

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 17 września 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie z wniosku J. B. – zarządcy sądowego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) z udziałem D. N., E. Z. Libana, M. L. oraz P. B. zezwolił wnioskodawcy na wykonanie robót budowlanych obejmujących wykonanie wnętrza zachodniej klatki schodowej w budynku lewej oficyny posesji położonej w Ł. przy ul. (...), oddalił wniosek w pozostałej części oraz orzekł o kosztach postępowania.

Powyzsze rozstrzygnięcie Sąd oparł na ustaleniach, że współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) są J. B. w udziale 5/24, D. N. w udziale 10/24, E. Z. Liban w udziale 2/24, M. L. w udziale 2/24 oraz P. B. w udziale 5/24.

Na mocy postanowienia z dnia 31 października 1990 roku J. B. został ustanowiony zarządcą sądowym nieruchomości. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt IV Ns 425/90 nadzoruje zarząd sądowy nad przedmiotową nieruchomością. Na mocy decyzji z dnia 6 kwietnia 2000 roku wydanej przez Komendanta Straży Pożarnej w Ł. nakazano J. B. – zarządcy nieruchomości – dostosowanie długości dojścia ewakuacyjnego w nieruchomości przy ul. (...) do wymogów przepisów prawa. W uzasadnieniu wskazano, że nastąpiło przekroczenie długości dojścia ewakuacyjnego o ponad 100%, co wynikało z faktu likwidacji klatki schodowej i jej przeznaczenie na cele mieszkalne. Po wydaniu przedmiotowej decyzji J. B. zlecił wykonanie projektu budowlanego obejmującego odtworzenie klatki schodowej w zarządzanym budynku. Projekt taki został sporządzony oraz został zatwierdzony w trybie administracyjnym.

Na mocy decyzji z dnia 29 kwietnia 2002 roku Prezydent Miasta Ł. zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę obejmujące odtworzenie klatki schodowej lewej oficyny w budynku mieszkalnym posesji przy ul. (...).

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) składa się z budynku frontowego oraz z budynku lewej oficyny, połączonych łącznikiem. Do budynku frontowego wejście jest z klatki schodowej położonej w prześwicie bramowym nieruchomości. Budynek lewej oficyny posiada dwie klatki schodowe, przy czym do klatek tych dostęp jest zarówno dla lokatorów z nieruchomości przy ul. (...) jak i ul. (...). Klatki te obsługują obydwie nieruchomości. Lokale nr (...) położone w lewej oficynie nieruchomości przy ul. (...) korzystają wprawdzie z klatki schodowej nieruchomości przy ul. (...), ale na każdym z pięter budynku znajdują się drzwi, które prowadzą do korytarza znajdującego się na posesji przy ul. (...). Wejście do lokali nr (...) odbywa się z korytarza sąsiadującej posesji. Wejście do lokali następuje wprost do pokoi lokali nr (...). Układ pomieszczeń lokali wskazuje, że korytarz jest usytuowany w pobliżu pomieszczeń zajmowanych przez A. N. (1).

J. B. oraz właściciel sąsiedniej nieruchomości, A. B., planują rozdzielenie obydwu nieruchomości.

Sporna część nieruchomości stanowi wnętrze klatki schodowej. Klatka stanowi wyłącznie dostęp do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na parterze, który jest zajmowany przez A. N. (1). Nie jest wiadomym, od kiedy stan faktyczny polegający na wykorzystywaniu wnętrza pierwszej klatki schodowej w budynku przy ul. (...) na cele mieszkalne istnieje. Stan taki miał miejsce już w czasie, kiedy współwłaścicielami nieruchomości byli rodzice uczestniczki D. N.. J. B. wielokrotnie zwracał się do D. N. o wydanie spornej części nieruchomości. A. N. (1) wykorzystuje wnętrze klatki schodowej w ten sposób, że na parterze klatka jest wykorzystywana jako przedsionek, pomieszczenie na pierwszym piętrze wykorzystuje jako pomieszczenie mieszkalne, na drugim piętrze zaś na pracownię artystyczną. Z przedsionka jest wejście do lokalu nr (...), który jest wykorzystywany przez A. N. (1).

Sporne pomieszczenia zajmowane obecnie przez A. N. (1) zostały zaprojektowane pierwotnie jako klatka schodowa. Odtworzenie tej klatki skutkowałoby powstaniem odpowiedniego dostępu do lokali mieszkalnych numer (...) położonych na I i II piętrze, a także na kondygnację poddasza oraz nadal jak obecnie do lokalu nr (...) na parterze.

Konieczne jest wykonanie wejść na klatkę schodową. Z uwagi na przyleganie do budynku łącznika, może on stanowić w przyszłości połączenie także z budynkiem, a następnie z budynkiem frontowym.

Ze względu na to, że budynki oficyny przy ul. (...) stanowią dwie nieruchomości, nie zachodzi potrzeba ani konieczność ich funkcjonalnego połączenia. W przypadku rozdzielenia funkcjonalnego nieruchomości przy ul. (...) – lokale nr (...) będą pozbawione dostępu do drogi ewakuacyjnej – klatki schodowej. Alternatywne rozwiązanie w postaci drogi ewakuacyjnej prowadzącej przez lokale położone po zachodniej stronie klatki schodowej jest niemożliwe z uwagi na dopuszczalną długość dojścia ewakuacyjnego.

Wykorzystanie spornej części nieruchomości zwiększyłoby wartość i funkcjonalność lokali nr (...) na I i II piętrze budynku przy ul. (...). Zmniejszyłoby zaś wartość lokalu nr (...) poprzez zmniejszenie jego powierzchni, pogorszenie walorów z uwagi na brak własnego przedsiönka, warunki mieszkalne.

Sporna część nieruchomości powinna służyć jako droga komunikacyjna oraz jako droga ewakuacyjna. Brak możliwości użytkowania spornej części nieruchomości jako klatki schodowej, zapewniającej komunikację pionową dla zachodniej części budynku pogarsza stan bezpieczeństwa przeciwpożarowego budynku oficyny. Obecne schody drewniane we wnętrzu klatki schodowej nie spełniają odpowiednich wymogów użytkowania.

Koszt robót wykonania schodów w klatce zachodniej szacunkowo równa się kwocie 26.755 zł netto. Wolą właściciela sąsiedniej nieruchomości A. B. jest rozdzielenie nieruchomości, wówczas jego nieruchomość zyskałaby na wartości. A. B. planuje wybudowanie odrębnej klatki schodowej obsługującej nieruchomość przy ul. (...), co uniezależniłoby go od korzystania z klatki schodowej nieruchomości przy ul. (...). J. B. za lata 2001 – 2013 wypłacił uczestniczce D. N. kwotę 309.654 zł zysku.

J. B. złożył sprawozdanie z zarządu za lata 1996 – 2009 do Sądu nadzorującego zarząd. Na mocy postanowienia z dnia 4 listopada 2008 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi odmówił zatwierdzenia sprawozdań J. B. z zarządu nieruchomością za lata 1996 – 2001. Przed w/w Sądem toczyło się postępowanie o zmianę zarządcy sądowego w sprawie o sygn. akt IV Ns 469/99 z wniosku uczestniczki D. N.. Wniosek ten został prawomocnie oddalony.

Wnioskodawca złożył sprawozdanie z zarządu za rok 2013 do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi. W sprawie IV Ns I 425/90 została sporządzona opinia przez biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami oraz czynszów za lokale mieszkalne – J. K. w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdań zarządcy, który we wnioskach opinii stwierdził, że zarząd przedmiotową nieruchomością jest sprawowany przez J. B. bardzo dobrze, o ile nie wzorowo, zaś w interesie wszystkich współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości jest pozostawienie zarządu J. B..

W urzędzie Miasta Ł. zostały opracowane przez Biuro (...) niezbędne działania rewitalizacyjne, w tym zakresie komunikacji dla obszaru, na którym znajduje się nieruchomość przy ul. (...).

Sąd Rejonowy ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dowodów z dokumentów, zeznań świadków A. N. (1), A. S. oraz dowodu z przesłuchania stron uznając te dowody za w pełni wiarygodne.

W rozważaniach prawnych, Sąd Rejonowy wskazał, że wniosek w zakresie udzielenia zarządcy sądowemu zgody na wykonanie robót budowlanych obejmujących wykonanie wnętrza zachodniej klatki schodowej w budynku lewej oficyny posesji położonej w Ł. przy ul. (...), jako uzasadniony, podlegał uwzględnieniu.

Wnioskodawca na datę zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej instancji był zarządcą sądowym nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Z mocy art. 935 § 3 k.p.c. czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarządca może wykonywać tylko za zgodą sądu, a w razie jej braku – za zezwoleniem sądu, który przed wydaniem postanowienia wysłucha wierzyciela, dłużnika i zarządcę, chyba że zwłoka groziłaby szkodą. Mając na uwadze charakter prac mających podlegać wykonaniu oraz opozycję uczestniczki D. N., zaistniała konieczność ingerencji sądu w ramach sprawowanego przez wnioskodawcę zarządu.

Zgromadzony materiał dowodowy prowadził do jednoznacznego wniosku, że pomieszczenia zajmowane obecnie przez córkę uczestniczki D. N. – A. N. (1), stanowiły uprzednio pierwszą klatkę schodową w budynku lewej oficyny.

Wniosek ten został potwierdzony zarówno dowodem z oględzin przedmiotowej nieruchomości, jak i dowodem z opinii biegłej A. K.. Już tylko pobieżna ocena rozwiązania komunikacyjnego dokonana w trakcie oględzin z udziałem Sądu wskazywała, że funkcjonujące rozwiązanie komunikacyjne jest nietypowe. Do lokali znajdujących się w lewej oficynie nieruchomości przy ul. (...) wejście następuje z drugiej klatki schodowej oficyny przy wykorzystaniu korytarza nieruchomości sąsiedniej, podczas gdy znacznie łatwiejszy dostęp do tych lokali byłby z pomieszczeń zajmowanych przez A. N. (1). Rozwiązanie komunikacyjne pozostawało w sprzeczności również z wyglądem elewacji lewej oficyny. Ta część budynku zajmowana przez A. N. (1) została wykonana w ryzalicie wysuniętym przed elewację budynku, analogicznie jak pozostałe klatki schodowe. Również charakter spornych pomieszczeń zajmowanych przez A. N. (1), wskazywał, że pomieszczenia te nie były przeznaczone na potrzeby mieszkaniowe, są to bowiem pomieszczenia niewielkie, do których jest utrudniony dostęp z uwagi na bardzo strome schody.

Wnioski z oględzin zostały potwierdzone przez biegłą A. K., która jednoznacznie stwierdziła, że sporna część nieruchomości winna być wykorzystana jako wnętrze klatki schodowej, zaś jej pierwotnym przeznaczeniem była funkcja komunikacyjna. Biegła w oparciu o wiedzę specjalną oceniła, że brak możliwości użytkowania spornej części nieruchomości jako klatki schodowej zapewniającej komunikację pionową dla zachodniej części budynku pogarsza stan bezpieczeństwa przeciwpożarowego budynku oficyny, co tylko potwierdziło zalecenia kierowane wobec wnioskodawcy na mocy decyzji Komendanta Straży Pożarnej z dnia 6 kwietnia 2000 roku. Fakt, że lokal na I piętrze zajmowany jest przez wnioskodawcę, zaś na II piętrze przez syna wnioskodawcy, pozostawał indyferentny dla oceny zasadności wniosku. Istotne jest bowiem, że obecne rozwiązanie stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców. Biegła oszacowała również przybliżone koszty odtworzenia klatki schodowej na kwotę 26.775 zł netto. Nie są to zatem koszty wysokie, zważywszy na dochody jakie generuje nieruchomość. Z informacji przedstawionej przez wnioskodawcę wynikało, że za lata 2001 – 2013 uczestniczka D. N. otrzymała zysk w wysokości 344.075 zł.

Z drugiej strony należało rozważyć sytuację osoby zajmującej sporne pomieszczenia, czyli A. N. (1). Podkreślenia wymaga, że A. N. (1) zajmuje samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony na parterze budynku lewej oficyny. Pomieszczenia, które winny zostać przeznaczone na klatkę schodową są niewielkie, według opinii biegłej na trzech kondygnacjach jest to powierzchnia około 30 m². Pomieszczenia te są niefunkcjonalne, jedno z nich zostało zaadoptowane na pomieszczenie mieszkalne, drugie na pracownię plastyczną.

Ważąc z jednej strony interesy współwłaścicieli kamienicy, z drugiej zaś interes faktyczny A. N. (1) Sąd Rejonowy uznał, że korzyści wynikające z odbudowania zachodniej klatki schodowej dla wszystkich współwłaścicieli kamienicy znacznie przewyższają niedogodności jakie wiązać się będą ograniczeniem powierzchni będącej do dyspozycji A. N. (1). Poprzez wykonanie wnętrza klatki schodowej poprawi się bezpieczeństwo przeciwpożarowe kamienicy. Powstanie możliwość korzystania nie tylko dla osób zajmujących lokale nr (...) z klatki schodowej własnej nieruchomości, ale również dla osób korzystających z łącznika. Istnieje bowiem również potencjalna możliwość połączenia komunikacyjnego z pomieszczeniami łącznika, które są w chwili obecnej obsługiwane przez klatkę schodową znajdującą się w bramie nieruchomości. Wzrośnie również wartość estetyczna nieruchomości, co może znaleźć przełożenie na wartość całej nieruchomości. Obecne rozwiązanie komunikacyjne zmusza osoby zajmujące lokale nr (...) do korzystania z korytarza nieruchomości sąsiedniej, który jest w złym stanie technicznym.

Sąd Rejonowy podzielił stanowisko wnioskodawcy, że rozdzielenie nieruchomości przy ul. (...) od nieruchomości przy ul. (...) przyniesie w przyszłości korzyści dla wszystkich współwłaścicieli zarządzanej przez niego nieruchomości. Uwzględnienie wniosku, na co zwracała uwagę uczestniczka D. N., wprawdzie nie doprowadzi do całkowitego rozdzielania nieruchomości, tym niemniej stanowi jeden z etapów prowadzący do tego celu. Trzeba pamiętać, że funkcjonalne powiązanie obydwu nieruchomości trwa od wielu lat, stan ten był stanem zastanym przez obecnego zarządcę sądowego. Nie jest zatem możliwe kompleksowe uregulowanie kwestii oddzielenia funkcjonalnego obydwu nieruchomości. Oddzielenie to wymaga bowiem po pierwsze, dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, w przypadku zaś opozycji uczestniczki D. N., nakłada to na wnioskodawcę

każdorazowo obowiązek uzyskania zgody sądu na dokonanie konkretnej czynności. Z drugiej strony, samodzielność obydwu nieruchomości wiąże się z koniecznością ponoszenia wydatków na niezbędne prace adaptacyjne, co może być trudne do zrealizowania w krótkiej perspektywie czasowej. Nadto należy pamiętać, że funkcjonalne rozdzielanie obydwu nieruchomości wymaga również współdziałania właścicieli nieruchomości przy ul. (...), na które wnioskodawca nie ma wpływu.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek o wyrażenie zgody na dokonanie czynności w postaci wykonania robót budowlanych obejmujących wykonanie wewnątrz zachodniej klatki schodowej w budynku lewej oficyny posesji położonej w Ł. przy ul. (...).

Jedynie ubocznie należało stwierdzić, że Sąd Rejonowy nie rozstrzygał w oparciu o jaki projekt ma przyszłości zostać wykonane odtworzenie wewnątrz spornej klatki schodowej. Projekt złożony przez wnioskodawcę był jedynie pomocny dla biegłej w celu sporządzenia kalkulacji przybliżonych kosztów odtworzenia klatki schodowej. Kwestia prawidłowości projektu stanowiącego podstawę do odbudowy wewnątrz spornej klatki schodowej będzie przedmiotem postępowania administracyjnego, którego stronami będą wszyscy współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości. W związku z powyższym nie zachodziła potrzeba rozstrzygnięcia o wydanie zezwolenia na wykonanie prac według określonego projektu.

W zakresie drugiego z żądań, tj. żądania o nakazanie uczestniczce D. N. wydania wnioskodawcy zajmowanej części klatki schodowej w celu wykonania robót budowlanych określonych w punkcie 1 postanowienia, wniosek podlegał oddaleniu jako nieuzasadniony.

W myśl art. 612 § 1 k.p.c. od chwili ustanowienia zarządcy współwłaściciele lub użytkownik mogą używać rzeczy tylko o tyle, o ile nie przeszkadza to wykonywaniu zarządu. Na wniosek innego współwłaściciela lub zarządcy współwłaściciel lub użytkownik może być pozbawiony używania rzeczy, jeżeli przeszkadza zarządcy w wykonywaniu czynności.

Wskazany przepis ma w znacznej mierze charakter materialnoprawny. Ustanowienie przez sąd zarządcy powoduje poważne ograniczenie uprawnień współwłaścicieli do rzeczy wspólnej albo użytkownika do rzeczy obciążonej. Współwłaściciel lub użytkownik zachowują prawa do używania rzeczy tylko o tyle, o ile nie przeszkadza to w wykonywaniu zarządu.

Zważyć trzeba, że ustawodawca odwołał się we wskazanym przepisie do faktycznego władztwa nad rzeczą, wskazując że chodzi o używanie rzeczy przez współwłaściciela. W rozpoznawanej sprawie zgromadzony materiał dowodowy wykazał, że uczestniczka D. N. nie używa spornej części nieruchomości. Wnętrze klatki schodowej jest zajmowane faktycznie przez córkę uczestniczki A. N. (1). W związku z powyższym żądanie nakazania uczestniczce D. N. wydania spornej części klatki schodowej wnioskodawcy i tak nie doprowadziłoby do zamierzonego skutku, ponieważ wnioskodawca musiałby wystąpić z odrębnym żądaniem skierowanym przeciwko uczestniczce A. N. (1) o nakazanie wydania spornej części nieruchomości.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. uznając, że interesy wnioskodawcy i uczestniczki D. N. były sprzeczne. Jedynie uczestniczka D. N. oponowała przeciwko wykonaniu prac mających na celu odtworzenie klatki schodowej w lewej oficynie. W związku z powyższym Sąd Rejonowy orzekł o obowiązku zwrotu przez uczestniczkę D. N. na rzecz J. B. kwoty 1.540 zł tytułem kosztów postępowania.

Na koszty procesu zostały opłacone opłata od wniosku w wysokości 100 zł, wynagrodzenie pełnomocnika wnioskodawcy w kwocie 240 zł oraz uiszczona zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłej w kwocie 1.200 zł.

O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 k.p.c. ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nakazując pobranie od uczestniczki D. N. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 1.415.63 zł tytułem nieuiszczonych wydatków związanych z wydaniem opinii przez biegłą A. K..

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia w części oddalającej wniosek złożył wnioskodawca J. B., zarzucając mu naruszenie:

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z podaniem odpowiednich przepisów prawa;
- art. 337 k.c. poprzez jego zaniechanie zastosowania i uznanie, że D. N. jako posiadacz samoistny, nie ma obowiązku wydania spornej części nieruchomości;
- art. 710 k.c. w zw. z art. 353 § 1 k.c. poprzez pominięcie, iż tytuł prawny A. N. (2) do zajmowania części pomieszczenia klatki schodowej wywodzony jest z umowy zawartej z uczestniczką postępowania D. N..

W oparciu o powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w zakresie punktu drugiego i nakazanie uczestniczce postępowania D. N. wydania zarządcy sądowemu zajmowanej części klatki schodowej, w celu wykonania robót budowlanych, obejmujących wykonanie wnętrza zachodniej klatki schodowej budynku lewej oficyny posesji położonej w Ł. przy ul. (...) oraz zasądzenie od D. N. na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za postępowanie przed Sądem II instancji według norm przepisanych.

Z przedmiotowym orzeczeniem nie zgodziła się również uczestniczka postępowania D. N., która zaskarżyła je apelacją w części zezwalającej na wykonanie robót budowlanych, zarzucając mu naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego i niezasadne przyjęcie, że:

- przeprowadzenie wnioskowanej czynności jest zgodne w interesem właścicieli nieruchomości, podczas gdy wybudowanie klatki schodowej w spornej części nieruchomości nie doprowadzi do rozdzielenia nieruchomości przy ul. (...), a przyczyni się głównie do zwiększenia wygody korzystania z lokali nr (...), będących w posiadaniu wnioskodawcy i jego syna, pogarszając użyteczność lokalu nr (...);
- konieczne jest wybudowanie klatki schodowej i dostosowanie budynku do aktualnych przepisów przeciwpożarowych, podczas gdy przedmiotowy budynek jest obiektem zabytkowym, a jego układ funkcjonalny oraz rozwiązania komunikacyjne istnieją od kilkudziesięciu lat i podlegały przepisom z zakresu bezpieczeństwa pożarowego, które obowiązywały w dacie powstania budynku, względnie w dacie przyjmowania określonych rozwiązań komunikacyjnych, a więc co najmniej kilkadziesiąt lat temu;
- wybudowanie klatki schodowej jest korzystne dla właścicieli nieruchomości, podczas gdy w aktualnym stanie faktycznym właściciele i użytkownicy nieruchomości przy ul. (...) korzystają z nieodpłatnej służebności przechodu przez część nieruchomości przy ul. (...), która została nabyta w drodze zasiedzenia, a wybudowanie klatki schodowej spowoduje wygaśnięcie tej służebności.

W oparciu o powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę postanowienia w zaskarżonej części i oddalenie wniosku oraz zasądzenie na rzecz uczestniczki kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje stron postępowania, choć nie zawierały zarzutu nierozpoznania istoty sprawy, wskazywały na takie uchybienia Sądu Rejonowego, których stwierdzenie przez Sąd Okręgowy doprowadziło do wydania orzeczenia uchylającego postanowienie Sądu Rejonowego i przekazującego sprawę do ponownego rozpoznania.

Przede wszystkim i przed przystąpieniem do dalszych rozważań należy wskazać, że zarządca jest uprawniony do wykonywania czynności zwykłego zarządu i prowadzenia prawidłowej gospodarki (art. 615 k.p.c. w zw. z art. 935 § 3 k.p.c.).

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zaskarżonego orzeczenia jak i jego pisemnych motywów wskazuje, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c., bowiem rozstrzygnięcie sądu nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy. Jak przyjmuje się w judykaturze, do nierozpoznania istoty

sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów pozwanego (m.in. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 22, z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003 nr 3, poz. 36, z dnia 25 października 2012 r., I CZ 139/12, niepubl., z dnia 9 listopada 2012 r., IV CZ 156/12, niepubl.).

Sąd Rejonowy w toku postępowania ostatecznie nie zbadał, jaka była podstawa zgłoszonego żądania a mianowicie, czy przepis art. 615 k.p.c. w zw. z art. 935 § 3 k.p.c., czy też przepis, na który również powołał się Sąd w uzasadnieniu, tj. art. 612 § 1 k.p.c. oraz nie zbadał w ogóle merytorycznych zarzutów podnoszonych w toku postępowania przez uczestniczkę

Zgodnie z tym ostatnim przepisem współwłaściciel może być pozbawiony używania rzeczy, jeżeli przeszkadza to zarządcy w wykonywaniu czynności zarządu. Na postanowienie sądu przysługuje zażalenie (art. 612 § 2 k.p.c.). Jeżeli współwłaściciel przeszkadza zarządcy w wykonywaniu zarządu, gdy używa rzeczy w sposób utrudniający, a nawet uniemożliwiający należyte sprawowanie zarządu może być pozbawiony przez Sąd uprawnienia do używania rzeczy. Gdy chodzi o pozbawienie używania pomieszczenia mieszkalnego w objętej zarządem nieruchomości, może ono mieć miejsce tylko w przypadkach szczególnie nagannego postępowania współwłaściciela i to przy istniejącej możliwości zapewnienia mu stosownego pomieszczenia zastępczego. W niniejszej sprawie jak wynika z ustaleń to uczestniczka jako współwłaścicielka nieruchomości w efekcie miałaby być pozbawiona części pomieszczeń mieszkalnych. Jednakże Sąd Rejonowy pomimo, iż uzasadnieniu przywołał powyższy przepis, nie zbadał czy był on podstawą roszczenia i czy zaszły przesłanki, o których mowa w art 612 §1 k.p.c. skutkujące pozbawieniem współwłaściciela używania rzeczy.

Na marginesie należy dodać, że rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 1 nie nadaje się do wykonania, bowiem nie został nałożony na uczestniczkę obowiązek wydania rzeczy, zaś trudno uznać za zasadne argumenty, na które powołał się Sąd I instancji oddalając wniosek o wydanie tej części nieruchomości. Sąd całkowicie pominął w swoich rozważaniach, iż tytuł prawny do władania przedmiotowym lokalem przez córkę uczestniczki wywodzi się od uczestniczki.

Wnioskodawca jak wynika z treści wniosku powołał, iż podstawą żądania był przepis art. 615 k.p.c. w zw. z art. 935 § 3 k.p.c., to jednakże Sąd Rejonowy w ogóle nie odniósł się do zarzutów podnoszonych przez uczestniczkę dotyczących podejmowanych przez zarządcę czynności budowlanych w nieruchomości. Sąd nie ustalił, czy na skutek podejmowanych działań, nie doszło do pozbawienia lokali zajmowanych przez zarządcę i jego syna odpowiedniego dostępu do klatki schodowej. Nie ustosunkował się również do zarzutów uczestniczki o spełnianiu przez budynek wcześniej norm przeciwpożarowych i nie wykorzystywania nigdy pomieszczeń zajmowanych przez nią i jej rodzinę na potrzeby klatki schodowej. W efekcie Sąd Rejonowy nie ustalił, jak wyglądała komunikacja w budynku przed objęciem zarządu, a jak obecnie, jak pierwotnie był zaprojektowany budynek, z jakim układem przestrzennym i użytkowym, w szczególności czy był oddzielną nieruchomością funkcjonalną od (...) 64, czy nie musiał korzystać z nieruchomości sąsiedniej, czy obecny układ pomieszczeń, korytarzy, klatek schodowych uległ zmianie, czy możliwe jest odtworzenie układu pierwotnego bądź utworzenie takiego podziału na lokale w wyniku, którego nieruchomość mogłaby funkcjonować samodzielnie w oparciu o istniejące klatki schodowe z wyjątkiem klatki spornej. Ponadto, nie zbadał czy istnieje realna możliwość zapewnienia dostępu do mieszkań zarządcy i jego syna w innym miejscu poprzez wykonanie odpowiednich robót budowlanych. Te kwestie uczestniczka również podniosła w swoich zeznaniach.

Należy również wskazać, że decyzja Komendanta Straży Pożarnej z dnia 6 kwietnia 2000 r. o dostosowaniu długości dojścia ewakuacyjnego w przedmiotowej nieruchomości do wymogów przepisów prawa nie została doręczona współwłaścicielom, w związku z czym nie mogli oni się od niej odwołać i kwestionować zasadności zawartego w niej nakazu, co również czyni przedmiotową decyzję nieprzydatną do rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Rejonowy winien w tym zakresie zasięgnąć opinii biegłego z zakresu pożarnictwa

Mając na uwadze powyżej przytoczone argumenty Sąd Okręgowy uznał, iż Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy i na podstawie art.386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c.).

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy przede wszystkim winien ustosunkować się do zarzutów podnoszonych przez uczestniczkę i powinien ustalić, jakie przepisy przeciwpożarowe znajdują zastosowanie w sprawie niniejszej i jak regulują kwestię nieruchomości zabytkowych. Aby prawidłowo ocenić zasadność wniosku zarządcy powinien przeprowadzić dowody z opinii biegłych z zakresu budownictwa i pożarnictwa. Sąd winien dokonać ustalenia jak pierwotnie był zaprojektowany budynek, z jakim układem przestrzennym i użytkowym, w szczególności czy był oddzielną nieruchomością funkcjonalną od (...) 64, czy nie musiał korzystać z nieruchomości sąsiedniej, czy wówczas były spełnione wymagania przeciwpożarowe, czy obecny układ pomieszczeń, korytarzy, klatek schodowych uległ zmianie, czy możliwe jest odtworzenie układu pierwotnego bądź utworzenie takiego podziału na lokale w wyniku, którego nieruchomość mogłaby funkcjonować samodzielnie w oparciu o istniejące klatki schodowe z wyjątkiem klatki spornej. Czy działania zarządcy nie doprowadziły do takiej sytuacji, że pomieszczenia przez niego zajmowanie i przez syna obecnie nie mają odpowiedniego tj. zgodnego z przepisami przeciwpożarowymi dostępu do wyjścia. W drodze opinii biegłego do spraw pożarnictwa należy również ustalić, czy istniejący stan godzi w bezpieczeństwo pożarowe budynku, czy istnieje konieczność dostosowania budynku do obecnie obowiązujących norm przeciwpożarowych, jeżeli tak, to jakie są ewentualnie możliwości dostosowania budynku do stanu spełniającego wymogi przeciwpożarowe, jakie czynności winny być wykonane i czy wystarczającym byłoby podjęcie działań, które nie wymuszałyby konieczności przebudowy istniejących pomieszczeń, ewentualnie wystarczyłoby np. wybudowanie zewnętrznych schodów przeciwpożarowych. Biegły z zakresu budownictwa powinien się wypowiedzieć (jeżeli zajdzie taka konieczność - Sąd I instancji oceni po uzyskaniu opinii biegłego d/s pożarnictwa) na okoliczności, czy jest możliwość uzyskania zgodnego z przepisami przeciwpożarowymi dostępu do lokali zajmowanych przez zarządcę i jego syna, jakie są warianty, jakie prace należy wykonać w budynku lub na zewnątrz i jaki byłby ich koszt wykonania .

Po zbadaniu zarzutów podnoszonych przez uczestniczkę i po zasięgnięciu wiadomości specjalnych na okoliczności jak powyżej, Sąd Rejonowy po rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy wypowie się co do zasadności wniosku zarządcy.