

Sygn. akt IX Ca 646/13

IX Cz 553/13

POSTANOWIENIE

Dnia 12 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz
Sędziowie:	SO Dorota Ciejek SR del. Jacek Barczewski (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2013 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku I. D. i E. D.

z udziałem G. C.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego
w Olsztynie z dnia 5 czerwca 2013 r., sygn. akt X Ns 896/11

oraz na skutek zażalenia uczestnika na postanowienie Sadu Rejonowego
w Olsztynie z dnia 5 czerwca 2013 r., sygn. akt X Ns 896/11

p o s t a n a w i a :

I. oddalić apelację wnioskodawców i zażalenie uczestnika,

II. koszty postępowania odwoławczego wnioskodawcy i uczestnik ponoszą każdy w zakresie związanym ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt IX Ca 646/13, IX Cz 553/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy I. D. i E. D. wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości mającej urządzoną księgę wieczystą KW nr (...), położonej w (...), o powierzchni 1054 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym wyodrębniono samodzielne lokale stanowiące odrębne nieruchomości wraz z udziałem po 1/2 części we wspólnych częściach budynku i gruntu, właścicielami których są oni oraz uczestnik G. C.. Jako sposób zniesienia współwłasności wskazali zniesienie odrębnej własności lokalu i podział tej nieruchomości w naturze na dwie równe części, odpowiadające co do swej wartości udziałom uczestników i przyznanie na własność wydzielonych części stronom oraz orzeczenie o

wzajemnym wydaniu sobie przez strony części nieruchomości, stosownie do dokonanego podziału. Wnieśli również o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania od uczestnika. W uzasadnieniu wskazali, że pozostają w trwałym sporze z uczestnikiem co sposobu do korzystania z nieruchomości i części wspólnych budynku. Trwałe wyeliminowanie sporu i stabilizacja prawna obu współwłaścicieli wymaga w konsekwencji zniesienia współwłasności, które jest ich uprawnieniem wynikającym ze współwłasności.

Uczestnik G. C. w odpowiedzi na wniosek nie wyraził zgody na zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości. W uzasadnieniu podniósł, że podział nieruchomości zaproponowany przez wnioskodawców, będzie pociągał za sobą poniesienie kosztów, których nie ma on z czego sfinansować i nie mają stosownych środków również wnioskodawcy. Wskazał, że zgodnie z umową ustanowienia odrębnych własności lokali w przedmiotowym budynku oraz ich nabyciem strony wyraziły wolę przyjęcia na siebie wszelkich korzyści i ciężarów związanych z tym nabyciem. W skład ciężarów oraz korzyści wchodzi również udział w 1/2 części we wspólnych częściach budynku i gruntu. Wspólnymi częściami są m. in. ganek, wejście do budynku, klatka schodowa oraz schody na poddasze. Tym samym, przez złożenie podpisów pod powyższym aktem zaakceptowali stan niniejszy faktyczny. Podział zaproponowany przez wnioskodawców jest związany z licznymi przeróbkami budowlanymi, których dokonali w ostatnim czasie we własnym zakresie w swoim lokalu oraz w częściach wspólnych budynku bez uzyskania odpowiednich wymaganych prawem budowlanym pozwoleń. Nie uzyskali oni również zgody samego uczestnika, który wielokrotnie wzywał uczestników do przedłożenia stosownej dokumentacji budowlanej. Wszelkie roszczenia wnioskodawców związane są z dokonanymi przez nich przeróbkami budowlanymi wewnątrz i na zewnątrz budynku. Z własnej woli zamurowali oni bowiem otwór drzwiowy prowadzący do ich lokalu z klatki schodowej i wybudowali otwór drzwiowy od strony północnej, naruszając konstrukcję budynku. Nadto, G. C. wskazał, iż zaproponowany przez wnioskodawców podział nieruchomości pozbawia go możliwości korzystania z ganku, klatki schodowej oraz głównego wejścia do swojego lokalu, pomimo iż elementy te stanowią części wspólne, co rodzi konieczność wyburzenia części ściany frontowej budynku w celu uzyskania jakiegokolwiek dostępu do lokalu będącego jego własnością. De facto więc to wnioskodawcy swoim żądaniem zmierzają do przeforsowania swojej woli wbrew jego woli jako współwłaściciela o równych z nimi udziałach w nieruchomości wspólnej i jego kosztem. Podał również, że z jego lokalu korzystają samodzielnie dwa odrębne gospodarstwa domowe – mieszkająca na parterze jego matka, w stosunku do której jest zobowiązany do zapewnienia jej dożywotniego mieszkania, bo podarowała mu udział w przedmiotowej nieruchomości, zaś na górze mieszka on sam z rodziną. Zaproponowany przez wnioskodawców sposób zniesienia współwłasności wiązałby się natomiast z rozbięciem dotychczasowego podziału jego nieruchomości do korzystania pomiędzy osoby zamieszkujące w jego lokalu.

Postanowieniem z dnia 5 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie wniosek o zniesienie współwłasności oddalił. Cofnął wnioskodawcom zwolnienie od kosztów sądowych, częściowo o obciążył ich nimi do wysokości po 1/6 każdego z nich oraz obciążył uczestnika 1/3 tychże kosztów. W związku z powyższym nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od wnioskodawców kwoty po 1.890,80 zł, zaś od uczestnika kwotę 3.781,60 zł. Ustalił, że każda ze stron ponosi pozostałe koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 7 września 1994 r. I. D. i E. D. nabyli od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) na parterze, składający się z 2 pokoi, kuchni, o łącznej powierzchni użytkowej 48,72 m² wraz z udziałami w 1/2 części w częściach wspólnych budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w działce (...), działkę gruntu zabudowaną budynkiem gospodarczym oznaczoną na mapie numerem ewidencyjnym (...) o obszarze 18 m² wraz z tym budynkiem oraz udział w 1/6 części w działce niezabudowanej oznaczonej numerem ewidencyjnym (...).

Działka nr (...) stanowi zabudowaną nieruchomość gruntową, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr (...). Znajduje się na niej częściowo podpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej, jednokondygnacyjny z poddaszem częściowo użytkowym. Budynek wybudowany został w latach międzywojennych w technologii tradycyjnej murowanej. Lokal nr (...) (zajmowany przez uczestnika) objęty jest KW nr (...). Lokal nr (...) (zajmowany przez wnioskodawców) objęty jest KW nr (...). Części wspólne po

wyodrębnieniu lokali stanowią fundamenty, mury zewnętrzne i oddzielające lokale, dachy, kominy oraz wszelkie urządzenia i instalacje służące do użytku właścicieli lokali. Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana składa się z projektowanych działek nr (...) położona jest w części południowej wsi S.. Dla obszaru, na którym położone są projektowane działki nr (...) w obrębie K., miejscowość S. brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wejście do budynku następuje przez dobudowaną do budynku parterową sień. Z sieni wchodzi się do wspólnego korytarza na parterze budynku po lewej stronie tego korytarza znajduje się otwór wejściowy z drzwiami wejściowymi do lokalu mieszkalnego nr (...). Na wprost tego korytarza znajduje się jednobiegowa klatka schodowa wejściowa na poddasze. Z podestu klatki schodowej na wysokości poddasza wchodzi się przez otwór wejściowy z drzwiami wejściowymi do pomieszczeń mieszkalnych położonych nad lokalem nr (...).

Sąd Rejonowy ustalił nadto, że pomieszczenia lokalu nr (...) położone na parterze nie uległy przebudowie. Składa się on z pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju. Pomieszczenie nieużytkowanego strychu nad lokalem nr (...) zostało adaptowane na pomieszczenia socjalne. Wybudowano tu kuchnię i pokój. Łączna powierzchnia użytkowa wynosi 53,32 m² (w tym parter 34,04 m², poddasze 19,28 m², piwnica 5,34 m²). Lokal G. C. ma niezależne przyłącza wodne, kanalizacyjne, telefoniczne, energetyczne. Lokal mieszkalny nr (...) położony jest na parterze. Wejście do lokalu następuje przez dobudowę sieni i wspólny korytarz na parterze budynku – po prawej stronie korytarza. Z korytarza wchodzi się do kuchni lokalu nr (...). Lokal składa się z kuchni, pokoju, łazienki na parterze. Z kuchni jest wejście do pokoju i łazienki. Łazienka składa się z dwóch części – pierwszej o wysokości kondygnacji, drugiej zaadaptowanej pod biegiem schodów na poddasze. W pokoju zamontowano schody typu drabiniastego na poddasze. Na szerokości pokoju przed budynkiem wykonano taras. Taras ten jest jednocześnie stropem nad dobudowaną piwnicą. Z pokoju po schodach wchodzi się na poddasze. Na poddaszu jest urządzone jedno duże pomieszczenie mieszkalne, przegrodzone częściowo meblami. Pomieszczenie wyposażone jest w instalację elektryczną i grzewczą. W stosunku do stanu z dnia kupna tego lokalu nastąpiły zmiany polegające na tym, iż zamiast dwóch pomieszczeń na parterze jest jeden pokój, przybyła łazienka z WC, zaadaptowano pomieszczenie strychowe na mieszkalne. Łączna powierzchnia użytkowa wynosi 41,08 m² (w tym parter 31,16 m², poddasze 9,92 m², piwnica 5,34 m²).

Wedle ustaleń Sądu Rejonowego, ze spocznika klatki schodowej na poddaszu wchodzi się przez otwór rewizyjny w suficie na poddasze nieużytkowe (wysoki strych) i do kominów. Do budynku mieszkalnego w poziomie parteru jest tylko jedno wejście. Nadto, do budynku doprowadzone są dwa przyłącza wodociągowe wchodzące do piwnic pod budynkiem po obu stronach budynku: dla lokalu nr (...) i dla budynku nr (...). Istnieją dwa systemy odbioru kanalizacji: oddzielne dla lokalu nr (...) i dla lokalu nr (...). Zbiorniki bezodpływowe tych kanalizacji położone są na działkach wydzielonych dla wydzielonych budynków. Do budynku doprowadzone jest jedno przyłącze elektryczne ze skrzynią bezpiecznikowo-licznikową zamontowaną na elewacji po stronie lokalu nr (...). Istnieją dwa trzony kominowe oddzielnie dla każdego lokalu.

W obecnym stanie budynek nie nadaje się do podziału fizycznego na dwa budynki. Budynek posiada tylko jedno wejście do części mieszkalnej. Do budynku doprowadzone jest tylko jedno przyłącze energetyczne z szafą bezpiecznikowo-licznikową zawieszoną na ścianie zewnętrznej budynku osłaniającą kuchnię lokalu mieszkalnego nr (...). Ściana oddzielenia pożarowego, którą może być ściana oddzielająca lokal mieszkalny nr (...) od korytarza, klatki schodowej i podestu na poddaszu nie jest wprowadzona na pełnej wysokości budynku, tj. od fundamentu aż ponad dach. Podział małego domu mieszkalnego na dwa budynki jest możliwy pod warunkiem wybicia otworu drzwiowego do obecnego lokalu mieszkalnego nr (...) z osadzeniem drzwi wejściowych o szerokości 80 cm do przedpokoju lokalu nr (...) (WARIANT I), do kuchni lokalu nr (...) i do pokoju na poddaszu lokalu nr (...) (WARIANT II); zamurowania otworów wejściowych w wykonaniem istniejących ościeżnic; przedłużenie ściany oddzielenia pożarowego od wysokości stropu na pomieszczeniu lokalu mieszkalnego nr (...) na poddaszu budynku przez strych na wysokim poddaszu, wprowadzając tę ścianę na wysokości 30 cm ponad dach. Nadto, wymagałoby wystąpienia właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) do Zakładu (...) z wniosku o wydanie warunków technicznych na wykonanie przyłącza energetycznego do jego lokalu, wykonania przyłącza z montażem szafy bezpiecznikowo-licznikowej oraz wniesienia opłaty przyłączeniowej do Zakładu energetycznego. Nadto, koniecznym byłoby wybudowanie dla lokalu nr (...) przy WARIANCIE I wiatrolapu parterowego a przy WARIANCIE II wybudowanie od strony szczytu budynku osłaniającego

lokal mieszkalny nr (...) dobudówki piętrowej. Nadto, koniecznym byłoby rozłączenie instalacji elektrycznej, otynkowanie ścian po przebiściach i zamurowaniach oraz malowanie przynajmniej ściany, na której dokonywano przebić lub zamurowania, wycięcia w stropie nad pokojem lokalu mieszkalnego nr (...) otworu dla montażu schodów wewnętrznych oraz obróbki tego otworu, wykonania i montażu schodów drewnianych łączących pokój lokalu nr (...) na parterze z pokojem na poddaszu, wykonania robót zewnętrznych z realizacją przebudowy budynku według WARIANTU I wymaga zgłoszenia do wydziału budownictwa Starostwa Powiatowego w O.. Wykonanie robót związanych z realizacją budowy przybudówki wymaga wydania warunków zabudowy przez Starostwo Powiatowe w O., sporządzenia projektu budowlanego przybudówki, uzyskania pozwolenia na budowę, ustalenia kierownika budowy, wykonania inwentaryzacji powykonawczej oraz zgłoszenia zakończenia budowy. Wykonanie przyłącza energetycznego wymaga zaś sporządzenia planu sytuacyjnego na kopii aktualnej mapy zasadniczej, zgłoszenia wykonania właściwemu organowi oraz wykonania pomiarów powykonawczych. Przy rozliczeniu finansowym podziału fizycznego nieruchomości zaistnieje utrata przez właściciela lokalu nr (...) powierzchni wspólnej sieni, korytarza, klatki schodowej i podestu na poddasze, powiększenie lokalu nr (...) o sień, korytarz, klatkę schodową i podest na poddasze (wielkości 50% powierzchni tych pomieszczeń) oraz konieczność partycypacji właściciela budynku nr (...) w kosztach przebudowy budynku nr (...). Koszt przebudowy dla WARIANTU I przewidującego dobudowę sieni przed przedpokojem lokalu nr (...) i wykonanie wejścia do budynku nr (...) przez tą sień do przedpokoju oraz wybudowanie w miejsce utraconej klatki schodowej jako wejścia do pomieszczeń na poddaszu schodów wewnętrznych łączących kondygnacje budynku nr (...), wyniesie 23.641 zł. Koszt przebudowy dla WARIANTU II przewidującego dobudowę zewnętrznej sieni z klatką schodową, która połączy kondygnacje budynku nr (...), wyniesie 49.091 zł.

Wnioskodawca E. D. jest rencistą. Otrzymuje rentę w wysokości 500 zł miesięcznie. Nie wie jaka jest zdolność kredytowa jego rodziny. Jego żona I. D. pracuje jako sprzedawca i osiąga dochody w wysokości 1.500 zł. E. i I. D. nie mają innych dochodów, posiadają dwójkę dzieci w wieku 13 i 14 lat. Wnioskodawcy deklarują wykonanie większości robót w budynku z uwagi na ich sytuację finansową sposobem chałupniczym, w taki sposób, w jaki dokonali dotychczasowe przeróbki w zajmowanej przez siebie części budynku oraz lokalu. Wnioskodawcy uzyskali z uwagi na swoją trudną sytuację finansową w tym postępowaniu zwolnienie od kosztów sądowych. Kosztów tych nie poniósł również uczestnik postępowania, bowiem wnioskowi w całości się sprzeciwił i nie chce być nimi obciążany. Dotychczasowe koszty w tej sprawie wyłożone przez Skarb Państwa wyniosły już w rezultacie około 11 000 zł wraz z nie uiszczoną opłatą. G. C. osiąga dochody w wysokości około 1.500 zł miesięcznie. Ma 8 letniego syna. Żona uczestnika pracuje od niedawna i zarabia około 1.000 zł. Nadto, uczestnik spona kredyt, który zaciągnął na przebudowę domu. Rata kredytu wynosi 300 zł miesięcznie, a do spłaty pozostała mu jeszcze kwota 15.000 zł. Obecnie nie jest w stanie pokryć kosztów przebudowy budynku. Matka G. C. ma 78 lat i jest osobą niepełnosprawną (prawie nie widzi).

Sąd Rejonowy ustalił, iż pomiędzy stronami w 2010 r. toczyło się postępowanie w sprawie X C 333/11 z powództwa obecnych wnioskodawców przeciwko G. C. o wydanie nieruchomości, bowiem wnioskodawcy twierdzili, że uczestnik zajął większą część nieruchomości wspólnej niż ta, która przysługiwała mu zgodnie z umowami ustanowienia odrębnych własności lokali w tym budynku. Powództwo zostało w całości oddalone. Przed tą sprawą nie było innych postępowań. Konflikt pomiędzy stronami została wywołany przez wnioskodawców i dotyczy przede wszystkim relacji z matką uczestnika, bowiem wnioskodawcy czują się urażeni jej zachowaniem. Na nieruchomości wspólnej stron doszło do jednej interwencji policji.

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

Podniósł, iż poza sporem był sam przedmiot podziału. Przy orzekaniu w niniejszej sprawie Sąd kierował się przed wszystkim dokumentami zaoferowanymi przez strony oraz opiniami biegłych z zakresu geodezji, budownictwa i nieruchomości, których opinie zostały dopuszczone w toku sprawy, a także dokumentami z akt sprawy X C 333/1. Opinie biegłych wzajemnie się uzupełniały, będąc ze sobą logicznie powiązane. W opiniach tych biegli wykazali gruntowną znajomość akt sprawy, jak i stanu faktycznego nieruchomości, której wniosek dotyczył, powołali się także na przepisy, stanowiące podstawę sporządzenia ich opinii zarówno pisemnych, jak i w opiniach ustnych na rozprawie, odpowiadając na wszystkie zastrzeżenia zgłoszone przez strony i wykazując się dużym poziomem wiedzy fachowej i rzetelności zawodowej. Biegli potrafili również rozwiązać wszystkie zastrzeżenia stron co do ich opinii. Jeśli chodzi

o twierdzenia stron to Sąd Rejonowy podszedł do nich z daleko idącą ostrożnością, bowiem nie ukrywały one, że pozostają we wzajemnym konflikcie. Chcąc wyważyć interesy stron jako współwłaściciele nieruchomości wspólnej w równych udziałach, Sąd musiał wy badać interes wnioskodawców w zakresie zniesienia współwłasności, a także przyczyny, dla jakich uczestnik sprzeciwia się wnioskowi oraz zbadać, czy istnieje wspólny interes wszystkich współwłaściciele, aby rozstrzygnięcie odpowiadało poniżej wskazanym przepisom, stanowiącym podstawę orzekania.

Sąd Rejonowy wskazał, że stosowanie do art. 211 k.c., każdy ze współwłaściciele 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 ocenie sądu pierwszej instancji w ujawnionym stanie faktycznym z uwagi na sprzeczność z przepisami prawa oraz ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, podział fizyczny nieruchomości nie mógł zostać przeprowadzony. Inny podział natomiast nie wchodzi w rachubę, gdyż byłby on sprzeczny z interesem wszystkich współwłaściciele. Strony bowiem chcą pozostać w zajmowanych przez nich częściach nieruchomości, zaś wniosek zmierza jedynie do pełnej samodzielności i oddzielenia się zupełnego wnioskodawców od uczestnika. Obie strony wykorzystują przedmiotową nieruchomość dla zaspokojenia potrzeb mieszkalnych swoich i swoich rodzin, stąd też duże jej znaczenie dla obu stron, jako służącej zaspokojeniu podstawowych potrzeb bytowych. W konsekwencji interesy obu stron w tym postępowaniu Sąd uznał za wzajemnie równoważne, przyznając im takie samo znaczenie przy ferowaniu wyroku. Co prawda uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności zostało uznane za ustawodawcę za niejako immanentnie związane z samą współwłasnością, a nawet należy je uznać za element samego prawa własności. Jednakże należy uwzględnić w tym stanie faktycznym, że żądanie wnioskodawców odnosi się do specyficznej współwłasności, a więc nieruchomości wspólnej, na której posadowiony jest budynek stanowiący jej część składową wraz z wyodrębnionymi w nim dwoma samodzielnymi, będącymi odrębnym przedmiotem własności lokalami mieszkalnymi, których wyłącznymi dysponentami są ich właściciele. Niejako w tej części, w jakiej ich decyzje nie dotyczą nieruchomości wspólnej, są oni zupełnie samodzielni i ich decyzje odnoszące się do lokali nie są wzajemnie od siebie uzależnione. Inny charakter tej współwłasności determinuje również pewne ograniczenia, wynikające ze szczególnych przepisów, regulujących podział budynku i ustanowienie ich samodzielnymi częściami. Do przepisów tych odniósł się przede wszystkim biegły z zakresu budownictwa Z. Z.. Wskazał na przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 04 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydane w oparciu o delegację ustawową i przepisu ogólne wynikające z ustawy z dnia 7 07 1994. Prawo budowlane. Są one ze względów bezpieczeństwa sformalizowane w odniesieniu do budynków wielorodzinnych przeznaczonych na cele mieszkalne, w szczególności dotyczy to sposobu wykonania, użytych materiałów budowlanych i uzyskania stosownych pozwoleń administracyjnych w trybie administracyjnym na dokonanie takich zmian. Nie wchodzi w rachubę „samoróbki” czy materiały z odzysku albo samowola budowlana, co dotychczas wykonywali wnioskodawcy i sugerują w dalszym ciągu. Zresztą w ocenie Sądu wyklucza również dokonanie podziału budynku fakt, że ani wnioskodawcy nie mają zgromadzonych na ten cel jakichkolwiek środków, ani też uczestnik, co więcej, uczestnik nie chce ich zgromadzić ani wydatkować, bowiem sprzeciwia się podziałowi. W takiej sytuacji, głównie ze względu na niedopuszczalność jego wydania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, bowiem w tym stanie faktycznym, aby budynek w celu wydzielenia jego samodzielnymi częściami i podziału nieruchomości mógł spełniać wymagania wynikające z powołanych przepisów, musiałyby w nim być dokonane liczne zmiany, co z kolei jest uwarunkowane również uzyskaniem szeregu pozwoleń w procesie budowlanym jako decyzji o charakterze administracyjnym. Nadto w ocenie Sądu w niniejszej sprawie interes obu współwłaściciele, mających równe udziały w nieruchomości wspólnej, jest w tym zakresie sprzeczny. Sąd uznał, że to interes wnioskodawców w większym stopniu nie zasługuje na uwzględnienie. Nie wskazali oni bowiem konkretnych powodów, dla jakich żądają wprowadzenia zmian i dokonania

podziału nieruchomości wspólnej, w konsekwencji, jak wynika z opinii biegłych, z niekorzyścią dla uczestnika, który się jej sprzeciwia. Nie wskazali istotnych okoliczności, które świadczyłyby o kłótności czy uciążliwości uczestnika jako współwłaściciela nieruchomości, nie próbowali też nieporozumień, jakie wyniknęły raczej z utarczek z matką uczestnika, załagodzić czy porozumieć się w tej sprawie. Uczestnik wykazał natomiast, że przebudowa w budynku nie tylko wiąże się kosztami, których nie chce i nie może ponieść, ale również zmienia istotnie i ingeruje w jego własność – jego lokal mieszkalny w istotny sposób. Prawo do ochrony tego samodzielnego prawa własności do lokalu podlega w ocenie Sądu, w świetle treści przepisu art. 140 k.c. , z uwagi na jego rozmiar, dalszemu zakresowi ochrony niż prawo do żądania zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, na co – jak podkreśla nie bez racji uczestnik, przy wyodrębnieniu dla nich lokalu godzili się również wnioskodawcy. Pozaprawnym aspektem sprawy jest również okoliczność, że wnioskodawcy na dokonanie zmian w nieruchomości wspólnej nie mają żadnych środków finansowych, co wykazywali uzyskując w całości zwolnienie od kosztów sądowych w niniejszej sprawie i nie ponosząc dotychczas żadnych, bardzo znacznych obecnie jej kosztów. Nie jest to możliwe już w samym procesie budowlanym, bowiem samo wydanie stosownych decyzji administracyjnych wymaga opłat, a ponadto projektów, za które również trzeba zapłacić.

W konsekwencji Sąd Rejonowy przyjął, iż obecnie zniesienie współwłasności poprzez podział fizyczny nieruchomości sprzeciwia się powołanym powyżej przepisom prawa oraz zasadom współżycia społecznego, na podstawie art. 211 k.c. i art.140 k.c. oraz ustawy Prawo budowlane i rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 04 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także w ocenie Sądu również zasadom współżycia społecznego z uwagi na daleko idącą ingerencję w prawo uczestnika i jego uzasadniony sprzeciw co w zakresie dokonania takich zmian w budynku, jak i lekkomyślność oraz nie wykazanie przez wnioskodawców jakichkolwiek konkretnych przyczyn tego żądania.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że stosownie do treści art. 523 k.p.c., jeśli zaistnieje zmiana stanu faktycznego sprawy, np. strony dojdą do porozumienia i dokonają zgodnie zmian w nieruchomości wspólnej stosownie do wskazań wynikających z opinii biegłych wydanych w niniejszej sprawie, prawomocne postanowienie oddalające wniosek sąd może zmienić w razie zmiany okoliczności sprawy.

Ponieważ koszty sądowe związane z wnioskowanymi w toku procesu opiniami biegłych były znaczne i dotychczas w całości pokryte zostały przez Skarb Państwa, Sąd Rejonowy uznał jednocześnie w świetle twierdzeń wnioskodawców, że są oni w stanie ponieść je w 1/3 części. Wnioskodawcy bowiem stwierdzili, że mają zdolność kredytową, nic więc nie stoi na przeszkodzie, aby ponieśli koszty postępowania wywołane ich wnioskiem oraz zgłaszanymi przez nich wnioskami dowodowymi. Ich dochody pozwalają im również na dokonywanie kolejnych nakładów w zajmowanym lokalu, również ze zamianami w nieruchomości wspólnej. Sąd Rejonowy doszedł więc do wniosku w oparciu o całokształt okoliczności sprawy, że zapewne dysponują, być może okresowymi, dochodami nieujawnionymi przez siebie we wniosku o zwolnienie od kosztów. Jeśli chodzi o uczestnika, to również był on zainteresowany wynikiem sprawy, zaś jej rozstrzygnięcie nie było możliwe bez zasięgnięcia wiedzy fachowej, stąd również, przynajmniej w tej samej części co wnioskodawcy, powinien on pokryć koszty sądowe. O kosztach sądowych orzeczono stosownie do treści art. 520 § 1 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając. W części 1/3 sąd z uwagi na sytuację finansową stron, odstąpił od obciążenia ich tymi kosztami, na podstawie art. 113 ust.4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od całości postanowienia z dnia 5 czerwca 2013 r. złożyli wnioskodawcy, zarzucając rozstrzygnięciu w zakresie oddalenia wniosku:

1. rażąco naruszenie prawa materialnego, tj.

a) art. 211 k.c. przez błędną wykładnię, a mianowicie:

- przyjęcie, iż żądany podział fizyczny sprzeczny jest z przepisami prawa oraz społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, gdyż dokonanie takiego podziału wymaga prac adaptacyjnych budynku, podczas gdy dokonanie takiego podziału, pomimo że wymaga wcześniej wykonania prac adaptacyjnych, a nawet zezwolenia

właściwego organu budowlanego, to nie stoi w sprzeczności z przepisami prawa, ani społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy,

- przyjęcie, że przepisy art. 211 k.c. i art. 140 k.c. sprzeciwiają się dokonaniu żadanego podziału nieruchomości, podczas gdy przepisy te nie stanowią wyraźnie o zakazie dokonania takiego podziału,

- przyjęcie, iż żądany podział sprzeczny jest z przeznaczeniem społeczno – gospodarczym nieruchomości, podczas gdy podział jej zapewnia uczestnikowi i jego rodzinie możliwość dotychczasowego korzystania z nieruchomości,

b) przepisu art. 210 k.c. przez błędną jego wykładnię, a mianowicie przyjęcie, że zniesienie współwłasności przez podział fizyczny jest niedopuszczalne z uwagi na rzekomo przeciwny interes uczestnika, podczas gdy każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, a współwłaściciel nie może być pozbawiony tego prawa ze względu na interes innego współwłaściciela, polegający na chęci utrzymania przez niego stanu, w którym dysponuje on de facto dwoma lokalami, gdy przysługuje mu tylko jeden,

2. rażąco naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na postanowienie, tj.:

a). przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, a mianowicie dokonanie dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającej na:

- ustaleniu, że uczestnik sprzeciwia się podziałowi nieruchomości z powodu braku woli wydatkowania środków na ten cel, podczas gdy w trakcie postępowania sam proponował sposób podziału nieruchomości i deklarował partycypację w związanych z tym wydatkami, a nawet dopłatę na rzecz wnioskodawcy,

- ustaleniu, iż wnioskodawcy nie mają interesu w żądaniu zniesienia współwłasności poprzez żądany podział, podczas gdy pomiędzy stronami istnieje długoletni i głęboki konflikt znacznie utrudniający normalne korzystanie z nieruchomości,

- ustalenie, że wnioskodawcy nie są w stanie pokryć wydatków związanych z pracami niezbędnymi do dokonania żadanego podziału nieruchomości, podczas gdy wnioskodawcy deklarują gotowość do ich poniesienia dzięki możliwemu do zaciągnięcia kredytowi, którego spłatę mogą zabezpieczyć hipoteką,

b). przepisu art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, a mianowicie niewyjaśnienie podstawy prawnej i niewskazanie w uzasadnieniu przepisów ustawy Prawo budowlane i rozporządzenia z 12 kwietnia 2002 r., z którymi żądany podział jest rzekomo niezgodny.

Co rozstrzygnięcia z punktu 2. postanowienia zarzucili rażąco naruszenie:

- art. 110 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych poprzez jego błędne zastosowanie, a mianowicie cofnięcie wnioskodawcom zwolnienia od kosztów sądowych w części do wysokości po 1/6 każdemu z nich, podczas gdy okoliczności, na podstawie których przyznano im całkowite zwolnienie od kosztów nie przestały istnieć, ani nie uległy zmianie, a ewentualna możliwość zaciągnięcia kredytu hipotecznego w celu zdobycia środków na koszty sądowe nie uzasadnia cofnięcia takiego zwolnienia,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, a mianowicie dokonanie dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającej na ustaleniu, że wnioskodawcy są w stanie częściowo pokryć koszty sądowe bez uszczerbku dla koniecznego utrzymania siebie i rodziny, podczas gdy z zebranego materiału dowodowego wynika, iż poniesienie tych kosztów nie jest możliwe lub wiązałoby się z poniesieniem przez nich poważnego uszczerbku dla utrzymania siebie i rodziny.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia przez uwzględnienie wniosku i zniesienie odrębnej własności lokali oraz podział nieruchomości w naturze według WARIANTU I biegłego geodety M. T., z uwzględnieniem niezbędnych prac przystosowujących nieruchomość do takiego podziału wymienionych w

WARIANCIE I opinii biegłego z zakresu budownictwa Z. Z.. Żądali uchylenia punktu 2 zaskarżonego postanowienia i zmianę punktu 3 przez zasądzenie na ich rzecz od uczestnika kosztów postępowania za I instancję. Wnosili także o zasądzenie od niego kosztów postępowania odwoławczego. Jako wniosek ewentualny zgłosili żądanie uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Olsztynie.

Uczestnik złożył zażalenie na punkt 2 postanowienia Sądu Rejonowego w części dotyczącej określenia zasad ponoszenia kosztów sądowych i obciążenia go 1/3 tych kosztów, wnosząc o jego uchylenie w zakresie nakazującym ściągnięcie kwoty 3.781,60 zł. Wniósł o zasądzenie od wnioskodawców na swoją rzecz kosztów postępowania zażaleniowego.

W odpowiedzi na zażalenie uczestnika wnioskodawcy wnieśli o oddalenie jego wniosku o zasądzenie od nich na rzecz skarżącego kosztów postępowania wywołanych złożonym zażaleniem. Żądali zasądzenia kosztów postępowania zażaleniowego.

Uczestnik w odpowiedzi na apelację wnioskodawców wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od nich na swoją rzecz kosztów „procesu” za drugą instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zarówno apelacja wnioskodawców, jak i zażalenie uczestnika, podlegały oddaleniu, choć nie sposób odmówić słuszności niektórym zarzutom małżonków D. zawartym w ich środku odwoławczym. Chodzi tu o brak wyraźnego wskazania przez Sąd Rejonowy konkretnych przepisów ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które stać miały na przeszkodzie fizycznemu podziałowi nieruchomości. Mimo stwierdzenia naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w omawianym zakresie, brak było podstaw do uwzględnienia apelacji wnioskodawców, albowiem w pozostałej części uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia spełnia wymogi opisane w powołanym wyżej przepisie, co umożliwia dokonanie kontroli instancyjnej.

Co więcej, Sąd Okręgowy uznaje, iż poza powyższym uchybieniem Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, a następnie zastosował należycie przepisy prawa materialnego. Tym samym sąd drugiej instancji przyjmuje je za podstawę swego orzeczenia, co czyni zbędnym odniesienie się do wszystkich zagadnień podnoszonych przez strony w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji. Jak wskazuje się w orzecznictwie, jeżeli sąd II instancji nie uzupełnia postępowania dowodowego ani, po rozważeniu zarzutów apelacyjnych, nie znajduje podstaw do zakwestionowania oceny dowodów i ustaleń faktycznych orzeczenia sądu pierwszej instancji, może te ustalenia przyjąć za podstawę faktyczną swojego orzeczenia. W takiej sytuacji jest wystarczające, by stanowisko to znalazło wyraźne odzwierciedlenie w uzasadnieniu sądu odwoławczego. Uznając prawidłowość ustaleń faktycznych i oceny dowodów, sąd drugiej instancji nie ma obowiązku przeprowadzania na nowo własnej oceny dowodów, musi jednak odnieść się do tych ustaleń i ocen, które były kwestionowane w apelacji (por. wyrok SN z 27.04.2010 r., II PK 312/09).

Przypomnieć należy, iż stan faktyczny nie jest typowy dla spraw o zniesienie współwłasności w tym sensie, że wnioskodawcy i uczestnik tworzą „małą” wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). W judykaturze przyjmuje się, że przepis art. 3 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie wyłącza dopuszczalności zniesienia przez sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jeżeli możliwy jest fizyczny podział budynku, w którym ustanowiono odrębną własność lokali (uchwała SN z 14.07.2005 r., III CZP 53/06). Wymaga to jednak uprzedniego wygaśnięcia odrębnej własności lokali, co można uczynić również mocą orzeczenia sądu (por. postanowienie SN z 07.05.2008 r., II CSK 664/07).

Jak wynika z niekwestionowanych przez strony opinii biegłych, w szczególności ekspertyzy biegłego z zakresu budownictwa, możliwe jest fizyczne zniesienie współwłasności nieruchomości pod warunkiem wykonania szeregu robót i uzyskania zezwoleń właściwych urzędów. Ich koszt brutto, przy przyjęciu najkorzystniejszego progu 8 % podatku VAT, wynosi dla wariantu I – 25.532,28 zł, zaś dla wariantu II – 53.018,28 zł. Są one konieczne dla

uzyskania samodzielności budynków, które miałyby stanowić wyłączną własność stron. Bez ich wykonania zniesienie współwłasności nie będzie możliwe, gdyż powołane w opinii biegłego przepisy branżowe wykluczają możliwość rozwiązań połowicznych, wymuszając dostosowanie się stron do obowiązujących norm.

Zarówno biegły, jak i skarżący w apelacji sugerowali, iż definitywne zniesienie współwłasności winno być poprzedzone wydaniem postanowienia wstępnego, określającego zakres robót wymaganych do powstania oddzielnych budynków. Problem tkwi jednak w tym, że sąd nie jest władny wydać takiego orzeczenia w stanie faktycznym niniejszej sprawy, albowiem nie dotyczy ono materii przewidzianej w art. 567 § 2, art. 618 § 1 i art. 685 k.p.c. Nie może mieć też zastosowania art. 318 § 1 k.p.c., stosowany odpowiednio po myśli art. 13 § 2 k.p.c., gdyż nie chodzi tu o zasadę rozstrzygnięcia, lecz merytoryczne orzeczenie w zakresie robót dostosowawczych. Z kolei art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali, zezwalający na wydanie postanowienia wstępnego, dotyczy robót adaptacyjnych koniecznych do spełnienia przesłanki samodzielności lokali, nie zaś sytuacji odwrotnej, tj. fizycznego podziału nieruchomości po zniesieniu odrębnych własności lokali.

Tym samym jedynym rozwiązaniem mogło być zniesienie współwłasności postanowieniem co do istoty sprawy, upoważniającym strony do wykonania konkretnych robót, z ustaleniem ich zakresu i wysokości dopłaty.

Jak wskazuje się w orzecznictwie, orzeczenie o dziale spadku i zniesieniu współwłasności ma charakter orzeczenia konstytutywnego. Kształtuje na nowo stosunki własnościowe w odniesieniu do dotychczasowych współspadkobierców (współwłaścicieli) i w tym zakresie stanowi integralną całość (por. postanowienie SN z 01.12.2000 r., V CZ 105/00).

Co za tym idzie, w razie zniesienia współwłasności w niniejszej sprawie, doszłoby do fizycznego podziału nieruchomości bez wykonania prac koniecznych do prawidłowego ich wydzielenia w naturze. Nie sposób zaprzeczyć, że takie rozwiązania w praktyce sądowej mają miejsce, jednak jak słusznie uwypuklił w swoim uzasadnieniu Sąd Rejonowy, na tle realiów niniejszego postępowania wysoce wątpliwa jest zdolność wnioskodawców i uczestnika do podźwignięcia ciężaru finansowego koniecznych prac adaptacyjnych. Wątpliwości te pogłębia lektura zarzutów i uzasadnienia apelacji, z której zdaje się wynikać, że na przebudowę wnioskodawcy takie środki mają (lub mieć będą z kredytu), zaś na pokrycie kosztów sądowych nie są w stanie ich zgromadzić. Argumentacja taka nie może zasługiwać na uwzględnienie, gdyż albo ktoś odpowiednie finanse posiada, albo nie, niezależnie od celu, na jaki mają być konkretne wydatki poniesione. Badając oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawców i porównując je z oświadczeniami złożonymi na rozprawie, jako wysoce iluzoryczna jawi się możliwość zgromadzenia przez nich odpowiednich środków na dokonanie koniecznych robót. Podobnie uczestnik, spłacający już kredyt zaciągnięty na remont lokalu i nieruchomości wspólnej, nie posiada obecnie możliwości dalszego wydatkowania pieniędzy na kolejne inwestycje.

Podsumowując ten wątek rozważań uznać zatem trzeba, że strony nie posiadają środków koniecznych do dokonania prac wymienionych w opinii biegłego Z. Z. i w praktyce nie jest realne sprostanie wymaganiom postawionym ewentualnym postanowieniem sądu znoszącym współwłasność zgodnie z żądaniem wnioskodawców.

W ten sposób realizuje się przesłanka z art. 211 k.c., albowiem zniesienie współwłasności przez podział rzeczy wspólnej byłoby sprzeczne z ustawą i jej społeczno - gospodarczym przeznaczeniem. Wskazać należy choćby na art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, zgodnie z którym przez budynek należy przez rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Następnie powołane w opinii biegłego Z. Z. § 49, 61, 62, 68, 69, 72, 75, 97, 210, 217, 232, 235 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r., które wydane zostało w oparciu o delegację ustawową. Tym samym wysoce prawdopodobna jest sytuacja, że mimo niezachowania wymogów obowiązujących inwestora przy przebudowie, doszłoby do fizycznego podziału nieruchomości.

Jak wskazuje się w orzecznictwie, aby ocenić jaki sposób podziału najlepiej odpowiada usprawiedliwionym interesom każdego z uprawnionych rozważenia wymaga ich sytuacja osobista, majątkowa i rodzinna istniejąca w chwili dokonywania podziału (postanowienie SN z 08.05.2011 r., IV CKN 369/00).

Jak już wcześniej wspomniano, zarówno wnioskodawcy jak i uczestnik nie zaliczają się do osób zamożnych, nie liczą się również z możliwością opuszczenia swych lokali mieszkalnych. Każda ze stron w wyniku zniesienia współwłasności zajmowałaby de facto te same pomieszczenia, co obecnie. Wnioskodawcy zyskaliby jedynie wyłączny dostęp do sieni, korytarza i schodów, co wiązałoby się z koniecznością uiszczenia dopłaty dla uczestnika, który musiałby dodatkowo dokonać szeregu prac przystosowawczych na swojej części nieruchomości. Tym samym poza kosztami ww. robót, wnioskodawcy musieliby uiszczyć uczestnikowi stosowną dopłatę, która w ich sytuacji finansowej mogłaby stanowić kolejne nadmierne obciążenie. Jak wynika bowiem z niekwestionowanej opinii biegłego P. S., wartość projektowanej nieruchomości wnioskodawców wynosiłaby 122.800 zł, zaś uczestnika 100.060 zł. Skoro udziały w nieruchomości wspólnej wynoszą obecnie po 1/2 to dopłata celem ich wyrównania wynosiłaby ponad 11.000 zł.

Gdyby jednak nawet taką ewentualność przyjąć, to sytuacja stron i tak zmieniałaby się niewiele w stosunku do stanu istniejącego. Nadal zamieszkiwałyby one w tej samej budowli, sąsiadowały przez ścianę w tożsamej konfiguracji ludzkiej. Trudno zatem mówić, że podział fizyczny doprowadziłby do neutralizacji konfliktu sąsiedzkiego, którego eskalacja nie jest przy tym wyjątkowa (a przynajmniej okoliczności takiej nie udało się wnioskodawcom wykazać).

Godzi się podkreślić, że już w uchwale z 21.12.1974 r. (III CZP 31/74) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, zgodnie z którym ocena wszystkich okoliczności sprawy ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia może w uzasadnionych wypadkach prowadzić do wniosku, że podział nieruchomości przez ustanowienie odrębnych lokali nie jest wskazany. W szczególności może to mieć miejsce wówczas, gdyby w wyniku takiego podziału doszło do poważnego pogorszenia sytuacji jednego lub kilku współwłaścicieli z korzyścią pozostałych.

Przenosząc powyższe wskazówki na realia niniejszej sprawy stwierdzić trzeba, że zniesienie współwłasności prowadziłoby do nałożenia na strony nadmiernych ciężarów finansowych w stosunku do korzyści możliwych do uzyskania. W szczególności uczestnik musiałby wydatkować kwotę ponad 10.000 zł na dokonanie robót, co pogarszałoby jego sytuację w stosunku niewymiernym do korzyści uzyskanych z podziału fizycznego.

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 glosą 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 traktowania członków wspólnoty mieszkaniowej. Nałożyłoby na uczestnika nadmierne obciążenia finansowe bez wystarczającego powodu, doprowadziło do znacznej zmiany substancji lokalu, zaś wnioskodawcom nie zapewniłoby rozwiązania konfliktu z sąsiadem i jego rodziną.

Jak wskazali wnioskodawcy i ich pełnomocnik w trakcie rozprawy przed Sądem Okręgowym, podstawą przesłanką wszczęcia postępowania przez małżonków D., była niemożność porozumienia z uczestnikiem. Nie odmawiając racji takiemu stanowisku wskazać należy, że w pierwszej kolejności winni oni skorzystać z możliwości jakie daje art. 144 k.c. w zakresie ewentualnych immisji, jak również składać odpowiednim organom zawiadomienia o możliwości popełnienia wykroczenia przez uczestnika. Na moment zamknięcia rozprawy apelacyjnej zarzuty dotyczące nagannego zachowania G. C. nie znalazły potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym, stąd nie można przedłożyć argumentu dotyczącego ewentualnej konfliktowości sąsiada i jego rodziny nad ochronę jego praw.

W tym stanie rzeczy nie można podzielić zapatrywania wnioskodawców, że postanowienie Sądu Rejonowego narusza przepisy art. 210, 211, 140 k.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. Rozstrzygnięcie oddalające wniosek zapadło wskutek należytej analizy materiału dowodowego i obowiązujących unormowań prawnych, wobec czego brak było podstaw do jego zmiany i orzeczenia reformatoryjnego, ewentualnie uchylecia zaskarżonego postanowienia.

Niezasadne okazały się również zarzuty apelacji w zakresie punkt 2. orzeczenia sądu pierwszej instancji. Jeżeli wnioskodawców stać jest na dokonanie kosztownej przebudowy i dopłaty dla uczestnika, to nic nie stoi na przeszkodzie uiszczeniu przez nich części kosztów sądowych w zakresie ustalonym przez Sąd Rejonowy. Słusznie uznano, że zapewnienie o istnieniu zdolności kredytowej stanowi zdarzenie negatywnie weryfikujące postanowienie o całkowitym zwolnieniu od kosztów sądowych. Nie dało się bowiem wywieść takiego wniosku ze złożonego przez nich oświadczenia o stanie rodzinnym i majątkowym. Nie naruszono zatem art. 110 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i słusznie zastosowano art. 113 ust. 1 tegoż aktu prawnego.

Apelacja wnioskodawców podlegała zatem w całości oddaleniu (art. 385 k.p.c.).

Nie zasługiwało też na uwzględnienie zażalenie uczestnika. Choć ostatecznie jego stanowisko zmierzało do oddalenia wniosku, to nie sposób zaprzeczyć, iż w początkowej fazie postępowania był on zainteresowany zniesieniem współwłasności (k. 52 – 53). Biorąc pod uwagę okoliczność, że dla merytorycznego rozpoznania wniosku konieczne było przeprowadzenie dowodu z opinii trzech biegłych, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 520 § 1 k.p.c., uzasadnione było obciążenie go 1/3 wydatków poniesionych przez Skarb Państwa.

Stąd zażalenie podlegało oddaleniu na mocy art. 385 w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., albowiem środki zaskarżenia stron podlegały oddaleniu i brak było podstaw do odstąpienia o powszechnie przyjętej reguły postępowania nieprocesowego.