

Sygn. akt II Ca 996/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 kwietnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski – spr.

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra

Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Lebowa

Protokolant Sekretarz sądowy Małgorzata Lewandowska

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2014 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z wniosku M. Ł. (1) i W. Ł.

z udziałem A. Ł., E. Ł., M. Ł. (2) i P. Ł.

o rozstrzygnięcie z zakresu zarządu nieruchomością wspólną

na skutek apelacji uczestników od postanowienia Sądu Rejonowego w Łukowie z dnia 16 września 2013 roku, sygn. akt I Ns 744/12

postanawia:

I. oddalić apelację;

II. oddalić wniosek uczestników o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 996/13

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 16 września 2013 roku Sąd Rejonowy w Łukowie:

1. zezwolił wnioskodawcom M. Ł. (1) i W. Ł. na dokonanie remontu w budynku mieszkalnym pod adresem: Ł., ul. (...), stanowiącym część składową nieruchomości położonej w obrębie miejscowości Ł., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), o powierzchni 0,0481 ha, dla której jest prowadzona księga wieczysta (...), stanowiącej aktualnie współwłasność M. Ł. (1) i W. Ł. po 1/3 części każdego z nich oraz A. Ł., E. Ł., M. Ł. (2) i P. Ł. po 1/12 części każdego z nich, polegającego na: wykonaniu obróbek blacharskich związanych z wykonaniem nowym pokryciem dachu, założeniu kolejnego wywietrznika, uszczelnieniu kominów, pokryciu dachu siatką zabezpieczającą przed zsuwaniem śniegu, ociepleniu dachu od wewnątrz, odnowieniu elewacji i pomalowaniu jej od strony północnej (ul. (...)) farbą w jasnym kolorze, naprawie ścian wewnątrz budynku, naprawie bramy wjazdowej; 2. upoważnił wnioskodawców M. Ł. (1) i W. Ł. do samodzielnego zgłoszenia wykonania robót budowlanych wymienionych w pkt 1., a także wymiany: uszkodzonych i przegniłych elementów więźby dachowej oraz pokrycia dachu na blaszane – Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Ł. oraz do złożenia oświadczenia o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane – w związku ze zgłoszeniem wykonania w/w robót;

3. zasądził na rzecz wnioskodawców M. Ł. (1) i W. Ł. solidarnie od uczestników: A. Ł., E. Ł., M. Ł. (2), P. Ł. – solidarnie – tytułem zwrotu części kosztów postępowania kwotą 2.489 zł.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ł., oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki (...), o powierzchni 0,0481 ha, dla której jest prowadzona księga wieczysta (...), stanowi aktualnie współwłasność M. Ł. (1) i W. Ł. po 1/3 części każdego z nich oraz A. Ł., E. Ł., M. Ł. (2) i P. Ł. po 1/12 części każdego z nich. Część składową opisaną nieruchomości stanowi budynek mieszkalny położony w Ł. przy ul. (...).

W 2012 roku M. Ł. (1) i W. Ł. powzięli zamiar przeprowadzenia w opisanym wyżej budynku szeregu prac remontowych. W dniu 29 sierpnia 2012 roku dokonali zgłoszenia do Starostwa Powiatowego w Ł., Wydziału Budownictwa i Architektury, zamiaru wykonania na opisanym budynku następujących prac: remontu dachu od strony ulicy, malowania elewacji od strony ulicy, polegających na częściowej wymianie więźby dachowej i wykonaniu nowego pokrycia z blachy i obróbek blacharskich; malowaniu elewacji budynku od strony północnej farbą w kolorze jasnym; a także złożyli oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Pozostali uczestnicy mimo listownej prośby nie podpisali ani zgłoszenia, ani oświadczenia. W dniu 30 sierpnia 2012 roku na polecenie M. Ł. (1) wynajęci przez nią pracownicy przystąpili do prac. Wskutek interwencji E. Ł. i zgłoszenia opisanych czynności jako samowoli budowlanej postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2012 roku, (...), Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. wstrzymał M. Ł. (1) prowadzenie robót budowlanych, wykonywanych przy zmianie pokrycia dachowego na budynku mieszkalnym. W uzasadnieniu wskazał, że na podstawie art. 29 ust. 2 pkt 1 oraz art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 roku, Nr 156, poz. 118, ze zm.) wykonywanie robót budowlanych wymaga zgłoszenia w organie administracji architektoniczno-budowlanej. Fakt że inwestor dokonał zgłoszenia, nie upoważniał go do wykonywania tych robót, można bowiem do nich przystąpić dopiero wtedy, gdy w terminie 30 dni właściwy organ nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji. Decyzja zobowiązywała jednak inwestora do zabezpieczenia budynku przed opadami atmosferycznymi. Powyższe postanowienie uchylone zostało postanowieniem L. Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 17 października 2012 roku, (...), zaś sprawa przekazana została do ponownego rozpoznania – z uwagi na uchybienia w zakresie procedury postępowania administracyjnego. Postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2012 roku, (...), Starosta (...) nałożył na W. Ł. obowiązek uzupełnienia dokonanego zgłoszenia przez przedstawienie oświadczeń – zgody wszystkich współwłaścicieli na wykonanie zgłoszonego remontu oraz opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W związku z niewykonaniem powyższego obowiązku decyzją z dnia 24 września 2012 roku, (...) wniósł sprzeciw co do wykonania remontu budynku. Z uwagi na opisany wyżej wymóg odpowiedniego zabezpieczenia budynku prace na dachu były częściowo kontynuowane i wymieniono pokrycie dachu na nowe z blachy, ponadto dokonano wymiany 2-3 przegniłych krokwie na dachu, wymieniono deski pod pokryciem z blachy na łąty, ponabijano deski na krokwie.

Widoczne na ścianach budynku pęknięcia stanowią zewnętrzną oznakę wad konstrukcyjnych budynku. Podstawowym błędem konstrukcyjnym więźby dachowej jest brak kleszczy, które powodują zamknięty układ konstrukcyjny. Nie było ich i przed wykonaniem prac remontowych. Konstrukcja nie jest stabilna i „rozpycha” ściany zewnętrzne. Mury powinny być zwieńczone wieńcem żelbetowym obsadzonym, a jego brak spowodował pęknięcie ścian konstrukcyjnych, poprzecznych, wewnętrznych. Stwierdzone uszkodzenia i wady konstrukcyjne budynku w chwili obecnej nie stwarzają ryzyka zawalenia się budynku. Nieusunięcie w trybie pilnym stwierdzonych nieprawidłowości (wykonanie kleszczy, zastrzałów i „niezszycie” ścian konstrukcyjnych poprzecznych) doprowadzić może do stanu awaryjnego. Wykonane na zlecenie M. Ł. (1) prace remontowe (wymiana desek pod pokrycie z blachy na łąty) odciążyły dach. Nabitki desek na krokwie zwiększyły ich wytrzymałość. Nawet niedokończony remont konstrukcji więźby dachowej poprawił stan techniczny dachu. Do pilnych prac do wykonania należą: wykonanie zastrzałów i kleszczy, usunięcie fragmentów elementów drewnianych uszkodzonych przez owady i spróchniałych, zaimpregnowanie środkami chemicznymi owadobójczymi i grzybobójczymi całej więźby dachowej, „zszycie” spękanych murów, wypełnienie spoin środkami cementowymi uszczelniającymi, skucie tynków w miejscu spękań, ułożenie siatek tynkarskich i zatynkowanie, poprawa fundamentów pod słupem piwnicy i przegląd stanu konstrukcji stalowej,

naprawa balkonów, wymiana okien, remont bramy, pomalowanie elewacji. Wykonanie pomieszczeń na poddaszu jako przestrzeni gospodarczej wymaga prac projektowych i dodatkowych uzgodnień. Przy czym, jeśli poddasze stanowiłoby pomieszczenie gospodarcze, nie jest celowym ocieplanie dachu przy samym pokryciu, ale bardziej celowe jest ocieplenie stropu nad kondygnacją. Ocieplenie izolacją z wełny mineralnej dodatkowo obciążałoby więźbę dachową. Najistotniejsze są przy tym prace dotyczące konstrukcji więźby dachowej, murów konstrukcyjnych, fundamentu, belek stropowych i balkonu, które powinny być wykonane w pierwszej kolejności. Remont dachu (konstrukcji i pokrycia) był konieczny i należy go pilnie zakończyć. Ewentualny demontaż pokrycia nie ma logicznego ani technicznego uzasadnienia.

Sąd Rejonowy wskazał, że powyższy stan faktyczny jest bezsporny, a ustalony został na podstawie okoliczności niekwestionowanych, przywołanych przez ten Sąd w uzasadnieniu dokumentów oraz na podstawie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa K. I..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek za uzasadniony. Sąd Rejonowy przywołał przepis art. 200 k.c., zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Natomiast w myśl art. 199 k.c. do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez Sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

W niniejszej sprawie z uwagi na charakter zamierzonych (a częściowo już wykonanych robót): wykonanie obróbek blacharskich związanych z wykonanym nowym pokryciem dachu, założenie kolejnego wywietrznika, uszczelnienie kominów, pokrycie dachu siatką zabezpieczającą przed zsuwaniem śniegu, ocieplenie dachu od wewnątrz, uszczelnienie kominów, odnowienie elewacji i pomalowanie jej od strony północnej farbą w jasnym kolorze, naprawa ścian wewnątrz budynku, naprawa bramy wjazdowej, wymiana uszkodzonych i przegniłych elementów więźby dachowej oraz pokrycia dachu na blaszane, uznać należy, iż opisane czynności razem wzięte stanowią czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością. Dotyczą one jej najistotniejszej części składowej, której stan techniczny zasadniczo rzutuje na wartość całej nieruchomości – budynku mieszkalnego. Zamierzone czynności dotyczą częściowo bardzo istotnych konstrukcyjnie elementów budynku (dach, ściany), zatem ich znaczenie dla stanu całego budynku (zarazem dla całej nieruchomości) jest zasadnicze. Także inwestycje dotyczące bramy wjazdowej i elewacji, mniej już istotne dla samego funkcjonowania budynku, mają znaczenie ze względu na to, że poza walorami użytkowymi budynek oznaczać się powinien także estetycznym wyglądem; z uwagi na położenie w centralnej części miasta nie jest i to okoliczność bez znaczenia dla jego wartości rynkowej. W związku z tym dla przeprowadzenia łącznie wszystkich tych czynności niezbędna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Jej brak uniemożliwia ich przeprowadzenie, zatem zasadnym było zwrócenie się przez wnioskodawców o rozstrzygnięcie zaistniałego sporu do sądu. Z uwagi na łączną wysokość swoich udziałów w nieruchomości (2/3) są oni legitymowani do występowania o upoważnienie także do wykonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Żądanie wnioskodawców polega z jednej strony na uzyskaniu zezwolenia sądu na wykonanie jeszcze niewykonanych prac związanych z remontem budynku, z drugiej zaś strony do upoważnienia ich przez sąd do samodzielnego wypełnienia formalności przed organami nadzoru budowlanego polegających na zgłoszeniu wykonania robót i złożeniu oświadczenia o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane – w odniesieniu także do już wykonanych prac. Postanowienie sądu ma umożliwić wnioskodawcom z jednej strony faktyczne wykonanie zamierzonych robót, z drugiej – dopełnienie formalności przed organami nadzoru budowlanego pomimo sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli. Zgodnie z przytoczonymi wyżej kryteriami zawartymi w art. 199 k.c. obowiązkiem sądu przy rozpoznaniu i rozstrzygnięciu sprawy tego rodzaju jest ocena celu zamierzonej czynności i interesu wszystkich współwłaścicieli, w szczególności tego, czy zamierzone czynności nie są dla nich na tyle niekorzystne, że nie powinny zostać przeprowadzone.

W ocenie Sądu Rejonowego realizacja wszystkich prac zamierzonych przez wnioskodawców może mieć tylko korzystne następstwa dla wszystkich współwłaścicieli. Zamierzone czynności zmierzają do poprawy stanu budynku,

stanowiącego najistotniejszą część składową nieruchomości. Dotyczy to zarówno jego walorów estetycznych (wymiana bramy, odnowienie i malowanie elewacji) jak i użytkowych (naprawa ścian wewnątrz budynku, zakończenie remontu dachu przez wykonanie obróbek blacharskich związanych z wykonaniem nowego pokryciem dachu, założenie kolejnego wywietrznika, uszczelnienie kominów, pokrycie dachu siatką zabezpieczającą przed zsuwaniem śniegu, ocieplenie dachu od wewnątrz). Na pozytywną ocenę z punktu widzenia interesu wszystkich współwłaścicieli zasługują także te prace, które faktycznie zostały już wykonane: remont więźby dachowej i wymiana pokrycia dachu. Z opinii biegłego z zakresu budownictwa nie wynika, by którekolwiek z prac zamierzonych do wykonania przez wnioskodawców stwarzały niebezpieczeństwo dla stanu budynku. Przeciwnie, już przeprowadzone prace poprawiły stan techniczny budynku, zatem konsekwencje ich są korzystne dla wspólnego mienia wszystkich współwłaścicieli. W tej sytuacji to postawa uczestników oponujących wobec ich wykonania niesie w sobie potencjalne ryzyko niekorzystnych konsekwencji dla przyszłego stanu, a co za tym idzie dla wartości wspólnego mienia wszystkich zainteresowanych. Brak przeprowadzenia prac prowadzić może w dalszym okresie czasu do pogorszenia się stanu budynku, a zatem obniżenia jego wartości.

Pewne zastrzeżenia biegłego wzbudzał jedynie zamiar ocieplenia dachu: z punktu widzenia technicznego (dodatkowe obciążenie więźby dachowej) i celowościowego (w przypadku wykorzystania poddasza jako pomieszczenie gospodarcze zbyteczne jest ocieplenie go od strony dachu). Ocena biegłego nie stanowi jednak kategorię sprzeciwu z punktu widzenia omówionych wyżej kryteriów. Ocena taka stanowić będzie podstawę decyzji organu nadzoru budowlanego w postępowaniu administracyjnym w związku ze zgłoszeniem zamiaru wykonania wskazanych prac i ewentualne skonkretyzowane już zastrzeżenia wobec nich wszyscy zainteresowani podnosić mogą także w tym postępowaniu.

Stałe podkreślanie przez uczestników, że zamierzone przez wnioskodawców prace nie są najbardziej istotnymi ani niezbędnymi do wykonania z punktu widzenia troski o stan techniczny budynku, nie może stanowić podstawy do oddalenia wniosku. Byłoby tak, gdyby przeprowadzenie prac zamierzonych przez wnioskodawców uniemożliwiało lub utrudniało podjęcie i przeprowadzenie tych niezbędnych prac. Tymczasem tego rodzaju okoliczności nie zostały w żaden sposób przez uczestników wykazane. Nie daje podstaw do powzięcia takiej oceny wywołana na ich wniosek opinia biegłego. Biegły zwrócił jedynie uwagę, jaka w jego ocenie powinna być kolejność wykonywania prac dotyczących budynku, nie zaś, aby wykonanie prac zamierzonych przez wnioskodawców pociągnęło za sobą tego rodzaju negatywne konsekwencje. Sam biegły zwrócił zresztą uwagę na celowość naprawy ścian i ukończeniu remontu więźby dachowej. Samo zatem przekonanie o tym, że inne prace są bardziej potrzebne do wykonania, nie może stwarzać podstawy do uniemożliwiania pozostałym zainteresowanym wykonywania jakichkolwiek innych prac. Nieuzasadniona jest zatem ocena, jaka legła u podstaw końcowego stanowiska procesowego uczestników, o konieczności oddalenia wniosku o wykonanie niektórych prac (malowanie elewacji) jako „przedwczesnego” z punktu widzenia technicznego, skoro inne prace powinny zostać przeprowadzone wcześniej. W niniejszej sprawie spór wnioskodawców z uczestnikami nie polega na sporze o to, w jakiej kolejności powinny być wykonane prace budowlane w budynku mieszkalnym. Sami bowiem uczestnicy ani nie przystąpili faktycznie do wykonywania żadnych prac budowlanych, ani nie podjęli związanych z tym formalności. Ewentualny sprzeciw wnioskodawców, uważających, że zamierzone przez nich prace powinny być wykonane, dawałby podstawę do badania ewentualnej celowości kolejności wykonania określonych prac i ustalania jej przez sąd. Jednakże faktycznie uczestnicy ograniczają się do kwestionowania czynności zamierzonych przez wnioskodawców, samemu nie starając się o wykonanie jakichkolwiek prac. W tej sytuacji przedmiotem oceny i rozstrzygnięcia mogą być tylko prace zamierzone do wykonania przez wnioskodawców.

Nieuzasadnione jest także stanowisko procesowe uczestników, że wniosek w pkt 1. podlegać powinien oddaleniu (lub też postępowanie podlegać powinno umorzeniu), ze względu na to, że prace polegające na wykonaniu remontu więźby dachowej oraz wymianie pokrycia dachu i tak już zostały wykonane, w związku z tym w tym zakresie postępowanie jest bezprzedmiotowe. W pkt 1. wniosku wnioskodawcy nie ubiegali się bowiem o pozwolenie na wykonanie opisanych w nim prac, lecz o wydanie postanowienia, które zastąpiłoby im niezbędne oświadczenie pozostałych współwłaścicieli o uprawnieniu do wykorzystania nieruchomości na cele budowlane i zgłoszenia zamiaru

wykonania prac. Takie postanowienie umożliwiłoby im uzupełnienie formalnych wymogów dokumentacji niezbędnej do zgłoszenia wykonanych prac. W tym zakresie, z uwagi na brak zgody uczestników na złożenie tego rodzaju oświadczeń, wniosek jest zatem nadal aktualny.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że wydane postanowienie nie zastępuje decyzji organów nadzoru budowlanego wydawanych w ramach postępowania administracyjnego. Stwarza wnioskodawcom jedynie możliwość zainicjowania określonych postępowań administracyjnych oraz – w dalszym okresie – realizowania faktycznych czynności w celu realizacji zamierzonych robót budowlanych. Nie narusza interesów pozostałych współwłaścicieli, ani nie uniemożliwia im wykonywania jakichkolwiek innych czynności zmierzających do poprawy stanu technicznego budynku, o ile ich przeprowadzenie uznają oni za niezbędne lub celowe.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy rozstrzygnął na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., biorąc pod uwagę całkowitą rozbieżność stanowisk zajmowanych w toku postępowania przez wnioskodawców i uczestników.

\*

Apelację od tego postanowienia wnieśli uczestnicy E. Ł., M. Ł. (2), A. Ł. i P. Ł., zaskarżając postanowienie Sądu Rejonowego w całości.

Uczestnicy zarzucili zaskarżonemu postanowieniu:

1. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 199 k.c., poprzez jego błędną wykładnię, tj. uznanie że prace takie jak uszczelnienie kominów, pokrycie dachu siatką zabezpieczającą przed osuwaniem się śniegu z dachu, odnowienie elewacji, malowanie elewacji, naprawa bramy wjazdowej, naprawa ścian wewnątrz budynku, stanowią czynności przekraczające zwykły zarząd rzeczą w rozumieniu tego artykułu a także błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że przepis ten upoważnia do wydania rozstrzygnięcia co do czynności już dokonanych.
2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 199 k.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, a mianowicie nieuwzględnienie celu zamierzonej przez wnioskodawców czynności oraz interesów wszystkich współwłaścicieli,
3. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, iż zamierzone przez wnioskodawców prace nie stanowią zagrożenia dla budynku, nie utrudnią pilniejszych prac remontowych niż te, na które Sąd zezwolił oraz są zgodne z interesem wszystkich współwłaścicieli, a cel remontu jest obiektywnie słuszny, a także nie narażają uczestników na niepotrzebne wydatki finansowe,
4. mające wpływ na treść orzeczenia naruszenie prawa procesowego, tj. art. 321 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., polegające na orzeczeniu ponad żądanie wnioskodawców, tj. wyrażeniu zgody przez Sąd na prace remontowe, które nie były przedmiotem wniosku, w szczególności zezwolenie na założenie kolejnego wywietrznika, uszczelnienie kominów, pokrycie dachu siatką zabezpieczającą przed osuwaniem się śniegu, ocieplenie dachu od wewnątrz,
5. mające wpływ na treść orzeczenia naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dowolną ocenę dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa i uznanie, iż zgodnie z opinią biegłego prace, na które Sąd zezwolił, mogą być dokonane, mimo niewykonania uprzedniego zamontowania zastrzałów oraz zszycia ścian, pominięcie kolejności prac, jaką określił biegły w opinii, przyjęcie, iż zamierzone prace nie pogorszą stanu budynku, przyjęcie, iż zamierzone prace nie przeszkodzą w wykonaniu prac wskazanych przez biegłego jako pilne,
6. mające wpływ na treść orzeczenia naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez pominięcie przy orzekaniu dokumentacji postępowania administracyjnego, które toczy się nadal w zakresie samowoli budowlanej, której dopuściła się wnioskodawczyni, które to dokumenty wskazują na to, iż prace związane z remontem dachu zostały już wykonane, łącznie z obróbkami blacharskimi, M. Ł. (1) rozpoczęła prace remontowe bez uzyskania pozwolenia na budowę oraz dokonania zgłoszenia, następnie dokonała zgłoszenia i kontynuowała prace nie czekając

na stanowisko organu administracyjnego, a obecnie nie jest możliwe konwalidowanie orzeczeniem sądu cywilnego nieprawidłowości, których wnioskodawczyni dopuściła się w postępowaniu administracyjnym,

7. mające wpływ na treść orzeczenia naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez wydanie orzeczenia, mimo iż żądanie wnioskodawców było niejasno sformułowane oraz niedoprecyzowane, zaniechanie wezwania wnioskodawców do sprecyzowania żądania,

8. brak rozpoznania istoty sprawy polegający na nieustaleniu, jakie jest dokładne żądanie wnioskodawców, zezwolenia na wykonanie jakich konkretnie prac się domagają, samodzielne doprecyzowanie roszczenia przez Sąd według uznania Sądu, odmiennie od żądania wnioskodawców, nieustalenie, jaka jest istota sprawy, czyli o co sprawa się toczy,

9. naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 520 § 3 k.p.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, tj. obciążenie kosztami postępowania uczestników w sytuacji, kiedy koszty postępowania spowodowali wnioskodawcy swoim niewłaściwym i niesumiennym postępowaniem.

Skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku; przeprowadzenie dowodu z dokumentacji zdjęciowej dołączonej do niniejszej apelacji na okoliczność wykazania, iż obróbki blacharskie dachu zostały wykonane przed wydaniem zaskarżonego orzeczenia, wywietrznik na dachu istnieje, nie ma potrzeby montowania kolejnego wywietrznika; zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestników zwrotu kosztów postępowania jako spowodowanych niewłaściwym postępowaniem wnioskodawców, ewentualnie z ostrożności o wzajemne zniesienie kosztów postępowania.

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

Apelacja uczestników nie jest zasadna.

Wbrew wywodom apelujących Sąd Rejonowy w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i ocenił dowody zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c.

Na podzielenie zasługuje również – co do zasady – ocena prawna Sądu Rejonowego i zbędne jest jej powtarzanie, natomiast wystarczające jest odniesienie się do zarzutów skarżących podniesionych w apelacji.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do najdalej idącego zarzutu apelujących, a mianowicie zarzutu nierozpoznania istoty sprawy, który miałby być pochodną niedokładnie określonego żądania wnioskodawców, a co miałyby również doprowadzić do orzeczenia ponad żądanie.

Nie negując wywodów apelujących co do tego, że zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Rejonowy był związany żądaniem wniosku, a w myśl art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 511 § 1 k.p.c. wniosek powinien zawierać dokładnie określone żądanie, w niniejszej sprawie ani nie można uznać, że wniosek nie był dokładnie określony, ani nie można przyjąć, że Sąd Rejonowy orzekł ponad żądanie wniosku.

Zakaz orzekania ponad żądanie oznacza z jednej strony, że Sąd nie może orzec o czymś, czego nie domagał się powód (w postępowaniu nieprocesowym – wnioskodawca), a z drugiej strony także, iż Sąd nie może orzec o żądaniu na innej podstawie faktycznej. W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że wnioskodawcy w swoim wniosku domagali się rozstrzygnięcia o sprawach z zakresu zarządu nieruchomością wspólną, a zatem oczywiste jest, że Sąd Rejonowy nie wykroczył poza tę podstawę faktyczną.

Jeżeli natomiast chodzi o samo żądanie wniosku, należy zwrócić uwagę, że we wniosku M. Ł. (1) i W. Ł. wnieśli o:

1. wydanie postanowienia zastępującego oświadczenie współwłaścicieli nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz zgłoszenia przez nich Powiatowemu Inspektoratowi Nadzoru Budowlanego w Ł. wykonania robót budowlanych:

a) częściowej wymiany więźby dachowej, nowe pokrycie z blachy, obróbki blacharskie,

b) malowanie elewacji od strony północnej farbą w kolorze jasnym,

2. upoważnienie wnioskodawców do dokonania remontu dachu, odnowienia elewacji, naprawy ścian wewnątrz budynku, naprawy bramy wjazdowej w budynku (k. 2-3 akt).

Widoczne zatem jest, że czynności, których dokonać chcą wnioskodawcy i co do których ubiegają się o zezwolenie Sądu, dotyczą zarówno czynności administracyjnoprawnych związanych z ich wykonaniem jak i samych prac remontowych, a obie te sfery rozstrzygnięcia stanowią funkcjonalną całość w tym sensie, że Sąd udzielając zezwolenia na wykonanie określonych prac jednocześnie tym samym udziela wnioskodawcom zezwolenia i upoważnienia do dokonania wszystkich czynności niezbędnych w procesie inwestycyjnym (np. uzyskanie niezbędnych zezwoleń, czy zgód, opracowanie projektu itp.), przy czym oczywiście zezwolenie Sądu nie zwalnia wnioskodawców od konieczności zachowania wymagań prawa administracyjnego ani nie zastępuje aktów administracyjnych, które są wymagane przy zamierzonym przez nich remoncie.

Czynności, których chcą dokonać wnioskodawcy, z obu wspomnianych wyżej sfer, należy podzielić na kilka grup:

1. czynności związane z remontem dachu i poddasza (m. in. wymiana więźby dachowej, nowe pokrycie dachu, obróbki blacharskie, docieplenie dachu),

2. odnowienie elewacji (malowanie elewacji farbą w kolorze jasnym od strony północnej),

3. naprawa ścian wewnątrz budynku,

4. naprawa bramy wjazdowej.

Jeżeli chodzi o zakres czynności mieszczących się w pierwszej grupie, to żądanie wniosku należy oceniać z uwzględnieniem uzasadnienia wniosku, w którym M. Ł. (1) i W. Ł. wskazali, że potrzebne jest założenie kolejnego wywietrznika, prace wykończeniowe na strychu, ocieplenie dachu od wewnątrz, uszczelnienie kominów, pokrycie dachu siatką zabezpieczającą przed zsuwaniem się śniegu (k. 4 akt).

Porównując tak określony zakres wniosku złożonego przez wnioskodawców z zakresem rozstrzygnięć Sądu pierwszej instancji widoczne jest, że orzekł on o tych czynnościach, co do których zezwolenia domagali się wnioskodawcy i w żadnym wypadku nie orzekł ponad żądanie.

Nie może być uważane za orzeczenie ponad żądanie odmienne sformułowanie sentencji orzeczenia, jeżeli zakresowo odpowiada ono żądaniu wniosku, a pamiętać należy o tym – co już wyżej podniesiono, że zezwolenie (upoważnienie) sądowe do określonej czynności jest równoznaczne z zezwoleniem (upoważnieniem) do wszystkich działań, które są niezbędne do zrealizowania czynności, zarówno formalnoprawnych jak i faktycznych.

Należy też podnieść, że przypadku prac budowlanych, które z istoty rzeczy polegają na wykonaniu całego szeregu czynności składających się na określony rezultat, nie jest konieczne, możliwe, ani nawet nie jest pożądane, aby rozstrzygnięcie sądowe wyraźnie wymieniało każdą poszczególną czynność z osobna (np. wymiana określonej krokwi, jej zamocowanie w określony sposób itp.), a rozstrzygnięcie powinno zmierzać do ujęcia tych czynności w sposób z jednej strony dostatecznie precyzyjny, ale z drugiej – syntetyczny. W ocenie Sądu Okręgowego zaskarżone postanowienie, niezależnie od pewnych nieścisłości redakcyjnych, które nie mają charakteru istotnych wad, odpowiada temu wymogowi. Oznacza to zarazem, że nie było potrzeby wzywania przez Sąd pierwszej instancji wnioskodawców do dokładniejszego określenia żądania, niejako w sposób analityczny, gdyż orzeczenie sądowe nie ma na celu zastąpienia kosztorysu inwestorskiego czy projektu budowlanego.

Nie jest też zasadny zarzut skarżących, że orzeczenie sądowe ma na celu niejako konwalidowanie prac już dokonanych przez wnioskodawców i nie uwzględnia toczącego się postępowania administracyjnego dotyczącego ewentualnej samowoli budowlanej wnioskodawców.

Powtórzyć należy, że zezwolenie sądu (upoważnienie do określonych czynności) nie zastępuje innych czynności koniecznych do przeprowadzenia określonych prac (np. opracowania projektu, uzyskania odpowiednich zezwoleń i zgód itp.). W związku z tym okoliczność, że wnioskodawcy faktycznie wykonali część czynności związanych z remontem dachu jako zabezpieczających budynek przed opadami nie stoi na przeszkodzie rozstrzygnięciu merytorycznemu (zezwoleniu na te czynności). Fakt, że toczy się postępowania administracyjne w tym przedmiocie, której to okoliczności bynajmniej Sąd Rejonowy nie pominął, skoro przywołał wydawane w nim decyzje administracyjne, potwierdza to, że nie można uznać, aby rozstrzygnięcie o tych pracach stało się bezprzedmiotowe, czy wręcz niemożliwe. Sądy powszechne swoim rozstrzygnięciem nie zastępują właściwych organów administracyjnych ani wydawanych przez nich aktów. Tym samym udzielone wnioskodawcom zezwolenie nie oznacza, że dotychczas wykonane przez nich prace zostają konwalidowane i przestają być samowolą budowlaną. Zezwolenie to zastępuje wymóg zgody pozostałych współwłaścicieli nieruchomości na określone prace, jeżeli wymagają tego przepisy budowlane, a także jest równoznaczne z upoważnieniem wnioskodawców do wykonania tych czynności nawet wbrew woli skarżących, ale z zachowaniem wszystkich wymagań administracyjnych i zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. O tym, czy możliwe jest w postępowaniu administracyjnym „zalegalizowanie” dokonanych już przez wnioskodawców tymczasowo prac, rozstrzygną właściwe organy. Z uwagi na zastrzeżenia dotyczące m. in. zastosowanego pokrycia dachu (decyzja z dnia 18 grudnia 2013 roku – k. 243-248), bądź inne uchybienia wnioskodawców w procesie inwestycyjnym, nie można wykluczyć, że na wnioskodawców zostanie nałożony obowiązek wymiany tego pokrycia, czy wręcz rozbiórki już wykonanych elementów dachu. Tym bardziej przemawia to za tym, że udzielenie wnioskodawcom zezwolenia na remont dachu nie jest bezprzedmiotowe, natomiast, czy w jego następstwie będzie możliwe pozostawienie dotychczas wykonanych elementów dachu, czy też konieczne będzie ich usunięcie i wykonanie we właściwy sposób, będzie przedmiotem rozstrzygnięcia w postępowaniu administracyjnym. Nawet bowiem jeżeli wnioskodawcy dopuścili się samowoli budowlanej, nie oznacza to, że nie jest możliwe w przyszłości wykonanie przez nich w sposób prawidłowy remontu dachu, a z żadnego dotychczas wydanego aktu administracyjnego nie wynika, aby remont ten był niedopuszczalny (konieczne jest jedynie spełnienie określonych wymagań formalnoprawnych, zastosowanie odpowiednich materiałów i technologii).

Sąd Rejonowy nie popełnił zarzuconego w apelacji błędu w ustaleniach faktycznych ani nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c. przy ocenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa (nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów). Biegły w swojej opinii wyraźnie wskazał, że aktualnie istniejące uszkodzenia i wady konstrukcyjne nie stwarzają ryzyka zawalenia się budynku, aczkolwiek konieczne jest w trybie pilnym usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości (wykonanie kleszczy, zastrzałów i „zszycie” ścian konstrukcyjnych). Można wnosić, że część z nich zostanie wykonana przy remoncie dachu (kleszcze, zastrzały), gdyż sposób wykonania remontu dachu będzie analizowany w postępowaniu administracyjnym. Jednocześnie biegły korzystnie ocenił zamierzenia wnioskodawców i stwierdził, że nie pogorszą one stanu technicznego budynku. Nic też nie wskazuje, aby zamierzone przez wnioskodawców prace czyniły niemożliwym inne, pilne według biegłego czynności (naprawa murów konstrukcyjnych, naprawa fundamentu, belek stropowych i balkonów – k. 120). Jeżeli nawet niewykonanie innych pilnych prac może doprowadzić nieruchomość do stanu awaryjnego, nie będzie to następstwo prac zamierzonych przez wnioskodawców, ale następstwo zaniechań współwłaścicieli w zakresie tych innych, pilnych prac.

Należy przy tym pamiętać o tym, że Sąd wydający rozstrzygnięcie z zakresu zarządu rzeczą wspólną nie może udzielić zezwolenia na czynności nie objęte wnioskiem, ani nakazać wnioskodawcom wykonania innych prac, które zdaniem biegłego mogą być nawet pilniejsze od prac przez nich zamierzonych. Tylko gdyby prace zamierzone przez wnioskodawców kolidowały z innymi pilnymi i koniecznymi pracami, mogłoby to rzutować na ocenę zasadności żądania wnioskodawców. W ocenie Sądu Okręgowego taka sytuacja w niniejszej sprawie nie zachodzi.

Cel czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli zostały należycie rozważone przez Sąd Rejonowy, zamierzonego przez wnioskodawców remontu nie można uznać za niecelowy, nawet jeżeli pewne czynności dotyczące estetyki budynku nie wydają się najpilniejsze (np. malowanie elewacji). Nikt ze współwłaścicieli nie zgłosił chęci wymiany okien ani docieplenia budynku, co ewentualnie mogłoby czynić zbędnym wcześniejsze odnowienie elewacji. Udzielenie wnioskodawcom zezwolenia oznacza, że to oni będą wykonywać i finansować wskazane w orzeczeniu prace. To, czy i w jakim stopniu uczestnicy będą następnie w koszcie ich wykonania partycypować, nie jest przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Jeżeli wnioskodawcy zamierzają zbyć swoje udziały w nieruchomości, nic nie stoi na przeszkodzie, aby nabyli je uczestnicy, względnie każdy ze współwłaścicieli może domagać się zniesienia współwłasności nieruchomości. W okolicznościach sprawy widoczne jest, że współwłaściciele nieruchomości, mimo bliskich powiązań rodzinnych, są skonfliktowani i z tego względu nie są w stanie porozumieć się w zarządzie nieruchomością wspólną. Nie może to jednak prowadzić do paraliżowania przez nich na wzajem inicjatyw zmierzających do poprawy stanu technicznego budynku stanowiącego część składową ich nieruchomości. Dodać należy, że zamierzenia wnioskodawców w zakresie instalacji wywietrznika, czy siatki zabezpieczającej przed zsuwaniem się śniegu nie zostały zakwestionowane przez biegłego. Z kolei celowość docieplenia dachu biegły uzależnił od zamierzeń co do sposobu użytkowania poddasza, natomiast nie wykluczył tej czynności ze względu na stan techniczny budynku. Dodać należy, że w przypadku podjęcia tych prac wnioskodawcy również będą zobowiązani do zachowania wymagań formalnych i ich realizacji zgodnie ze sztuką budowlaną.

Sąd Okręgowy podziela też wywód Sądu Rejonowego, że w sytuacji, gdy zamierzone przez wnioskodawców prace łącznie stanowią pewną całość gospodarczą, a jednocześnie organy właściwe w sprawach budowlanych wymagają przynajmniej co do części z nich zgody wszystkich współwłaścicieli, należy uznać je łącznie za czynności przekraczające zwykły zarząd w rozumieniu art. 199 k.c. Nadto zapobiegnie to kolejnym sporom co do możliwości wykonania tych prac, gdyż wprawdzie uczestnicy na dzień dzisiejszy deklarują, że pewnym czynnościom się nie sprzeciwiają, ale jednocześnie kwestionują ich celowość, a w postępowaniu administracyjnym wyrażają wręcz sprzeciw co do ich wykonywania.

W niniejszej sprawie, w której pomiędzy wnioskodawcami a uczestnikami istniał ostry spór na tle zarządu nieruchomością wspólną, Sąd Rejonowy prawidłowo też orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., zwłaszcza, że to uczestnicy wnieśli o kosztowny dowód z opinii biegłego wywodząc, że prace zamierzone przez wnioskodawców zagrażają konstrukcji budynku (czego opinia biegłego nie potwierdziła). W niniejszej sprawie rozstrzygnięcie to jest uzasadnione tym, że ostatecznie doszło do uwzględnienia wniosku wnioskodawców, a tym samym do oddalenia przeciwnych wniosków uczestników.

Wobec oddalenia apelacji uczestników na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. należało oddalić ich wniosek o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia.