

Sygnatura akt II Ca 579/13

Jelenia Góra, dnia 22 października 2013 r.

## POSTANOWIENIE

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Wojciech Damaszkowski/spr/

SędziowieSSO Maria Lechowska, SSO Anna Mikuliszyn

ProtokolantAgnieszka Lesicka

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z wniosku H. R. i J. R.

z udziałem A. Ś. (1), A. Ś. (2), H. Ś., T. S. i J. S.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczy wspólnej

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze

z dnia 29 kwietnia 2013 r., sygn. akt I Ns 1296/11

### ***postanawia:***

I. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie I w ten sposób, że upoważnić J. R. do budowy przewodu kominowego spalinowego dla odprowadzania spalin oraz przewodu kominowego dla odprowadzania wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniu kuchni w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w J. przy ul. (...), zgodnie z projektem budowlanym J. K. z maja 2013 r.;

II. dalej idącą apelację oddalić;

III. ustalić, że koszty w instancji odwoławczej każdy z uczestników ponosi w związku ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt II Ca 579/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze oddalił wniosek H. R. i J. R. o zezwolenie na dokonanie czynności dotyczącej zarządu rzeczą wspólną polegającej na przeprowadzeniu przewodu spalinowego z podgrzewacza wody oraz przewodu wentylacyjnego z pomieszczeń kuchni w lokalach numer (...) położonych w J. przy ulicy (...). Na czynność powyższą wyrażali zgodę uczestnicy postępowania T. S., J. S. i H. Ś., natomiast uczestnicy A. Ś. (1) i A. Ś. (2) domagali się oddalenia tego wniosku.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne.

W budynku położonym przy ulicy (...) w J. wyodrębnionych jest sześć samodzielnych lokali mieszkalnych. H. R. jest właścicielem lokalu nr (...), z którym związany jest udział w częściach wspólnych budynku i gruncie w 16,64%, a Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi dla tego lokalu księgę wieczystą Kw nr (...). J. R. jest właścicielem lokalu nr

(...), dla którego Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Udział tego lokalu w częściach wspólnych nieruchomości wynosi 17,09%. Z kolei A. i A. małż. Ś. są współwłaścicielami lokalu nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) i z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w 16,99%. H. Ś. jest właścicielem lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...). Z lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w 14,76%. J. S. jest właścicielem lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...), a udział tej nieruchomości w częściach wspólnych wynosi 11,87%. T. S. jest natomiast właścicielką lokalu nr (...) objętego księgą wieczystą Kw nr (...) i udział tego lokalu w częściach wspólnych nieruchomości wynosi 22,65%.

W wyniku kontroli budynku mieszkalnego przy ul. (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w J. postanowieniem Nr (...) z dnia 14.07.2011 roku zobowiązał wspólnotę mieszkaniową do przedłożenia w terminie do 31.08.2011 r. dokumentów dotyczących utrzymania obiektu, a w tym protokołów z kontroli okresowej instalacji gazowej, przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych. Po tej kontroli decyzją z dnia 23 sierpnia 2011 roku J. R. zobowiązana została do wyprowadzenia ponad połać dachową przewodu spalinowego z przepływowego podgrzewacza wody oraz przewodu wentylacyjnego z pomieszczenia, w którym podgrzewacz zamontowano. W wyniku tych nakazów H. R. i J. R. rozpoczęły prace instalacyjne bez uzyskania zgody współwłaścicieli oraz bez pozwoleń i projektów wykonanych przez osoby do tego uprawnione. Ponieważ wyprowadzane przewody spalinowe przechodzą przez części wspólne nieruchomości na strychu współwłaściciele lokalu numer (...) A. i A. małż. Ś. nie wyrazili zgody na taki przebieg instalacji.

Na podstawie przeprowadzonego dowodu z opinii biegłej I. C. ustalił sąd, że J. R. i H. R. powinny zlecić uprawnionym osobom opracowanie dokumentacji projektowej na wykonanie zaleconych przez nadzór budowlany robót instalacyjnych.

W tak ustalonych okolicznościach sprawy sąd ocenił wniosek za nieuzasadniony.

Przede wszystkim Sąd Rejonowy przyjął, że czynności planowane przez wnioskodawczynię polegające na przeprowadzeniu wentylacji z junkersa i pomieszczenia kuchennego przez wspólny korytarz na połać dachową przekraczają zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym. Stosownie zaś do treści art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). W toku postępowania nie zostało jednak wykazane, iż prace objęte wnioskiem są gospodarczo użyteczne i będą służyć korzystnie wszystkim współwłaścicielom. Nie określono także zakresu prac jakie wnioskodawczynię zamierzają wykonać, aby zrealizować decyzję nr (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 23.08.2011 r. i nie przedstawiono żadnego dowodu potwierdzającego konieczność wykonania takich prac. Jak wynikało z opinii biegłej wnioskodawczynię powinny zlecić opracowanie dokumentacji projektowej na wykonanie zaleconych przez nadzór budowlany robót instalacyjnych. Dopiero po opracowaniu dokumentacji projektowej wiadomo będzie czy przewody będą przechodzić przez pomieszczenia stanowiące wyłącznie własność J. R. i H. R. czy też z powodu braku takiej możliwości muszą zachodzić na części wspólne. Zgodnie z ogólną regułą dowodową wyrażoną w art. 6 kc ciężar udowodnienia tych okoliczności spoczywał na osobach, które z faktu tego wywodzą skutki prawne czyli na wnioskodawczyniach. Ponieważ przesłanki te nie zostały spełnione wniosek podlegał oddaleniu.

W apelacji J. R. i H. R. zaskarżyły powyższe orzeczenie w całości wnosząc o jego zmianę poprzez upoważnienie J. R. na wyprowadzenie przewodów wentylacyjnych i spalinowych z lokalu numer (...) zgodnie z projektem J. K..

H. R. odstąpiła od żądania udzielenia tożsamej zgody dotyczącej lokalu numer (...). Do apelacji dołączony został projekt budowlany przewodu spalinowego i wentylacyjnego w lokalu przy ul. (...) autorstwa J. K.. Skarżące zarzuciły sądowi, że były przekonane, iż po opinii I. C. to sąd zleci sporządzenie dokumentacji projektowej, a tymczasem ich wniosek został oddalony.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Prawidłowe rozpoznanie żądania wniosku wymagało przede wszystkim rozstrzygnięcie czy czynności, do której upoważnienia domagały się wnioskodawczynie dotyczy zwykłego zarządu rzeczą wspólną czy też przekracza zakres zwykłego zarządu. Sąd Rejonowy ocenił, że prace polegające na „przeprowadzeniu wentylacji z junkersa i pomieszczenia kuchennego przez wspólny korytarz” przekraczają zakres zwykłego zarządu. W takiej sytuacji do rozpoznania wniosku stosować należało normę przepisu art. 199 kc, która wskazuje, że w braku zgody na dokonanie czynności wszystkich współwłaścicieli, współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Łączny udział J. R. i H. R. w nieruchomości wspólnej wynosi 33,73%, a zatem nie przekracza połowy. Gdyby podzielić stanowisko Sądu I instancji to wniosek powinien podlegać oddaleniu a limine bez konieczności sporządzania przez biegłą opinii i potrzeby rozważań użyteczności gospodarczej tej czynności i jej wpływu na pozostałych współwłaścicieli.

Sąd Okręgowy prezentuje jednak stanowisko, że wniosek dotyczył czynności, która nie przekracza zakresu zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Jak wiadomo kodeks cywilny nie zawiera definicji czynności zwykłego zarządu lub przekraczającej zwykły zarząd. W orzecznictwie i doktrynie ukształtowane zostały jedynie ogólne wskazania, co stanowi czynności zwykłego zarządu, a co z kolei jest jego przekroczeniem. Zwraca się jednak uwagę, że wskazówki te mają jedynie charakter orientacyjny, a od okoliczności związanych z konkretną sprawą zależy kwalifikacja danej czynności.

Należy zwrócić uwagę, że wyprowadzenie przewodu spalinowego i wentylacyjnego nie jest praca budowlana powodująca rozbudowę, przebudowę czy też zmianę przeznaczenia budynku mieszkalnego. Prace te wiążą się z normalną eksploatacją rzeczy i zapewnieniem bezpiecznego użytkowania tak typowego i powszechnie stosowanego urządzenia jak przepływowy podgrzewacz wody. Zamontowanie i korzystanie z takiego urządzenia jest dzisiaj normą, polepsza komfort życia oraz pozytywnie wpływa na ochronę środowiska. Częstokroć budynki wybudowane na początku ubiegłego stulecia nie są wyposażone w odpowiednią ilość przewodów spalinowych i wentylacyjnych do obsługi tego typu urządzeń. Należy również pamiętać, że z budynku mieszkalnego, w którym uprzednio mieszkały 1 lub 2 rodziny wyodrębniono sześć samodzielnych lokali mieszkalnych i każdy musi być wyposażony w źródło ogrzewania.

Powyższe okoliczności dały Sądowi Okręgowemu podstawę do przyjęcia, że wnioskodawczynie domagały się upoważnienia do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Analizując potrzebę wykonania określonych prac należy zwrócić uwagę na decyzje Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 23.08.2011 r. (k. 3), który nakazał J. R. wprowadzenie ponad połac dachową przewodu spalinowego z przepływowego podgrzewacza wody oraz przewodu wentylacyjnego. Skoro organ administracyjny, w którego zakresie obowiązków jest czuwanie nad stanem technicznym budynków i budowli oraz wydawanie w tym zakresie nakazów, widział konieczność wykonania określonych prac i wydał w tym zakresie ostateczną decyzję administracyjną to twierdzenia Sądu I instancji, iż wnioskodawczynie nie wykazały, iż „wskazane czynności są gospodarczo użyteczne (celowe)” jest całkowicie błędne.

Zachodziła zatem, z mocy art. 201 kc podstawa do upoważnienia wnioskodawczyni J. R. zgodnie z zakresem zaskarżenia i wnioskami zawartymi w apelacji – do upoważnienia do budowy przewodu kominowego spalinowego oraz przewodu kominowego wentylacyjnego do odprowadzenia wentylacji grawitacyjnej z pomieszczenia kuchni w lokalu mieszkalnym numer (...). Do wniosku H. R. i J. R. nie dołączyły żadnej dokumentacji technicznej dotyczącej przebiegu przewodów. Sąd Rejonowy przeprowadził dowód z opinii biegłej sądowej ds. określenia wartości nieruchomości I. C.. Opinia ta była zupełnie nieprzydatna do rozstrzygnięcia sprawy. Biegła ustaliła stan prawny nieruchomości, który wynika z treści ksiąg wieczystych, wskazała na przepisy prawa budowlanego i kodeksu cywilnego dotyczące zarządu rzeczą wspólną. Podsumowując biegła wskazała, że „wnioskodawczynie powinny zlecić opracowanie dokumentacji projektowej uprawnionym osobom, na wykonanie zleconych przez nadzór budowlany robót instalacyjnych”. Sąd Rejonowy, jak się wydaje, sam posiadał wiedzę o okolicznościach faktycznych i przepisach prawa, które powołała biegła, zaś „wiadomości specjalne” o których mowa w art. 278 § 1 kpc dotyczą nie zagadnień o charakterze prawnym ale technicznym.

Do apelacji wnioskodawczyni dołączyła Projekt budowlany budowy przewodu spalinowego i wentylacyjnego uprawnionego projektanta J. K.. Z treści projektu wynika, że przewody przebiegać będą przez część wspólną pomieszczeń strychu, ale blisko jego krawędzi nie utrudniając komunikacji pomiędzy poszczególnymi pomieszczeniami. Przeprowadzenie przewodów w powyższy sposób nie spowoduje zakłóceń w korzystaniu ze strychu. Uczestnicy A. Ś. (2) i A. Ś. (1) sugerowali przeprowadzenie przewodów po zewnętrznych ścianach budynku. Trzeba zwrócić uwagę, że ściany te stanowią również części wspólne nieruchomości, a przeprowadzenie przewodów w powyższy sposób wpływa znacząco na estetykę elewacji budynku.

Z powyższych względów na podstawie art. 386 § 1 kpc zmieniono zaskarżone postanowienie w punkcie I jak na wstępie, zaś dalej idącą apelację oddalono (art. 385 kpc). Na podstawie art. 520 § 1 kpc ustalono, że koszty w instancji odwoławczej każdy z uczestników ponosi w związku ze swym udziałem w sprawie.