokali, które po wykonaniu dodatkowych robót, spełnią wymóg ich samodzielności, o jakiej mowa w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokalu. Odnosząc się do zarzutów do opinii biegłego sformułowanych przez apelanta wskazać należy, że nie podważyły one trafności wniosków, do jakich doszedł biegły. Skarżącemu w żaden sposób nie udało się też podważyć miarodajności wyliczeń biegłego dotyczących szacunkowych kosztów prac adaptacyjnych.

Rekapitułując kontrolowane orzeczenie zasługuje na pełną aprobatę, ponieważ przedstawiony w nim punkt widzenia zmierza w słusznym kierunku wyrażającym się rychłym zniesieniem współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) poprzez jej fizyczny podział w drodze wydzielenia dwóch odrębnych lokali mieszkalnych i ograniczenia części wspólnych budynku. Zniweluje to zakres konieczności zgodnego współdziałania uczestników, która byłaby w ich aktualnym stanie stosunków nader trudna do osiągnięcia.

Z tych względów, zgodnie z art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., apelacja podlegała oddaleniu.

Sąd odwoławczy nie rozstrzygał o kosztach postępowania, albowiem apelacja dotyczyła postanowienia wstępnego, zgodnie zaś z art. 318 k.p.c., który z mocy art. 13 § 2 k.p.c. stosuje się również w postępowaniu nieprocesowym, sąd w postanowieniu wstępnym nie orzeka o kosztach postępowania.