

Sygn. akt II Ca 898/20

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 kwietnia 2021 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Anna Kulczewska-Garcia

Sędziowie: Beata Woźniak

Agnieszka Śliwa

Protokolant: stażysta Adrianna Kwaśnik

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2021 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z wniosku M. B. (1) i M. B. (2)

przy uczestnictwie M. M.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu

na skutek apelacji wniesionej przez uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 26 marca 2020 r.

sygn. akt I Ns 583/18

**postanawia:**

- 1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten tylko sposób, że wyeliminować sformułowanie „oraz ustanowić na rzecz wnioskodawców w zakresie przeprowadzenia opisanych prac, w celu legalizacji samowoli budowlanej w postępowaniu administracyjnym, prawo do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane w rozumieniu art. 32 ust 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane”, a w pozostałym zakresie apelację oddalić,**
- 2. kosztami postępowania obciążyć wnioskodawców i uczestnika postępowania w zakresie poniesionym.**

Beata Woźniak Anna Kulczewska-Garcia Agnieszka Śliwa

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy M. B. (1) i M. B. (2) – po ostatecznym sprecyzowaniu wniosku - domagali się upoważnienia do dokonania czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną położoną w miejscowości C., oznaczoną geodezyjnie (...), objętą księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Ś. o numerze (...), polegających na wykonaniu na nieruchomości wspólnej, na koszt wnioskodawców, montażu dwóch okien w otwartej klatce schodowej, jednego na półpiętrze w ścianie tylnej i jednego na piętrze w ścianie frontowej oraz ustanowienia na rzecz Wnioskodawców w

zakresie przeprowadzenia opisanych prac, w celu legalizacji samowoli budowlanej w postępowaniu administracyjnym, prawa do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane w rozumieniu art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.

Pełnomocnik uczestnika M. M. wniósł o oddalenie wniosku.

W piśmie z dnia 28 maja 2019r. wnioskodawcy sprecyzowali, iż wnoszą o zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w celu wykazania przed organami Nadzoru Budowlanego posiadania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Postanowieniem z dnia 26 marca 2020 r., sygn. akt I Ns 583/18 Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej upoważnił wnioskodawców do dokonania czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną położoną w miejscowości C. oznaczoną geodezyjnie numerem (...) objętą księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Ś.o numerze (...), polegających na wykonaniu na nieruchomości wspólnej, na koszt wnioskodawców, montażu dwóch okien w otwartej klatce schodowej, jednego na półpiętrze w ścianie tylnej i jednego na piętrze w ścianie frontowej oraz ustanowił na rzecz wnioskodawców w zakresie przeprowadzenia opisanych prac, w celu legalizacji samowoli budowlanej w postępowaniu administracyjnym, prawo do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane w rozumieniu art. 32 ust 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.

***Podstawą postanowienia Sądu Rejonowego były następujące ustalenia faktyczne i wywód prawny :***

Wnioskodawcy są właścicielami samodzielnego lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położonym w miejscowości C. przy ul. (...).

Uczestnik również jest właścicielem samodzielnego lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położonym w miejscowości C. przy ul. (...).

Budynek w którym znajdują się lokale położony jest na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie numerem (...), objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Ś. o numerze (...), powstał w zabudowie bliźniaczej i jest dwupoziomowy, przy czym klatka schodowa znajduje się na zewnątrz budynku.

Podobne budynki w okolicy tworzą osiedle (...).

Wnioskodawcy są właścicielami lokalu mieszkalnego na piętrze budynku, a uczestnik na parterze budynku, przy czym wejście do lokalu na piętrze prowadzi przez klatkę schodową.

Częściami wspólnymi nieruchomości są między innymi ściany zewnętrzne budynku mieszkalnego, w tym ściany klatki schodowej, w której znajdowały się otwory okienne na piętrze, jak i na półpiętrze.

Ze schodów na klatce schodowej, które umożliwiają wejście do lokalu mieszkalnego położonego na piętrze, w praktyce korzystają wyłącznie wnioskodawcy.

Udział wnioskodawców w nieruchomości wspólnej wynosi 8.169/15.298.

Udział uczestnika w nieruchomości wspólnej wynosi 7.129/15.298.

Między wnioskodawcami a uczestnikiem od pewnego czasu istnieje konflikt sąsiedzki.

W dniu 05.10.2017r. na zlecenie i na koszt wnioskodawców, na nieruchomości wspólnej zamontowane zostały dwa okna w zewnętrznej i otwartej klatce schodowej budynku mieszkalnego, w którym położone są samodzielne lokale mieszkalne wnioskodawców i uczestnika. Zalegająca na płytkach warstwa śniegu lub lodu stwarzała realne zagrożenie dla zdrowia zarówno wnioskodawców, ale przede wszystkim ich dzieci (2 lata i 5 lat).

Celem inwestycji było osłonięcie otwartej przestrzeni od czynników atmosferycznych (wiatr, śnieg, deszcz) i zwiększenie bezpieczeństwa użytkowania klatki schodowej oraz komfortu termicznego.

Wnioskodawcy nie domagali się partycypowania uczestnika w kosztach inwestycji.

Uczestnik nie wyraził zgody na montaż okien i pismem z dnia 09.03.2018r. poinformował Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta P., że nie wyrażał zgody na montaż okien na klatce schodowej oraz wniósł o wydanie decyzji nakazującej wnioskodawcom rozbiorę „podstępnie zamontowanych okien”. Pismo uczestnika zostało przekazane Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego dla powiatu (...).

Decyzją z dnia 14.06.2018 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla powiatu (...) nakazał wnioskodawcom doprowadzić budynek do poprzedniego stanu poprzez demontaż dwóch okien w otwartej klatce schodowej.

W uzasadnieniu decyzji Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla powiatu (...) stwierdził, że biorąc pod uwagę treść art. 29 ust. 2 pkt 1b ustawy Prawo budowlane, wnioskodawcy nie byli zobowiązani do uzyskania pozwolenia na montaż okien, ale w świetle art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, winni zgłosić prace organowi administracji architektoniczno-budowlanej. Biorąc pod uwagę stanowisko wyrażone przez uczestnika, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla powiatu (...) uznał, że wnioskodawcy nie posiadają prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w odniesieniu do części wspólnych budynku.

Wnioskodawcy zaskarżyli decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla powiatu (...).

Decyzją z dnia 15.10.2018r. Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. uchylił decyzje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla powiatu (...) z dnia 14.06.2018r. i stwierdził, że legalizacja inwestycji jest uprawnieniem wnioskodawców, pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane poprzez złożenie odpowiedniego wniosku do sądu powszechnego, stwierdzając, że montaż okien w żaden sposób nie ograniczył praw uczestnika do dysponowania nieruchomością i korzystania z części wspólnej nieruchomości, zaznaczając, że bezpośrednimi użytkownikami klatki schodowej są wnioskodawcy, którzy mieszkają na piętrze budynku.

W większości budynków na osiedlu (...), w tym w budynkach sąsiadujących z budynkiem w którym znajdują się lokale mieszkalne wnioskodawców i uczestnika, ich właściciele również zamontowali ona w otwartych klatkach schodowych.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, iż wniosek zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy zauważył, że treść art. 29 ust. 2 pkt 1b ustawy Prawo budowlane stanowi, że pozwolenia na budowę nie wymaga wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia dotychczasowego obszaru tych budynków.

Uwzględniając powyższe, wnioskodawcy przed rozpoczęciem montażu okien, winni zgłosić prace organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

Inwestycja wnioskodawców, której koszt wyniósł około 5.000 zł, zmieniła dotychczasowy wygląd zewnętrznej i otwartej klatki schodowej, czyniąc z niej zamkniętą przestrzeń.

W ocenie Sądu Rejonowego przeprowadzenie robót budowlanych polegających na montażu okien skutkującym zabudowaniem otwartej przestrzeni zewnętrznej klatki schodowej budynku w którym znajdują się dwa lokale mieszkalne, z czym, w świetle art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, wiązał się obowiązek zgłoszenia inwestycji odpowiedniemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej, a tym samym obowiązek posiadania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w tym wypadku zgody uczestnika jako współwłaściciela na

montaż okien na nieruchomości wspólnej, stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd I instancji zaznaczył, że w ocenie pełnomocnika uczestnika zamontowanie okien w otwartej klatce schodowej odbyło się nie tylko bez zgody uczestnika, ale nadto nie ma uzasadnienia gospodarczego, a klatka schodowa została zaprojektowana jako „otwarta”, gdyż taki był zamysł estetyczny i architektoniczny budynku i jej zamknięcie burzy ład architektoniczny.

Zdaniem pełnomocnika uczestnika zamontowanie okien krzywdzi uczestnika jako współwłaściciela, tym samym naruszając jego prawa.

W ocenie Sądu Rejonowego uczestnik nie przedstawił żadnych racjonalnych, rzeczywistych powodów, które nasunęłyby uzasadnione wątpliwości sądu co do zasadności przeprowadzenia na nieruchomości wspólnej wnioskodawców i uczestnika czynności wskazanych w petitum zmodyfikowanego wniosku i w sposób w nim wskazany.

Uczestnik wskazał jedynie na, decydujące w jego ocenie, walory estetyczne.

Zdaniem Sądu Rejonowego uczestnik nie wykazał z jakich powodów przeprowadzenie inwestycji jest nieuzasadnione gospodarczo lub technologicznie, bądź, że w jakikolwiek sposób może naruszać jego prawo własności. Nie wykazał również, aby podjęte przez wnioskodawców działania związane z nieruchomością wspólną były przeprowadzone ze szkodą na jego rzecz albo że zostały przeprowadzone niefachowo.

Sąd I instancji zwrócił uwagę, że również w uzasadnieniu decyzji z dnia 15.10.2018 r., uchylającej decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla powiatu (...) z dnia 14.06.2018 r., Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. stwierdził, że legalizacja inwestycji jest uprawnieniem wnioskodawców, pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane poprzez złożenie odpowiedniego wniosku do sądu powszechnego, zaznaczając, że montaż okien w żaden sposób nie ograniczył praw uczestnika do dysponowania nieruchomością i korzystania z części wspólnej nieruchomości.

Wnioskodawcy dodatkowo wykazali, że montaż okien osłonił otwartą przestrzeń od czynników atmosferycznych (wiatr, śnieg, deszcz) i poprawił komfort użytkowania nieruchomości, zwiększając bezpieczeństwo i komfort termiczny. Wnioskodawcy zeznali, że zalegająca na płytkach warstwa śniegu lub lodu stwarzała realne zagrożenie dla zdrowia zarówno wnioskodawców, ale przede wszystkim ich dzieci (2 lata i 5 lat), a poprawa bezpieczeństwa była bezpośrednią przyczyną podjęcia decyzji o montażu okien.

Z doświadczenia życiowego wynika, że osłonięcie zewnętrznej i otwartej klatki schodowej i to poprzez montaż okien, co nie ogranicza dostępu światła, zwiększa nie tylko komfort, ale również bezpieczeństwo korzystania ze schodów znajdujących się na klatce schodowej.

Podkreślenia wymaga, że uczestnik faktycznie nie korzysta z klatki schodowej, a chwilowy dyskomfort wynikający z ewentualnego zwiększenia temperatury na klatce schodowej, jest niewielki w porównaniu z korzyściami z inwestycji (również biorąc pod uwagę, że z klatki schodowej korzystają małe dzieci).

Załączone do sprawy fotografie prezentują inwestycję jako estetyczną i poprzez poprawienie komfortu korzystania, zwiększającą wartość nieruchomości wspólnej, tym bardziej, że uczestnik okoliczności przeciwnych w żaden sposób nie wykazał.

W ocenie Sądu Rejonowego przeprowadzone przez wnioskodawców prace budowlane były użyteczne pod względem gospodarczym i mogą wpływać na wzrost atrakcyjności lokali mieszkalnych, tym bardziej, że podobne rozwiązania zostały wykorzystane w większości budynków na osiedlu. Zapewnienie normalnego i niezakłóconego korzystania z klatki schodowej, również w czasie opadów deszczu, marznącego deszczu, czy opadów śniegu, stanowi o celowości i konieczności upoważnienia wnioskodawców do przeprowadzenia prac w żądanym zakresie.

Istotne jest również, że wnioskodawcy nie domagali się partycypowania przez uczestnika w kosztach inwestycji.

Postanowieniem z dnia 23.11.2018r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla powiatu (...) zawiesił postępowanie administracyjne w sprawie montażu okien na klatce schodowej w budynku mieszkalnym jednorodzinny na działce (...), położonej w C. przy ul. (...), do czasu rozpatrzenia zagadnienia wstępnego, tj. rozpatrzenia prawomocnym orzeczeniem wniosku M. B. (1) i M. B. (2) o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

W postępowaniach dotyczących pozwolenia na budowę lub legalizacji obiektu wybudowanego samowolnie, inwestor ma obowiązek wykazania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i taki sam warunek musi zostać spełniony, aby mogło nastąpić doprowadzenie robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane. Wykazanie przez inwestora prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane może nastąpić poprzez złożenie stosownego oświadczenia, a w postępowaniu naprawczym, musi się to odbyć przez złożenie odpowiednich dokumentów wykazujących prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W toku prowadzonego postępowania mającego na celu doprowadzenie wykonanych przez wnioskodawców robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem może zaistnieć sytuacja, w której w trakcie trwającego postępowania administracyjnego uzyska prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane np. poprzez porozumienie ze współwłaścicielem albo uzyskanie orzeczenie sądu w wyniku przeprowadzonego na wniosek inwestora postępowania sądowego (por. wyrok wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 21.12.2016r. II SA/Bd 945/16).

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Rejonowy upoważnił wnioskodawców do dokonania, na ich koszt, czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną położoną w miejscowości C., oznaczoną geodezyjnie (...), objętą księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Ś. o numerze (...), polegających na wykonaniu na nieruchomości wspólnej, na koszt wnioskodawców, montażu dwóch okien w otwartej klatce schodowej, jednego na półpiętrze w ścianie tylnej i jednego na piętrze w ścianie frontowej.

W myśl art. 32 ust 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane inwestor – wnioskodawcy - winni przedstawić właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Mając na uwadze powyższe sąd ustanowił na rzecz wnioskodawców, celem przeprowadzenia opisanych prac, prawo do dysponowania przedmiotową nieruchomością na cele budowlane.

Powyższy wyrok zaskarżył w całości apelacją uczestnik zarzucając Sądowi Rejonowemu :

1. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez dokonanie błędnej wykładni art. 199 k.c. i przyjęcie, że zgoda na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu może mieć charakter następczy podczas gdy z treści tego przepisu wynika, że powinna mieć charakter uprzedni i postępowanie sądowe w tym zakresie nie może prowadzić do konwalidowania bezprawnie dokonanej czynności;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez nieuwzględnienie treści art. 206 k.c. i przesądzenie o sposobie zagospodarowania wspólnej klatki schodowej w sposób zgodny z wolą wnioskodawców i sprzeczny w wolą uczestnika, któremu doskwiera fakt, że po zamontowaniu okien na klatce schodowej panuje podwyższona temperatura w stosunku do otoczenia;
3. naruszenie przepisów postępowania mające istotne znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie tj. art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie ram swobodnej oceny dowodów i niedanie przez Sąd wiary zeznaniom uczestnika w zakresie czynników jakimi kierował się kupując nieruchomość w C. przy ul. (...);

4. naruszenie przepisów postępowania mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie tj. art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie ram swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że z klatki schodowej korzystają wyłącznie wnioskodawcy, podczas gdy klatka schodowa jest wspólna co wynika wprost z projektu budowlanego i korzysta z niej również uczestnik co doprowadziło do przekonania Sadu, że zagospodarowanie klatki schodowej winno nastąpić zgodnie z wolą wnioskodawców;

5. naruszenie przepisów postępowania mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie tj. art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie ram swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że montaż okien przez innych mieszkańców ulicy w ich budynkach uzasadnia montaż okien przez wnioskodawców podczas gdy kwestie zarządu nieruchomością stron winny być rozstrzygane wyłącznie między stronami bez względu na działanie osób trzecich;

6. błąd w ustaleniach faktycznych, mający wpływ na treść zaskarżonego postanowienia, polegający na błędnym przyjęciu przez Sąd, że decyzja wnioskodawców w zakresie montażu okien na otwartej - zgodnie z założeniami architektonicznymi budynku - klatce schodowej ma gospodarcze uzasadnienie z uwagi na występujące warunki atmosferyczne tj. zalegania w niej śniegu podczas gdy na przeważającym obszarze kraju w tym w W. od lat nie występuje astronomiczna zima z opadami śniegu.

Na podstawie tak sformułowanych zarzutów apelujący wniósł o :

1. zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie w całości wniosku wnioskodawców o upoważnienie ich do dokonania czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną nr KW (...),
2. zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestnika zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy wnieśli o oddalenie apelacji uczestnika.

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

Apelacja była częściowo zasadna, aczkolwiek nie z powodu podniesionych w niej zarzutów.

Zauważyć należy, że tłem dla niniejszego postępowania w przedmiocie wyrażenia zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd rzeczą wspólną na podstawie art. 199 k.c. jest postępowanie administracyjne w przedmiocie samowoli budowlanej w postaci przebudowy klatki schodowej nieruchomości wspólnej poprzez zamontowanie dwóch okien w tejże klatce : jednego na półpiętrze w ścianie tylnej i jednego na piętrze w ścianie frontowej. Organ nadzoru budowlanego wydał w I instancji decyzję nakazującą doprowadzenie nieruchomości do poprzedniego stanu z uwagi na brak zgody drugiego ze współwłaścicieli – uczestnika M. M. – na przeprowadzenie tych prac. Decyzja ta została jednak uchylona przez organ II instancji i sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania organowi I instancji, gdyż zdaniem (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego dopuszczalne jest uzupełnienie braku zgody pozostałych współwłaścicieli poprzez uzyskanie np. stosownego orzeczenia Sądu w tym zakresie. Wówczas możliwe będzie zalegalizowanie przeprowadzonych bez wymaganego zgłoszenia prac budowlanych. W związku z tym organ I instancji, ponownie rozpatrując sprawę, zawiesił postępowanie administracyjne do czasu prawomocnego rozpoznania wniosku wnioskodawców w niniejszej sprawie cywilnej.

Sąd I instancji, rozpoznając wniosek, w sentencji orzeczenia upoważnił wnioskodawców do dokonania czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną, której dotyczy spór, polegających na wykonaniu na nieruchomości wspólnej, na koszt wnioskodawców, montażu dwóch okien w otwartej klatce schodowej, jednego na półpiętrze w ścianie tylnej i jednego na piętrze w ścianie frontowej oraz ustanowił na rzecz wnioskodawców w zakresie przeprowadzenia opisanych prac, w celu legalizacji samowoli budowlanej w postępowaniu administracyjnym, prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 32 ust. 4 pkt. 2 ustawy Prawo Budowlane. W ocenie Sądu Okręgowego, choć podzielić należy kierunek rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, sama sentencja

orzeczenia została sformułowana nieprawidłowo. Zwrócić bowiem należy uwagę na fakt, iż zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt. 2 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. Nr 89, poz. 414 ze zm.) pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto: [...] 2) złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Definicję tego pojęcia zawiera art. 3 pkt. 11 ustawy Prawo budowlane, gdzie wskazano, że ilekroć w ustawie mowa jest o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - należy przez to rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w P. w wyroku z dnia 19 lutego 2020 r. II SA/Po 951/19, Legalis, Jeżeli chodzi o prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, to należy pamiętać, że tytuły prawne, z których prawo to wynika, są z reguły tytułami cywilnoprawnymi. Organy administracji nie mają kompetencji do ingerowania w stosunki cywilnoprawne i zastępowania w tym zakresie sądów powszechnych. Rzeczą organu administracji jest zatem każdorazowo rozważenie, czy w okolicznościach konkretnej sprawy rozstrzygnięcie sprawy cywilnej nie stanowi zagadnienia wstępnego w sprawie budowlanej. W przypadku współwłasności nieruchomości, roboty budowlane wymagają co do zasady, jako należące do kategorii czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, udzielenia zgody na ich wykonanie przez współwłaścicieli w sposób zgodny z prawną formą zarządu nieruchomości. W przypadku najprostszej współwłasności wymagane jest udzielenie zgody na wykonanie robót przez wszystkich współwłaścicieli, a w razie braku takiej zgody zastąpić ją może orzeczenie sądu (art. 199 Kodeksu cywilnego).

Zwrócić należy w związku z tym uwagę, że tak jak organy administracji nie mają kompetencji do ingerowania w stosunki cywilnoprawne i zastępowania w tym zakresie sądów powszechnych, tak sądy powszechne nie są co do zasady powołane do tego, by rozstrzygać o kwestiach należących do postępowania administracyjnego. Tymczasem w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy, ustanawiając na rzecz wnioskodawców prawo do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane, przesądził kwestię, która należy do domeny prawa administracyjnego. W ocenie Sądu Okręgowego przepis art. 199 k.c. daje Sądowi rozstrzygającemu sprawę na tej podstawie jedynie możliwość wyrażenia zgody, bądź jej odmowy na dokonanie konkretnie opisanej czynności – faktycznej, prawnej bądź administracyjnej. Ustanowienie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane nie ma uzasadnienia w treści tego przepisu, wykraczając poza kompetencje Sądu powszechnego, wynikające z art. 199 k.c. W rezultacie w tej części sentencja orzeczenia Sądu I instancji dotyczy kwestii, która należy do kompetencji organów administracji. Do wyłącznej kompetencji tych organów należy ocena, czy wnioskodawcy legitymują się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Zadanie Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie było zaś odmienne. Polegało ono na rozstrzygnięciu kwestii, czy czynność w postaci montażu okien w klatce schodowej nieruchomości ma uzasadnienie gospodarcze i czy nie prowadzi do pokrzywdzenia drugiego ze współwłaścicieli. Nie należy do tego zakresu zagadnienie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i pozostaje poza przedmiotem rozpoznania Sądu rozstrzygającego sprawę na podstawie art. 199 k.c. Powyższe prowadziło do konieczności zmiany zaskarżonego postanowienia na podstawie art. 386 §1 k.p.c. w zw z art. 13 §2 kc poprzez usunięcie sformułowania dotyczącego ustanowienia na rzecz wnioskodawców prawa do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane o czym Sąd Okręgowy orzekł w pkt. 1 postanowienia.

W pozostałym zakresie apelacja uczestnika podlega oddaleniu. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, a ustalenia te Sąd Okręgowy podziela i uznaje za własne na podstawie art. 382 k.p.c., w związku z czym nie zachodzi potrzeba ich powtarzania. W związku z zarzutami apelacji odnieść się należy w pierwszej kolejności do zarzutów kwestionujących podstawę faktyczną orzeczenia Sądu I instancji.

Uczestnik w apelacji zarzuca naruszenie art. 233 §1 k.p.c., który to zarzut został ujęty w trzech jednostkach redakcyjnych apelacji. Pierwszy z tych zarzutów kwestionuje stanowisko Sądu Rejonowego, który, zdaniem uczestnika, nieprawidłowo odmówił wiary jego wyjaśnieniom w zakresie czynników, jakimi ten kierował się kupując lokal na terenie spornej nieruchomości. Chodzi mianowicie o ten fragment wyjaśnień uczestnika, w którym wskazał on, że nie kupiłby on przedmiotowego lokalu, gdyby wiedział, iż klatka schodowa zostanie zabudowana oknami w taki sposób, w jaki uczynili to wnioskodawcy. Przemawiają za tym bowiem względy estetyczne. W tym kontekście

zauważyć należy, że jak zeznał uczestnik, o zamontowaniu okien dowiedział się w październiku bądź listopadzie 2017 r. po czym niezwłocznie zgłosił to nadzorowi budowlanemu. Z akt administracyjnych wynika jednak, że pierwsze czynności w tym zakresie uczestnik podjął dopiero w dniu 8 lutego 2018 r. (por. pismo uczestnika k. 3 akt PINB/WOA/430/25/2018/2762). Pomijając już fakt, czy montaż okien na klatce schodowej w ogóle wpływa negatywnie na estetykę przedmiotowej nieruchomości – co jest wątpliwe – to z pewnością, gdyby kwestia ta istotnie miała znaczenie dla uczestnika, zawiadomiłby on bezzwłocznie organy nadzoru budowlanego o dokonanej przebudowie. Tymczasem uczestnik zwlekał z tym kilka miesięcy. Sugeruje to raczej, że nie względy estetyczne grały tu rolę, lecz konflikt sąsiedzki, który związany był m.in. z koniecznością usunięcia przez uczestnika drewna z klatki schodowej, co wynikało z kolei z zawiadomienia przez wnioskodawców straży pożarnej. Jak wynika z pisma z dnia 7 lutego 2018 r. (k. 95) drewno zostało usunięte przez uczestnika w dniu 6 lutego 2018 r. Biorąc pod uwagę zbieżność czasową uzasadnione wydaje się przekonanie, że zawiadomienie organów nadzoru budowlanego o dokonanej przez wnioskodawców przebudowie było reakcją na wcześniejsze powiadomienie straży pożarnej o zalegającym na klatce schodowej drewnie. Zatem nie względy estetyczne grają tu rolę, lecz emocje związane z konfliktem sąsiedzkim. Słusznie zatem Sąd Rejonowy odmówił wiary wyjaśnieniom uczestnika w tym zakresie, nie naruszając przepisu art. 233 §1 k.p.c.

W dalszej kolejności uczestnik zarzuca, że Sąd Rejonowy błędnie przyjął, iż z klatki schodowej korzystają wyłącznie wnioskodawcy. Jednak ustalenie to co do zasady uznać należy za trafne. Skoro bowiem mieszkanie uczestnika położone jest na parterze przedmiotowej nieruchomości, a mieszkanie wnioskodawców na piętrze, to nie ulega wątpliwości, że z klatki schodowej korzystają przede wszystkim właśnie wnioskodawcy. Zaznaczenia wprowadzić wymaga, iż uczestnik jest współwłaścicielem części wspólnych nieruchomości, w tym także klatki schodowej, w związku z czym co do zasady przysługuje mu prawo do korzystania z niej. Tym niemniej nie zmienia to faktu, iż faktycznie korzystają z klatki schodowej przede wszystkim wnioskodawcy, gdyż prowadzi ona do ich mieszkania na piętrze nieruchomości. Uczestnik, mieszkający na parterze, nie ma zatem powodu, aby używać klatki schodowej. Nie sposób zatem podzielić tego zarzutu uczestnika.

Uczestnik formułuje również zarzut w zakresie naruszenia art. 233 §1 k.p.c. poprzez przyjęcie przez Sąd Rejonowy, iż montaż okien przez innych mieszkańców ulicy w ich budynkach uzasadnia montaż okien przez wnioskodawców. Stwierdzenie to jest jednak pewnym uproszczeniem, gdyż choć istotnie Sąd I instancji powołał się w uzasadnieniu postanowienia na fakt, iż w innych budynkach na terenie osiedla okna są zamontowane, to jednak ustalenie to było tylko jednym z argumentów przemawiających za celowością dokonanej przebudowy, przy tym argumentem nie wyłącznym. Sąd I instancji przytoczył szereg motywów uzasadniających przyjęcie, iż montaż okien w klatce schodowej jest gospodarczo uzasadniony. Wziął przy tym pod uwagę także analogiczne przebudowy dokonywane przez mieszkańców tego samego osiedla w sąsiadujących nieruchomościach. Tym niemniej nie był to argument decydujący. Sąd wskazał, że uczestnik nie przedstawił żadnych racjonalnych, rzeczywistych powodów, które uzasadniałyby odmowę uwzględnienia wniosku, a kwestia podnoszona przez uczestnika – montaż okien w innych budynkach na osiedlu – miała znaczenie poboczne, wspierając argumentację Sądu Rejonowego. W związku z tym zarzut uczestnika w tym zakresie uznać należy za chybiony.

W dalszej kolejności odnieść się należy do zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego. Za taki uznać należy także zarzut błędu w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu przez Sąd, iż montaż okien ma gospodarcze uzasadnienie z uwagi na występujące warunki atmosferyczne. Jest to bowiem w istocie zarzut naruszenia art. 199 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie. Odnosząc się do tego zarzutu zauważyć należy, że choć istotnie w ostatnich latach mamy do czynienia z ociepleniem klimatu – co jest faktem notoryjnym (art. 228 §1 k.p.c.) – tym niemniej nie wyklucza to opadów śniegu w czasie zimy, z czym mieliśmy do czynienia choćby w ostatnim okresie – tj. w 2021 roku. Niezależnie jednak od tego zauważyć należy, że zamontowanie okien w klatce schodowej ma uzasadnienie nie tylko z powodu ochrony przed śniegiem, ale również wiatrem i deszczem. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż poruszanie się po śliskiej – w wyniku opadów – a także oblodzonej powierzchni może być niebezpieczne w okresie jesienno-zimowym zwłaszcza dla dzieci. Zamontowane okna chronią przed niesprzyjającymi warunkami atmosferycznymi przyczyniając się do zwiększenia komfortu użytkowania klatki schodowej przez wnioskodawców ale przede wszystkim



bezpieczeństwa korzystania z nieruchomości. Uznać zatem należy, że dokonana przez wnioskodawców przebudowa ma gospodarcze uzasadnienie i nie krzywdzi uczestnika, skoro ten w zasadzie nie korzysta z klatki schodowej i nie poniósł żadnych kosztów związanych z montażem okien. Jego sprzeciw co do tej inwestycji nie ma w istocie rzeczowego, merytorycznego charakteru i wynika, jak można przypuszczać, z emocji związanych z konfliktem sąsiedzkim. Nie można zatem podzielić zarzutu uczestnika, sformułowanego jako błąd w ustaleniach faktycznych.

Uczestnik zarzuca również Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 199 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że zgoda na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd może mieć charakter następczy. Zauważyć należy, że Sąd I instancji nie poczynił w tym zakresie żadnych rozważań. Tym niemniej treść rozstrzygnięcia świadczy o tym, iż uznał, że wyrażona przezeń zgoda na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną może mieć charakter następczy. W doktrynie zaznacza się w tym kontekście (por. Kodeks cywilny. Komentarz, red. prof. dr hab. Edward Gniewek, prof. dr hab. Piotr Machnikowski, Rok 2019, Komentarz do art. 199 k.c., Legalis), że zgoda na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd może być udzielona przed jej dokonaniem lub najpóźniej w chwili jej dokonania. Nie może być udzielona ex post. Zwraca się uwagę, że wykładnia językowa art. 199 k.c., w którym mowa jest o "czynności zamierzonej", sprzeciwia się dopuszczalności potwierdzenia czynności dokonanej bez uprzedniej zgody. Taki też pogląd prezentuje uczestnik w apelacji. Zwrócić jednak uwagę należy, że w niniejszej sprawie przedmiotem rozpoznania jest wniosek o wyrażenie zgody na dokonanie – ex post – czynności faktycznej. Nie chodzi zatem o czynność prawną, która w braku zgody uznana by została za nieważną i której później wyrażona zgoda nie mogłaby konwalidować. To, że wniosek dotyczy czynności faktycznej, przemawia, zdaniem Sądu Okręgowego, za koniecznością bardziej elastycznego podejścia do kwestii dopuszczalności wyrażenia ex post zgody na jej dokonanie. W realiach niniejszej sprawy podzielenie stanowiska uczestnika prowadziłoby bowiem do konieczności odmowy wyrażenia zgody i przywrócenia w konsekwencji nieruchomości do stanu poprzedniego mimo, iż przeprowadzona przez wnioskodawców przebudowa jest uzasadniona gospodarczo i nie krzywdzi uczestnika. Brak zgody na przeprowadzenie tej czynności faktycznej skutkowałoby zatem nieracjonalnymi konsekwencjami. Zauważyć też należy, że cytowane wyżej poglądy doktryny dotyczą zgody pozostałych współwłaścicieli na dokonanie czynności, nie zaś zgody Sądu, która wprawdzie ją zastępuje, nie jest jednak z nią tożsama. Wszystkie te argumenty prowadzą do wniosku, że w realiach niniejszej sprawy zgłoszony w tej części wniosek był zasadny. Wniosek przeciwny, poza argumentacją opierającą się na językowej wykładni art. 199 k.c., nie jest oparty, w okolicznościach sprawy, na racjonalnych i przekonujących argumentach. Prowadzi to do wniosku, że zarzut naruszenia art. 199 k.c. nie zasługuje na podzielenie.

Ostatni zarzut uczestnika dotyczy naruszenia przez Sąd I instancji art. 206 k.c., gdyż zgoda Sądu na zamontowanie okien pomija wolę uczestnika, któremu nie odpowiada to, że po zamontowaniu okien na klatce schodowej panuje podwyższona temperatura w stosunku do otoczenia. W ocenie Sądu Okręgowego nie jest to argument przemawiający za koniecznością zmiany orzeczenia Sądu I instancji. Niewątpliwie w okresie letnim w związku z montażem okien na klatce schodowej mogą panować wyższe temperatury, jednak jak wyżej wskazano, po pierwsze, z klatki tej uczestnik w zasadzie nie korzysta, pod drugie zaś korzyści z zamontowania okien, w postaci ochrony przez wiatrem, deszczem i śniegiem, przewyższają niedogodności w postaci wyższej temperatury w okresie letnim. Biorąc zatem pod uwagę pozytywne strony zamontowania okien w porównaniu do negatywnych, w ocenie Sądu Okręgowego zdecydowanie przeważają te pierwsze. Zwrócić należy przy tym uwagę, że okna zostały zamontowane przez wnioskodawców na piętrze i półpiętrze, nie ingerując w żaden sposób w tę część klatki schodowej, z której korzysta uczestnik. Jego interesy nie zostały zatem w żaden sposób naruszone. Przemawia to za wnioskiem, iż zarzut naruszenia art. 206 k.c. jest niezasadny.

W konsekwencji w pozostałym zakresie apelacja uczestnika na podstawie art. 385 k.p.c. podlega oddaleniu jako bezzasadna ( pkt. 1 postanowienia).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 §1 k.p.c., uznając, iż nie zachodziły podstawy do odstąpienia od ogólnej reguły postępowania nieprocesowego, w myśl której strony ponoszą koszty związane ze

swym udziałem w sprawie. Nadto wnioskodawcy, którzy co do zasady wygrali sprawę w postępowaniu apelacyjnym, nie ponieśli żadnych kosztów z tym związanych.

Beata Woźniak Anna Kulczewska-Garcia Agnieszka Śliwa