Sygn. akt IX Ca 98/19

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 maja 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr.)
Sędziowie:	SO Agnieszka Żegarska SO Dorota Ciejek
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2019 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa P. S.

przeciwko M. I. i P. I. (1)

o nakazanie

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 3 października 2018 r., sygn. akt I C 2883/17,

oddala apelację.

Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski Dorota Ciejek

Sygn. akt IX Ca 98/19

UZASADNIENIE

Powód P. S. wniósł ostatecznie o nakazanie pozwanym małżonkom M. i P. I. (1), aby zaniechali naruszeń prawa własności części wspólnych nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Olsztynie urządzona jest księga wieczysta nr (...), polegających na wykonywaniu robót budowlanych na wspólnej klatce schodowej budynku oraz na działce, pomiędzy budynkiem a ul. (...) oraz nakazanie przywrócenia stanu poprzedniego, poprzez usunięcie skutków wykonanych robót w ten sposób:

- na klatce schodowej ze ścian usunięty zostanie styropian, położony przez pozwanych, po prawej stronie od strony wejścia, pomiędzy pierwszym piętrem a poddaszem, na powierzchni ok. 13 m kw, oraz na wprost wejścia na wysokości pierwszego piętra na powierzchni ok. 5 m kw.

-na działce, usunięty zostanie nawieziony gruz i ziemia na powierzchni ok. 26 m kw, na głębokości ok. 0,6 m.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest wraz z pozwanymi, współwłaścicielem nieruchomości położonej w O. przy ul. (...). W lipcu 2017r. pozwani przystąpili do wykonywania robót budowlanych na wspólnej klatce schodowej, znajdującej się obecnie w stanie surowym. W ocenie powoda podjęte czynności przekraczają zwykły zarząd nieruchomością wspólną, zatem wykonanie tych prac wymaga zgody wszystkich. Powód wskazał, że generalnie nie kwestionuje konieczności wykonania robót na klatce, lecz nie w sposób, w jaki wykonują je pozwani. W ocenie powoda wykonane prace zmniejszą szerokość biegu klatki schodowej o ok. 7 cm. Poza tym powód ma wątpliwości co do kwalifikacji pozwanego, który samodzielnie wykonuje te prace. Pozwani przystąpili także do robót budowlanych na działce, na której posadowiony jest budynek, w części pomiędzy budynkiem, a ulicą (...), polegających na nawiezieniu gruzu i ziemi. Na części tej znajdowały się miejsca parkingowe, mogące pomieścić dwa auta. Prace pozwanych polegały na nawiezieniu na ten teren gruzu i ziemi. Na skutek wykonanych prac powstał duży spadek terenu, co znacznie utrudnia zaparkowanie tam pojazdu.

Pozwani M. I. i P. I. (2) wnieśli o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu przyznali, że wykonali zakwestionowane przez powoda prace. Wskazali, że w grudniu 2016r. nabyli własność lokalu mieszkalnego położonego na parterze budynku przy ul. (...), gdzie zamieszkali z dzieckiem. Nieruchomość, mimo że została wybudowana wiele lat wcześniej, nie była wykończona, tzn. na klatce schodowej istniał stan surowy, a ściany ich mieszkania od strony nieogrzewanej klatki schodowej, nie były ocieplone. W czasie prac remontowych po zdjęciu mebli kuchennych w kuchni, ze ściany graniczącej ze wspólną klatka schodowa, okazało się że ściana jest zawilgocona i zagrzybiona. Dodatkowo ściana ta, od strony klatki schodowej, była częściowo pokryta docieplenie wykonanym przez poprzednika prawnego powoda, co stwarzało w tym miejscu mostek termiczny. Z uwagi na realne zagrożenie skutkami zagrzybienia ściany, pozwani przystąpili do ocieplenia ścian oddzielających ich lokal na parterze od strony klatki schodowej, według tej samej technologii, co częściowe ocieplenie wykonane na części ścian, oddzielających lokal powoda od strony klatki schodowej. Na klatce schodowej do ścian dokleili styropian, po prawej stronie od strony wejścia, pomiędzy pierwszym piętrem a poddaszem, na powierzchni ok. 13 m kw, oraz na wprost wejścia na wysokości pierwszego piętra na powierzchni ok. 5 m kw. Zamiarem pozwanych, prócz zabezpieczenia ścian przed skutkami zagrzybienia, było dokończenie ocieplenia ścian klatki schodowej, według zastanej technologii co zastana oraz poprawa estetyki niewykończonych i zniszczonych ścian.

Pozwani przyznali również, że wykonali na wspólnej działce prace polegające na nawiezieniu gruzu i ziemi na powierzchni ok. 26 m kw, na głębokości ok. 0,6 m. Wskazali, że cześć przynależną do użytkowanego przez nich lokalu stanowi pomieszczenie kotłowni, zlokalizowane od ul. (...). W pomieszczeniu tym zbierała się woda na podłodze. Natomiast podłoże bezpośrednio przylegające do fundamentów pod ścianą zewnętrzną oddzielająca to pomieszczenie, było obniżone w stosunku do tych fundamentów, pofałdowane, w zagłębieniach zbierała się woda. W ocenie pozwanych, odkryte fundamenty tej części budynku w stosunku do pozostałych części budynku, przy braku dokumentacji projektowej i wykonawczej budynku, wskazywały, że teren wokół fundamentów tej części budynku uległ erozji lub zniszczeniu na skutek wcześniej prowadzonych prac budowlanych. Powodowało to do spływ wód opadowych w kierunku budynku i nawilgacanie ścian i podłogi w pomieszczeniu kotłowni. Pozwani wskazali, że po zakupie udziału w nieruchomości wspólnej odkopali fundamenty tej części budynku, uszczelnili te fundamenty oraz nawieźli gruz i ziemię na swój koszt, tak by spowodować spadek, umożliwiający spływ wód opadowych od budynku w kierunku ulicy. Ponadto podwyższenie terenu od strony budynku umożliwiło swobodny dostęp do dodatkowych drzwi wejściowych przez nich użytkowanych, które wcześniej „wisiały" pół metra nad podłożem. Zdaniem pozwanych, posadowienie drzwi tak wysoko, sugerowało, że poprzednio poziom gruntu od strony budynku był wyższy. Dodatkowo wskazywało na to położenie posadowionego obok chodnika, który był położony wyżej. Pozwani podnieśli, że nasypując ziemi odtworzyli stan poprzedni, co ułatwiło komunikację: wyjazd wózkiem dziecięcym przez bramę na ulicę, stworzyło utwardzone miejsce na parkowanie samochodu oraz przede wszystkim zabezpieczyło budynek przez wilgocią poprzez ukierunkowanie wód opadowych od budynku na zewnątrz. Podnieśli, że prace te były konieczne i zachowawcze.

Wyrokiem z dnia 3 października 2018r. Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił powództwo.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Powód P. S. i pozwani M. i P. małżonkowie I. są właścicielami lokali mieszkalnych położonych w O. przy ul. (...) i współwłaścicielami odpowiednio w 218/1000 i 782/1000 części nieruchomości wspólnej, dla której w Sądzie Rejonowym w Olsztynie urządzona jest księga wieczysta nr (...).

Nieruchomość położona w O. przy ul. (...) jest zabudowana budynkiem jednorodzinnym. Powód jest właścicielem lokalu nr (...) o powierzchni ok. 124 m2, zlokalizowanego na pierwszym piętrze. Cały budynek ma powierzchnio ok. 600m2. Poprzednicy prawny powoda wznieśli tak duży budynek z myślą o wynajmie. Lokal zajmowany przez pozwanych znajduje się na parterze. Ma powierzchnię ok. to ok. 400-500 m2, lecz gro powierzchni to pomieszczenia przynależne- piwnice. Zarówno powód, jak i pozwani zamieszkują w swych lokalach. Wspólna klatka schodowa jest jedna. Wejść do budynku jest więcej. Pozostałe wejścia prowadzą do lokalu nr (...), zajmowanego przez pozwanych. Nie było ustalonego sposobu korzystania z pomieszczeń wspólnych wewnątrz budynku. Wspólna klatka schodowa nigdy nie była wykończona. Jest obecnie w stanie surowym. Na klatce schodowej nie ma ogrzewania, a ściany od strony klatki schodowej, dzielące tą klatkę od mieszkania, częściowo nie były ocieplone: tj. nie były ocielone ściany na parterze, oddzielające lokal pozwanych, a ściany dzielące tą klatkę od lokalu powoda były ocieplone styropianem.

Po zakupie lokalu i udziałów 782/1000 pozwani przystąpili do remontu swego lokalu. Po zdjęciu szafek kuchennych, ze ściany graniczącej z klatką schodową na parterze, pozwani zauważyli zagrzybienie tej ściany. Zorientowali się, że z drugiej strony ściany, od strony klatki schodowej, miejsce występowania zagrzybienia pokrywa się z granicą ocieplenia ściany oddzielającej lokal powoda. Z tego powodu pozwani postanowili ocieplić ściany oddzielające ich lokal, przy pomocy styropianu, czyli według tej samej technologii co zastana. Dlatego przystąpili do wykonania robót budowlanych na wspólnej klatce schodowej: położyli na ścianach styropian, po prawej stronie od strony wejścia, pomiędzy pierwszym piętrem a poddaszem, na powierzchni ok. 13 m kw, oraz na wprost wejścia na wysokości pierwszego piętra na powierzchni ok. 5 m kw.

Po zakupie nieruchomości pozwani zwrócili uwagę na rozjeżdżony teren wokół budynku: w gruncie były dziury, nierówności i koleiny. Po opadach robiło się grzęzawisko. Były odsłonięte fundamenty, przy których stała woda. Nie było spadku terenu umożliwiającego odpływu wód opadowych od budynku. Ściany w pomieszczeniu zlokalizowanym od tej stronie budynku, które użytkowali pozwani, były namoknięte. Wewnątrz pomieszczenia na podłodze zbierała się woda. Z tego powodu pozwani odkryli fundamenty na tym odcinku, uszczelnili je i wykonali roboty polegające na nawiezieniu gruzu i ziemi: nawieźli gruz i ziemię na powierzchni ok. 26 m kw, na głębokości ok. 0,6 m.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał żądanie powoda za niezasadne.

Wskazał, iż zgodnie z brzmieniem art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Istotą czynności zachowawczych, o których mowa w art. 209 k.c. jest ochrona wspólnego prawa. Cel ten jest realizowany przez wykonywanie „wszelkich czynności" i dochodzenie „wszelkich roszczeń". Powszechnie przyjmuje się, że czynność zachowawcza może mieć charakter czynności faktycznej (np. obrona konieczna, dozwolona samopomoc), czynności prawnej (np. zawarcie ugody), a przede wszystkim czynności procesowej (np. wystąpienie z powództwem windykacyjnym, negatoryjnym, wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia). Czynności zachowawcze może wykonywać każdy ze współwłaścicieli indywidualnie, niezależnie od innych albo w porozumieniu z innymi współwłaścicielami. Samodzielne wykonywanie czynności zachowawczych przez współwłaściciela jest dopuszczalne w takim zakresie, jaki daje się pogodzić z korzyścią i interesem wszystkich współwłaścicieli.

Sąd zwrócił uwagę, że w literaturze i orzecznictwie rozbieżnie oceniana jest kwestia, czy czynności zachowawcze stanowią rodzaj czynności zarządu rzeczą wspólną, czy też, jako czynności nie związane z gospodarowaniem rzeczą wspólną, objęte są samodzielną i odrębną regulacją dotycząca ochrony wspólnego prawa.

Według przeważającego stanowiska czynności zachowawcze stanowią rodzaj czynności zarządu rzeczą wspólną, mogą mieć charakter czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczających zwykły zarząd. W konsekwencji przyjmuje się, że zakresem tego pojęcia objęte są wszelkie zachowania, które mają zapobiec utracie lub uszczupleniu samego prawa własności lub jego przedmiotu, a więc rzeczy. Mogą to być czynności faktyczne (np. naprawa rzeczy), prawne (np. zawarcie umowy dotyczącej naprawy rzeczy) a także procesowe (np. dochodzenie zwrotu rzeczy). Każdy ze współwłaścicieli może dokonywać takich czynności samodzielnie, bez względu na to, czy są czynnościami zwykłego zarządu, czy czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd.

W ocenie Sądu I instancji podjęte przez pozwanych czynności, a zakwestionowane przez powoda, noszą znamiona czynności zachowawczych, zmierzających do zachowania wspólnego prawa.

Sąd wskazał, iż czynności polegające na nawiezieniu gruzu i ziemi na powierzchni ok. 26 m kw, na głębokości ok. 0,6 m zmierzały do naprawy powierzchni posesji i zabezpieczenia murów przez wodą opadową. Polegały na wyrównaniu terenu, podniesieniu gruntu w kierunku budynku, tak by stworzyć spływ wód opadowych od budynku na ulicę. Podjęte czynności zmierzały bezpośrednio do ochrony części wspólnych budynku: fundamentów i ściany zagrożonych nasiąkaniem wody stojącej przy fundamentach. Pośrednio zaś wpływały na stan zawilgoconego pomieszczenia przynależnego do lokalu pozwanych. Podobnie zdaniem Sądu należy ocenić czynności dokonane na wspólnej klatce schodowej. Pozwani położyli styropian pomiędzy pierwszym piętrem a poddaszem, na powierzchni ok. 13 m kw, oraz na wprost wejścia na wysokości pierwszego piętra na powierzchni ok. 5 m kw. Czynności te należy ocenić jako dokończenie rozpoczętego przez powoda lub jego poprzedników prawnych wykańczania klatki schodowej. Wszak na wspólnej klatce schodowej znajduje się ocieplenie ścian oddzielających lokal powoda. Ocieplenie to kończy się na ścianie oddzielającej pomieszczenie kuchni w lokalu pozwanych, powodując postanie mostka termicznego i zagrzybienie ściany. Jest to ściana wspólna. Zatem czynności polegające na ociepleniu tej ściany i eliminujące przyczyny jej zagrzybienia, stanowią niewątpliwie czynności zachowawcze, zmierzające do zachowania w stanie niepogorszonym wspólnej rzeczy. Dodatkowo za argumentem przemawiającym za taką oceną jest zastosowanie przez pozwanych tej samej co zastana na ścianach oddzielających lokal powoda technologii ocieplenia, wybór technologii niejako tymczasowej, czyli łatwej do demontażu, na wypadek uzgodnienia przez strony innej metody ocieplenia ścian, nadto technologii stosunkowa taniej. Czynności pozwanych należy zakwalifikować jako dokończenie rozpoczętego przez powoda lub jego poprzedników prawnych, wykończenia klatki schodkowej, która nadal znajduje się w stanie surowym.

W konsekwencji Sąd uznał, że pozwani mogli podjąć zakwestionowane przez powoda czynności, gdyż były to czynności zachowawcze, bez względu na charakter tych czynności. Sąd zwrócił uwagę, że niewątpliwie stan wspólnej klatki schodowe, niewykończonej, znajdującej się w stanie surowym, nie zaopatrzonej w poręcze, wymaga poważnych nakładów. Wobec rozbieżności stanowisk stron, kwestia ta będzie przedmiotem rozpoznania w sprawie zawisłej przed Sądem Rejonowymi w Olsztynie w sprawie X Ns 627/18.

Powód wniósł apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 209 k.c. poprzez uznanie, iż podjęte przez pozwanych czynności, a zakwestionowane przez powoda, noszą znamiona czynności zachowawczych, zmierzających do zachowania wspólnego prawa, podczas gdy czynności tych nie sposób uznać za zachowawcze;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny materiału dowodowego i wyprowadzenie z jego analizy wniosków sprzecznych z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a także zgromadzonym materiałem dowodowym , polegające na przyjęciu, że :

- czynności dotyczące nawożenia ziemi i gruzu na posesję zmierzały do naprawy powierzchni posesji i zabezpieczenia murów przed wodą opadową, podczas gdy miały na celu przygotowanie podjazdu do budowy przez pozwanych garażu;

- dokonywane przez pozwanych ocieplenie klatki schodowej jest dokończeniem rozpoczętych przez powoda lub jego poprzedników prawnych wykończeniem klatki schodowej, a brak ocieplenia powoduje powstanie mostka termicznego i zagrzybienie ścian, podczas gdy powyższe w żadne sposób nie zostało przez pozwanych udowodnione.

W oparciu o powyższe zarzuty wniósł o zmianę wyroku poprzez nakazanie pozwanym zaniechania naruszeń prawa własności części wspólnej nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), polegających na wykonywaniu robót budowlanych na klatce schodowej w budynku znajdującym się na nieruchomości oraz nakazanie przywrócenia stanu poprzedniego, poprzez usunięcie skutków wykonanych robót

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda kosztów postepowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna, a podniesione w niej zarzuty nie mogły odnieść zamierzonego skutku.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji, uznając je za własne, nie w pełni podziela jednak rozważania prawne zawarte w uzasadnieniu orzeczenia.

Na wstępie wskazać należy, iż powód i pozwani jako właściciele nieruchomości przy u. W. (...)w O. tworzą tzw. małą wspólnotę mieszkaniową.

Wspólnota ta powstaje z mocy prawa z momentem wyodrębnienia pierwszego lokalu, czyli gdy jest minimum dwóch właścicieli lokali (art. 6 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali). To z kolei oznacza, że zgodnie z art. 19 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. do zarządu nieruchomością wspólną odpowiednie zastosowanie znajdą przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, czyli art. 199-209 k.c. oraz 611-616 k.p.c.

Podstawę dochodzonego przez powoda roszczenia stanowił art. 222 § 2 k.c.

Przepis ten stanowi, że przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.

Zgodnie z poglądami doktryny na podstawie art. 222 § 2 w zw. z art. 209 k.c. należy przyjąć, że z roszczeniem negatoryjnym może wystąpić każdy współwłaściciel, albowiem czynność ta zmierza do zachowania wspólnego prawa. Roszczenie jest wtedy kierowane przeciwko osobie trzeciej. Sprawa się komplikuje, gdy pośredniego naruszenia własności dopuszczają się współwłaściciele względem siebie. Nie ma wtedy zastosowania art. 206 k.c., ponieważ żaden ze współwłaścicieli nie został pozbawiony współposiadania rzeczy wspólnej. Współwłaścicielom między sobą przysługuje tylko roszczenie o ochronę wspólnych interesów, nie mają więc oni legitymacji do wytoczenia powództwa negatoryjnego tak długo, dopóki trwa współwłasność (Wojciech Jan Katner, Ukształtowanie legitymacji w procesie negatoryjnym a pośrednie naruszenie własności Palestra 25/5(281), 44-56 1981).

Wszelkie spory między współwłaścicielami są sporami związanymi z wykonywaniem zarządu rzeczą wspólną, regulowanymi przez art. 199 – 208 k.c. W stosunkach wewnętrznych między współwłaścicielami niemożliwe jest wystąpienie przez współwłaścicieli z roszczeniem negatoryjnym przeciwko sobie. Nie ma tutaj także miejsca na analogię do instytucji vindicatio partis, ponieważ w szczególnym przypadku wyzucia współwłaściciela z posiadania rzeczy nie można w ogóle mówić o wspólnym zarządzie rzeczą wspólną i uzasadnione jest jedynie wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym (T. Dybowski Ochrona własności w polskim prawie cywilnym, Warszawa 1969r., K. Królikowska, komentarz do art. 222 Kodeksu cywilnego [w:] K. Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis 2019).

W konsekwencji powód nie posiada do legitymacji co do wytoczenia powództwa negatoryjnego opartego na art. 222 § 2 k.c.

Powyższa konkluzja znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

Sąd ten w uchwale z dnia 15 listopada 2018r (III CZP 50/18 LEX nr 2578187), dokonał analizy tego jakie czynności należy uznać za czynności zarządu rzeczą wspólną a jakie stanowią czynności zachowawcze.

W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy wskazał, iż celem czynności zachowawczej w rozumieniu art. 209 k.c. jest ochrona wspólnego prawa przed możliwym niebezpieczeństwem utraty prawa własności, uszkodzenia, czy pogorszenia rzeczy, stanowiącej przedmiot współwłasności. W tym pojęciu mieszczą się czynności zmierzające do usunięcia zagrożenia wspólnej rzeczy i wspólnego prawa własności tej rzeczy, a także czynności podejmowane w sytuacji, gdy już doszło do naruszenia wspólnego prawa. Przyjmuje się, że czynność zachowawcza nie może być wykonana tylko w stosunku do części prawa własności rzeczy, lecz niepodzielnie w stosunku do całego prawa własności. Czynność zachowawcza może być: czynnością natury faktycznej (np. zastosowanie dozwolonej samopomocy, czy rozebranie grożącego zawaleniem budynku), czynnością materialnoprawną (np. zawarcie w trybie pilnym umowy najmu, dzierżawy, czy sprzedaż rzeczy ruchomej ulegającej szybkiemu zepsuciu), jak i czynnością procesową (np. wystąpienie z powództwem windykacyjnym, negatoryjnym).

Podejmowana samodzielnie przez któregokolwiek ze współwłaścicieli czynność zachowawcza musi zmierzać do zabezpieczenia (zaspokojenia) wspólnego interesu wszystkich współwłaścicieli. Konstrukcja upoważnienia każdego współwłaściciela do wszelkich czynności zachowawczych nie opiera się na przedstawicielstwie ustawowym jednego współwłaściciela wobec drugiego, lecz na wzajemnej reprezentacji interesów współwłaścicieli niedziałających przez współwłaścicieli działających. Cechą tej wzajemnej reprezentacji jest to, że współwłaściciel podejmuje czynność zachowawczą w imieniu własnym, ale w interesie pozostałych współwłaścicieli. Dokonanie czynności zachowawczej z założenia musi być ukierunkowane na ochronę wspólnego prawa wszystkich współwłaścicieli, a nie wyłącznie interesu współwłaściciela dokonującego takiej czynności. W takich przypadkach współwłaściciel powinien korzystać z uprawnień, regulowanych innymi przepisami o współwłasności. Poprzez powołanie się na legitymację z art. 209 k.c., współwłaściciel nie może realizować swoich roszczeń w celu obejścia art. 201 k.c., art. 202 k.c. i art. 206 k.c. Wyjątkowy charakter legitymacji współwłaścicieli do dokonania czynności zachowawczej powoduje, że może być ona podjęta wyłącznie ze skutkiem w stosunku do osób trzecich, czyli ma zastosowanie w tzw. stosunkach zewnętrznych wynikających ze stosunku współwłasności. Współwłaściciel nie może więc skutecznie wystąpić przeciwko innemu współwłaścicielowi z powołaniem się na uprawnienie z art. 209 k.c. W takich przypadkach współwłaściciel powinien poszukiwać ochrony na gruncie przepisów normujących stosunki pomiędzy współwłaścicielami (np. art. 202 k.c. - jeśli pozostali współwłaściciele podejmują czynności zmierzające do zniszczenia lub pogorszenia rzeczy, czy art. 206 k.c. - gdy współwłaściciele nie dopuszczają pozostałych do współposiadania wspólnej rzeczy).

Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, iż czynności zachowawcze w rozumieniu art. 209 k.c. nie są nakierowane na zarząd rzeczą wspólną i nie mogą być rozpatrywane w kategoriach sprawowania zarządu rzeczą wspólną, gdyż są to odrębne instytucje prawne, aczkolwiek każda czynność zachowawcza z założenia stanowić będzie czynność wchodzącą w skład czynności, jakie są podejmowane w ramach zarządu rzeczą wspólną. Jednak tego rodzaju czynność jest oderwana od istoty sprawowania zarządu, który obejmuje ogół czynności i działań podejmowanych w celu gospodarowania rzeczą wspólną, ale także i jej ochrony. Zarząd jest wykonywany w sposób stały, zaś czynności zachowawcze oceniane w świetle art. 209 k.c. mają charakter jednorazowy, incydentalny i wynikają z istoty współwłasności rzeczy, którą cechuje jedność przedmiotu, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa. Nie ma podstaw prawnych do rozróżniania na gruncie art. 209 k.c. czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających ten zarząd, a w konsekwencji ograniczenia zastosowania tego przepisu jedynie w odniesieniu do czynności zwykłego zarządu. W konkretnym stanie faktycznym może się okazać, że czynnością zachowawczą będzie czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, do której nie będzie potrzebna zgoda wszystkich pozostałych współwłaścicieli, jak tego wymaga art. 199 k.c. (np. sprzedaż rzeczy ulegającej szybkiemu zepsuciu). Przepis art. 209 k.c. obejmuje bowiem wykonywanie wszelkich czynności oraz wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Czynności zarządu rzeczą wspólną są czynnościami gospodarowania, natomiast czynności zachowawcze, stanowią przejaw ochrony wspólnego prawa i nie wchodzą w zakres pojęcia zarządu. W art. 209 k.c. ustawodawca wyeksponował ochronę wspólnego prawa do rzeczy

w celu zachowania jej integralności i całości, czyli aspekt przedmiotowy stosunku współwłasności, a nie ochronę indywidualnych interesów poszczególnych współwłaścicieli. W tym kontekście pod pojęcie czynności zachowawczych w rozumieniu tego przepisu podpadać będą wszystkie te z nich, które mogą być wykonane w stosunku do całości.

Brak legitymacji powoda w niniejszym postępowaniu nie oznacza jednak, że pozbawiony jest on ochrony prawnej.

Podkreślić należy, iż powód ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem oraz podejmowania decyzji o dokonywanych czynnościach dotyczących rzeczy wspólnej.

Sprawowanie zarządu rzeczą wspólną wymaga współdziałania współwłaścicieli – zgodnie bowiem z przepisem art. 200 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną.

Obowiązek ten polega na aktywnym, w miarę istniejących potrzeb, udziale w podejmowaniu decyzji dotyczących rzeczy wspólnej, np. w zakresie administrowania nieruchomością, podejmowania decyzji o remontach, pobierania pożytków i dochodów, ponoszenia związanych z tym wydatków i ciężarów.

Zgodnie z ogólnym unormowaniem, do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.) natomiast do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.).

Może zajść taka sytuacja, iż jeden ze współwłaścicieli będzie posiadał większość udziałów w rzeczy wspólnej i to on sam będzie mógł dokonywać czynności zwykłego zarządu, bez konieczności wyrażania zgody przez pozostałych.

Dla zabezpieczenia interesów mniejszości, ustawodawca przewidział jednak możliwość wydania rozstrzygnięcia przez sąd w przypadku, gdy większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną (art. 202 k.c.). Sąd w orzeczeniu może zakazać dokonania określonej czynności bądź nakazać jej zmodyfikowanie. Jednakże Sąd nie może rozstrzygnąć pozytywnie o wniosku, gdy czynność została już dokonana. (S. Rudnicki komentarz do art. 202 k.c. LexisNexis, 2011).

Na obecnym etapie nie ma zatem podstaw do nakazania usunięcia dotychczas wykonanych już przez pozwanych robót.

Nie jest możliwe bowiem podważanie w trybie art. 202 KC czynności już dokonanych – jeżeli w chwili zamknięcia rozprawy czynność będzie już dokonana, wniosek podlega oddaleniu. Aby tego uniknąć, wnioskodawca powinien żądać zabezpieczenia roszczenia poprzez zakazanie dokonywania określonej czynności do czasu zakończenia postępowania (art. 755 § 1 KPC).

Godzi się również zauważyć, że między stronami zawisła sprawa X Ns 627/18 dotycząca dokonania czynności przekraczających zakres zarządu rzeczą wspólną (k. 221). W tych warunkach niedopuszczalnym byłoby wydanie orzeczenia zakazującego pozwanym en bloc wykonywania robót budowlanych na klatce schodowej, kiedy mogą one zostać uznane za konieczne w innym toczącym się postępowaniu.

Reasumując, orzeczenie Sądu I instancji pomimo częściowo nietrafnej argumentacji prawnej, ostatecznie odpowiada prawu, co skutkowało oddaleniem apelacji na podstawie art. 385 k.p.c.

Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski Dorota Ciejek