

## UZASADNIENIE

W dniu 10 lipca 2018 roku, Sąd Rejonowy w Łowiczu wydał postanowienie w sprawie o sygnaturze akt I Ns 121/18, mocą którego udzielił wnioskodawcom J. P. i P. P. zgody na dysponowanie nieruchomością wspólną położoną w B., przy ul. (...) (nr KW: (...)) na potrzeby postępowania administracyjnego przed Powiatowym Inspektoratem Nadzoru Budowlanego w Ł. w przedmiocie legalizacji samowoli budowlanej – przybudówki do części położonego na nieruchomości budynku należącego do wnioskodawców.

Z orzeczeniem powyższym nie zgodził się uczestnik postępowania - P. S. (1), zaskarżając orzeczenie w całości apelacją z dnia 24 października 2018 roku. Skarżący zarzucił postanowieniu następujące uchybienia:

A. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie:

a. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodu z zeznań świadka S. S. (1), odmówienie dania im wiary w pełnym zakresie, tylko z tego powodu, że świadek jest żoną uczestnika postępowania i wykazywała zaangażowanie w sprawie, co nie powinno świadczyć o niewiarygodności świadka i mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia;

b. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwe przypisanie waloru wiarygodności zeznaniom wnioskodawców P. P. i J. P., zaś pozbawione racjonalnych przyczyn odmówienie dania wiary zeznaniom uczestnika P. S. (2) i w efekcie uznanie, że uczestnik przywołał jedynie motywy natury emocjonalnej, nie zaś praktycznej, a przy tym jednocześnie danie wiary motywom Wnioskodawców, którzy usprawiedliwiali fakt nielegalnej budowy potrzebą posiadania odpowiedniego metrażu z uwagi na adopcję dzieci, co również dotyczy sfery emocjonalnej i w konsekwencji mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia;

c. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez prowadzenie postępowania dowodowego w zakresie metrażu zajmowanego przez rodzinę wnioskodawców - P. P. i J. P. oraz kwestii dokonania przez nich adopcji oraz zakresu działalności gospodarczej prowadzonej przez żonę skarżącego, co nie było istotne dla rozstrzygnięcia sprawy i jako takie nie miało uzasadnienia dla podlegania analizie Sądu I Instancji;

d. art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez wyrokowania, co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, a to stwierdzenie w treści postanowienia z dnia 10 lipca 2018 roku nabycia spadku po W. S.;

e. art. 325 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w treści komparycji postanowienia enumeratywnie wymienionego w przepisie art. 325 k.p.c., tj. daty rozpoznania sprawy i wydania postanowienia.

B. błędne ustalenia faktyczne, a mianowicie:

a. niewłaściwe ustalenie, że wnioskodawcy i uczestnik są współwłaścicielami nieruchomości, znajdującej się w B., położonej na działkach o numerach ewidencyjnych: 636/5, 637/4 i 637/4, podczas gdy wnioskodawcy i uczestnik są współwłaścicielami nieruchomości znajdującej się w B., położonej na działkach o numerach ewidencyjnych: 636/6, 637/4 i 637/5;

b. niewłaściwym ustaleniu, że rodzina wnioskodawców - P. P. i J. P. zajmuje powierzchnię użytkową 60 m<sup>2</sup>, zaś rozbiórka nielegalnie posadowionej przybudówki pozbawiłaby ich 1/3 powierzchni, albowiem wnioskodawcy - P. P. i J. P. są właścicielami działek przylegających od strony wschodniej budynku o numerach ewidencyjnych (...) wraz z budynkiem po tzw. Lecznicy dla zwierząt, przeznaczonej obecnie na lokal mieszkalny usadowiony w głębi działki o numerze (...) o łącznej powierzchni 60,38 m<sup>2</sup>;

c. niewłaściwym ustaleniu, że obiekt budowlany zbudował poprzedni właściciel nieruchomości, podczas gdy do budowy postawił M. P., zaś w czasie jej powstawania nieruchomość należała do Gminy N.;

C. naruszenie prawa materialnego, tj. artykułu 199 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i nieuwzględnienie w treści rozstrzygnięcia interesów wszystkich uczestników postępowania, w tym w szczególności interesów skarżącego.

W konkluzji środka odwoławczego, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku P. P. i J. P..

W odpowiedzi na apelację z dnia 23 listopada 2018 roku, wnioskodawcy wnieśli o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Za chybione należało uznać zarzuty skarżącego dotyczące wskazywanych uchybień przepisom procedury.

Poczynając od zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w kontekście oceny zeznań świadka S. S. (2), to podkreślić należy, że skarżący nie wskazuje w treści apelacji na konkretne twierdzenia świadka, których uznanie przez Sąd za niewiarygodne, miałyby mieć na wynik postępowania. To z kolei w dużej mierze ogranicza nie tylko skuteczność podnoszonego zarzutu, ale wręcz możliwość jego merytorycznego rozpatrzenia, skoro nie wiadomo, w czym skarżący upatruje wpływu podnoszonego uchybienia na wynik postępowania. Rozważając niniejszy zarzut w duchu przyjaznej interpretacji i lojalizmu procesowego, można zakładać, że skarżącemu mogło chodzić o niedanie wiary twierdzeniom świadka S. S. (2) co do tego, że sporna między stronami przybudówka ogranicza jej oraz skarżącemu dostęp do części nieruchomości. Niedanie wiary S. S. (2) w tym zakresie nie wynikało jednakże jedynie z jej związku z uczestnikiem postępowania P. S. (1), ale z trafnej oceny całokształtu materiału dowodowego dokonanej przez Sąd I instancji, który przyjął, że przybudówka nie stanowi dla skarżącego utrudnienia w korzystaniu z części nieruchomości. Wniosek ów należy podzielić, zważywszy na czas, który upłynął od powstania przybudówki, a który cechował się względnie pokojową koegzystencją stron i brakiem sporów w kwestii przybudówki. Na trafność Sądu I instancji w omawianej kwestii wskazują także zeznania świadka D. K., który wskazał, że przybudówka nie stanowi utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości, a wreszcie ocena map i materiałów fotograficznych zebranych w aktach.

Odnośnie do dalszego zarzutu kierowanego względem orzeczenia na gruncie art. 233 § 1 k.p.c., a mianowicie w kwestii odmowy wiarygodności zeznaniom skarżącego, przy jednoczesnym daniu wiary twierdzeniom Wnioskodawców, zarzut ten jest nietrafny i to w sposób pierwotny. Lektura motywów rozstrzygnięcia Sądu I instancji pokazuje bowiem jasno, że Sąd meriti nie odmówił wiary wyjaśnieniom skarżącego, w zakresie wskazywanych przez niego interesów przemawiających przeciwko uwzględnieniu wniosków skarżących. Sąd uznał natomiast, że wskazywane przez skarżącego interesy nie stanowią wystarczającej podstawy do oddalenia wniosku. Innymi słowy, skarżący zarzutem procesowym usiłuje kwestionować zasadność zastosowania normy materialnoprawnej użytej przez Sąd w postaci art. 199 k.c. Do kwestii tej Sąd odniesie się w dalszej części uzasadnienia, poświęconej zarzutowi naruszenia prawa materialnego (właśnie art. 199 k.c.) podniesionego przez skarżącego.

Odnośnie do ostatniego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. połączonego z zarzutem obrazu art. 227 k.p.c., a dotyczącego rozpoznania faktów, które – w ocenie skarżącego nie miały znaczenia dla sprawy – nie sposób podzielić argumentacji skarżącego. Kwestie dotyczące sposobu korzystania z nieruchomości przez strony, w tym kwestie dotyczące działalności gospodarczej skarżącego i stanu rodzinnego wnioskodawców są bez wątpienia relewantne przy ocenie tego, jak kształtują się interesy współwłaścicieli i jak wpłynęły na nie dokonanie spornej czynności przewyższającej zakres zwykłego zarządu.

Jeżeli chodzi o zarzuty obrazu artykułów 321 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 325 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., które dotyczą wadliwej redakcji wyroku (poprzez niewskazanie w komparycji daty posiedzenia i rozpoznania

sprawy oraz zawarcie nienależącego do przedmiotu sprawy rozstrzygnięcia) wskazać należy, że w istocie nie dotyczą one zaskarżonego wyroku, lecz jego nieukończonego projektu, który został omyłkowo wysłany skarżącemu przez Sąd I instancji zamiast odpisu orzeczenia w jego wersji ostatecznej. W wersji ostatecznej orzeczenia (k. 176) nie znalazły się wyżej wskazane błędy, a zatem zarzuty zgłaszane przez skarżącego są bezprzedmiotowe, skoro nie dotyczą zaskarżonego orzeczenia.

Jeżeli chodzi o zarzuty błędnych ustaleń faktycznych to dwa z trzech wskazanych przez skarżącego, tj. błędne wskazanie numerów ewidencyjnych działek, na których znajduje się nieruchomość stron oraz nieprawidłowe wskazanie statusu właścicielskiego M. P. podczas wznoszenia przybudówki, stanowią drobne omyłki o charakterze faktograficznym i nie mają żadnego wpływu na treść zapadłego orzeczenia. Jeżeli chodzi o natomiast o trzeci zarzut, a mianowicie dotyczący ustalenia powierzchni mieszkalnej lokalu wnioskodawców, to Skarżący wywodzi, że nieuprawnione jest twierdzenie Sądu, że rozbiórka przybudówki byłaby równoznaczna z odebraniem im 1/3 powierzchni mieszkalnej, skoro na sąsiedniej działce znajduje się odrębny lokal mieszkalny. W tym zakresie wskazać należy, że obliczenia metrażu lokalu i dostępnej w nim powierzchni mieszkalnej wnioskodawców nie sposób było uzależniać od metrażu innego lokalu, który posiadają. Byłby to bowiem zabieg nieuprawniony i wysoce nielogiczny. Stąd też podnoszony zarzut w zakresie ustaleń faktycznych jest nietrafny. Sąd poprawnie ustalił to, na jakiej powierzchni mieszkają wnioskodawcy z dziećmi, oraz jaka jest powierzchnia spornej przybudówki. Inną kwestią jest to, jak posiadanie przez wnioskodawców drugiego lokalu mieszkalnego na sąsiedniej działce może wpływać na ocenę interesów współwłaścicieli w kontekście wyrażenia zgody na dokonanie czynności przewyższającej zakres zwykłego zarządu. Nie jest to już jednak kwestia dotycząca faktów, które ustalił Sąd, lecz ich oceny w kontekście zastosowania normy materialnoprawnej, która stała się podstawą zaskarżonego orzeczenia.

Przechodząc w tym miejscu do tej kwestii, a zatem do oceny zastosowania art. 199 k.c. przez Sąd w niniejszej sprawie, skarżący stoi na stanowisku, że przepis ten został błędnie zastosowany i błędnie zinterpretowany. Ponieważ skarżący nie ujawnił w apelacji na czym miała polegać błędna interpretacja art. 199 k.c. dokonana przez Sąd meriti, Sąd skoncentruje się na kwestii trafności zastosowania omawianej normy. Zgodnie z jej treścią, Sąd, który rozstrzyga spór współwłaścicieli dotyczący dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w sytuacji braku zgody wszystkich współwłaścicieli, powinien mieć na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. W niniejszej sprawie osią sporu było w istocie to, jak kształtują się interesy współwłaścicieli i jak wpłyną na nie rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie.

Sąd I instancji trafnie uznał, że rozważenie ogółu interesów współwłaścicieli wymaga uwzględnienia wniosku P. P. i J. P.. Należało bowiem uznać, że wążąc interesy wnioskodawców i skarżącego (pozostali współwłaściciele zgodzili się na dokonanie spornej czynności), to interes wnioskodawców, a nie skarżącego zasługuje na ochronę.

Celem wniosku złożonego przez P. P. i J. P. jest bowiem uzyskanie możliwości prawnej zalegalizowania wzniesionej w warunkach samowoli budowlanej części przybudówki, która zwiększa powierzchnię mieszkalną lokalu wnioskodawców, w ten sposób że stanowi dodatkowe 20 m<sup>2</sup>. Istotne jest przy tym to, że wnioskodawcy wychowują w lokalu troje dzieci, a w spornej przybudówce znajduje się ich część wypoczynkowa i sypialna. Z powyższego wynika, że potrzeba, która kryje się za chęcią dokonania spornej czynności – zalegalizowania przybudówki - jest uzasadniona względami rodzinnymi i lokalowymi wnioskodawców. Wniosku tego nie zmienia to, że wnioskodawcy posiadają dodatkowy lokal mieszkalny na sąsiedniej działce. Nie sposób bowiem wymagać od wnioskodawców, aby prowadzili swój dom w dwóch fizycznie odseparowanych lokalach, szczególnie mając na względzie wiek dzieci wnioskodawców. Na koniec należy wskazać, że przybudówka spełnia wszystkie wymogi techniczno-budowlane. Jest zatem konstrukcją bezpieczną.

Przechodząc następnie do interesów skarżącego, wskazywał on, że przybudówka ma mu ograniczać możliwość korzystania z nieruchomości, w tym możliwość dokonania prac remontowych elewacji. Skarżący argumentował nadto, że wnioskodawcy mogą w każdej chwili wznieść ogrodzenie, które sprawi, że od strony ściany budynku, na której znajduje się przybudówka, działka stanie się nieprzechodnia. Jeżeli chodzi o pierwszą obawę skarżącego, nie wykazał on, w jaki sposób akurat istnienie przybudówki miałoby ograniczyć jego prawo do korzystania z nieruchomości.

Wskazać należy, że deklarowana przez samego skarżącego niemożność odnowienia elewacji budynku, miała wynikać z braku możliwości przez ogrodzenie znajdujące się między nieformalnie wyodrębnionymi częściami działki – nie zaś z faktu istnienia przybudówki.

Nadto zważyć należy, że wnioskodawcy wyrazili wielokrotnie gotowość, żeby uczynić na rzecz skarżącego ustępstwa, jeżeli chodzi o możliwość korzystania z części działki, wokół której znajduje się przybudówka, a która została odgradzona od części działki, z której zwyczajowo korzysta pozwany. Jeżeli chodzi o drugą obawę pozwanego, to jest obawę wzniesienia ogrodzenia i uczynienia części działki nieprzechodnią, wskazać należy, że obawy te są czysto spekulacyjne, a nadto mało prawdopodobne. Trudno się bowiem spodziewać, że wnioskodawcy odgradzą część gruntu, którego są współwłaścicielami od części, która stanowi ich własność.

Wskazać należy dodatkowo, że gdyby wnioskodawcy mieli ograniczać dostęp skarżącego do działki, którą zwyczajowo zajmują oraz która jest odgradzona od części używanej przez skarżącego, skarżący będzie miał wszelkie instrumenty prawne, aby stan temu przeciwdziałać. Legalizacja wzniesienia przybudówki nie będzie przy tym miała żadnego znaczenia dla możliwości realizacji przez skarżącego jego praw.

Wreszcie odmowę skarżącego na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd należało także ocenić w kategoriach zasad współżycia społecznego. Jak wynika z chronologii ustalonych wydarzeń, a szczególnie długiego okresu, w którym wzniesienie przybudówki nie było między stronami sporne, jej kwestionowanie w obecnym postępowaniu wskazuje, że przyczyna takiego działania skarżącego nie wynika z jego realnej potrzeby (ostatecznie żadnej nie wskazał), ale z konfliktu, jaki narósł między nim, a wnioskodawcami. Na marginesie przy okazji oceny interesów należało także uwzględnić to, że skarżący korzysta ze wspólnej nieruchomości w sposób uciążliwy dla reszty mieszkańców. W tym świetle na tym mniejszą akceptację zasługuje nieuzasadnione tamowanie wnioskodawcom dążeń do przystosowania nieruchomości do swoich potrzeb. Skoro bowiem wnioskodawcy są zmuszeni do znoszenia takiego, a nie innego korzystania przez skarżącego z nieruchomości, skarżący również powinien poczynić pewne ustępstwa na ich rzecz.

Nietrafne z gruntu były wreszcie te wywody apelacji, w których podnoszono, że samowola budowlana wnioskodawców nie będzie mogła zostać zalegalizowana ze względu na przepisy prawa administracyjnego. Rozważania te były całkowicie irrelewantne w tej sprawie; postępowanie nie służyło bowiem zalegalizowaniu samowoli budowlanej, o czym będzie rozstrzygał organ administracyjny i na które to orzeczenie sądy powszechne nie mają żadnego wpływu. Zakończony postępowanie służyło rozstrzygnięciu innej zupełnie okoliczności – czy zezwolić wnioskodawcom na samo uczestnictwo w procedurze legalizacji samowoli budowlanej; nie jest natomiast rzeczą sądu przesądzanie, jaki ostatecznie może być i będzie wynik postępowania administracyjnego, ani jaki wpływ wywrą na to rozstrzygnięcie powoływane przez apelującego przepisy prawa budowlanego.

Mając na względzie powyższe, należało uznać, że ocena interesów współwłaścicieli bezspornie wskazuje na zasadność uwzględnienia wniosku P. P. i J. P..

Podsumowując, Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe w sposób wnikliwy, zgodnie z przepisami procedury, a trafna ocena jego wyników pozwoliła mu na wydanie prawidłowego i właściwego orzeczenia. Stąd też zaskarżony wyrok powinien się utrzymać, a apelację należało oddalić.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął zgodnie z dyspozycją art. 520 k.p.c.

Z uwagi na powyższe, orzeczono jak w sentencji.