

Sygn. akt II Ca 156/19

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 kwietnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SO Maciej Ejsmont

Protokolant: Filip Lytko

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2019 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku J. S. i Gminy Ż.

przy udziale I. W., P. W. oraz S. C.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną

na skutek apelacji wnioskodawcy Gminy Ż.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 26 lipca 2018 r., sygn. akt I Ns 832/18

**postanawia:**

***uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Świdnicy do ponownego rozpoznania.***

(...)

Sygn. akt II Ca 156/19

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z 26 lipca 2018 r. Sąd Rejonowy w pkt I wniosek J. S. i Gminy Z. w Ż. oddalił, w pkt II stwierdził, że koszty postępowania każdy z uczestników ponosi we własnym zakresie, zaś w pkt III nakazał uczestnikom postępowania, aby uiścili na rzecz Skarbu państwa – Sądu Rejonowego w Świdnicy koszty sądowe.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dacie złożenia wniosku W. M. ul. (...) w Ł. była tworzona przez gminę Ż., K. K. jako właścicielkę lokalu mieszkalnego nr (...), małżonków K. K. i J. K. jako współwłaścicieli lokalu mieszkalnego nr (...), małżonków I. i P. W., jako współwłaścicieli lokalu mieszkalnego nr (...), wymieni byli współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni (...), / Gmina Ż., obręb (...) Ł., (...)/ zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, położonej przy ul. (...) w Ł., dla której Sąd Rejonowy w Ś. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW (...), K. i J. K.

w udziale wynoszącym 15,80%, K. K. - 12,11%, Gmina Ż. - 60,32% oraz I. i P. W. - 11,77%. Aktualnie członkami tejże Wspólnoty Mieszkaniowej są Gmina Ż., K. K., I. i P. W. oraz S. C..

bezsporne. Decyzją nr (...) wydaną w dniu 22 marca 2013 roku P. (...) w związku z nieprawidłowościami stwierdzonymi przez dyplomowanego mistrza kominiarskiego m.in. zakazał W. M. ul. (...) w Ł. – do czasu usunięcia nieprawidłowości – użytkowania:

a. przewodu kominowego (...) grupa kominowa (...), do którego podłączony jest kocioł c.o. etaż w lokalu mieszkalnym nr (...) oraz trzon kuchenny w lokalu mieszkalnym nr (...),

b. przewodu kominowego (...) grupa kominowa (...) do którego podłączony jest kocioł c.o. etaż w lokalu mieszkalnym nr (...), piec kaflowy w lokalu mieszkalnym nr (...) i piec kaflowy w lokalu mieszkalnym nr (...),

jednocześnie stwierdzając, iż decyzja w zakresie zakazu użytkowania podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy prawa. Na usunięcie nieprawidłowości wyznaczony został termin do dnia 31 grudnia 2013 roku, następnie przedłużony do dnia 30 czerwca 2014 roku. Decyzją z dnia 09 maja 2014 roku Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia W. M. ul. (...) w Ł. na wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie istniejących przewodów kominowych oraz dobudowę przewodów wentylacyjnych i spalinowych dla potrzeb budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Ł. przy ul (...). W dniu 11 czerwca 2014 roku członkowie wspólnoty według stanu na dzień głosowania poddali pod głosowanie wyrażenie przez wspólnotę zgody na remont istniejących przewodów kominowych oraz budowę przewodów wentylacyjnych i spalinowych, zgody nie wyrazili małżonkowie P. i I. W.. W tym samym dniu pod głosowanie zostało poddane upoważnienie zarządcy do zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego w kwocie 38.000,- zł, zgody nie wyrazili małżonkowie P. i I. W.. Decyzją nr (...) wydaną w dniu 02 października 2017 roku P. (...) w Ś. umorzył postępowanie w sprawie samowolnych robót budowlanych zrealizowanych w budynku przy ul. (...) w Ł., a polegających na wykonaniu instalacji centralnego ogrzewania dla potrzeb lokalu mieszkalnego nr (...) i lokalu mieszkalnego nr (...) oraz na wydzieleniu i włączeniu części korytarza wspólnego do lokalu mieszkalnego nr (...), a to wobec odpadnięcia przyczyn, dla których postępowanie to było prowadzone.

Rozważając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że wniosek podlegał oddaleniu. Powołując treść art. 3, 6, 18 i 19 ustawy o własności lokali, Sąd Rejonowy przyjął, że wnioskodawcy swoje roszczenie oparli o treść art. 199 kc, lecz wniosek podlegał oddaleniu mając na uwadze stan sprawy na dzień zamknięcia rozprawy. Wskazano, że wnioskodawcy domagali się wyrażenia zgody na przeprowadzenie określonych prac budowlanych i zaciągnięcie kredytu w określonej wysokości. Prace budowlane miały zostać wykonane w oparciu o uzyskaną przez wspólnotę decyzję Starosty (...) zatwierdzającą określony projekt budowlany i udzielającą zezwolenia budowlanego. Wskazać przy tym należy, iż w okresie przewidzianym przez przepisy prawa budowlanego Wspólnota tychże prac nie rozpoczęła, od daty, kiedy przedmiotowa decyzja stała się ostateczna upłynął okres trzech i obecnie w oparciu o nią nie jest możliwym rozpoczynanie robót budowlanych, dodatkowo zauważyć należy, iż kalkulacja kosztów prac objętych wnioskiem i wysokość potrzebnego kredytu zostały przez wnioskodawców oszacowane na dzień złożenia wniosku. W tym stanie sprawy Sąd Rejonowy uznał, iż wniosek stał się bezprzedmiotowy. Wnioskodawcy wystąpili o zawieszenie postępowania, aby móc przeprowadzić nową procedurę mającą na celu uzyskanie nowego wniosku. W ocenie Sądu pierwszej instancji nie była to jednakże przyczyna uzasadniająca zawieszenie postępowanie.

Oddalenie wniosku o kosztach postępowania oparto na podstawie art. 520 § 1 kpc, uznając że każdy z uczestników postępowania powinien we własnym zakresie ponosić koszty swego udziału w sprawie.

W apelacji od powyższego postanowienia, wnioskodawca Gmina Ż. zarzuciła naruszenie:

1. art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 361 kpc, poprzez wadliwe uzasadnienie wyroku, polegające na niewskazaniu w uzasadnieniu, jakie fakty uznano za udowodnione, a na jakich dowodach oparł się Sąd i ocenił ich wiarygodność;
2. art. 177 § 1 pkt 3 kpc, poprzez nieuwzględnienie wniosku o zawieszenie postępowania, gdy rozstrzygnięcie sprawy było zależne od decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na wykonanie robót budowlanych

dotyczących remontu istniejących przewodów kominowych oraz zabudowy przewodów wentylacyjnych i spalinowych dla potrzeb budynku mieszkalnego wielorodzinnego w miejscowości Ł.;

3. art. 233 § 1 kpc, poprzez niepoczynienie przez Sąd własnych ustaleń faktycznych, niewskazanie dowodów określających podstawę faktyczną oddalenia roszczenia wnioskodawcy, a w konsekwencji nierozważenie całokształtu okoliczności sprawy, przy jednoczesnym oparciu rozstrzygnięcia tylko i wyłącznie na dowolnym ustaleniu istnienia przesłanki niweczącej roszczenie, która miała stanowić samodzielną podstawę orzeczenia.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, wnioskodawca wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja podlegała uwzględnieniu.

Jak wynika z lakonicznego uzasadnienia Sądu Rejonowego wnioszek w niniejszej sprawie został oddalony, gdyż w okresie przewidzianym przez przepisy prawa budowlanego wspólnota mieszkaniowa nie rozpoczęła prac remontowych. Ponadto skoro upłynął już termin przewidziany w decyzji o zezwoleniu na budowę, obecnie nie jest możliwym rozpoczynanie prac budowlanych. Tego rodzaju argumentacja Sądu I instancji świadczy o tym, że nie rozpoznał on istoty sprawy. Zgodnie z art. 199 zd. 2 kc w braku zgody wszystkich współwłaścicieli na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Tymczasem w przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy w ogóle nie rozpoznał sprawy pod tym kątem i nie zbadał jaki jest cel zamierzonej czynności ani czy jej dokonanie jest zgodne z interesem wszystkich współwłaścicieli. Oddalenie wniosku tylko w oparciu o to, że decyzja o zezwoleniu na budowę straciła ważność nie może zostać zaakceptowane, gdyż czym innym jest wyrażenie przez sąd zgody, o której mowa w art. 199kc, a czym innym uzyskanie przez inwestora decyzji administracyjnej o zezwoleniu na budowę. Są to, bowiem dwie różne kwestie. Sąd powszechny wydając zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu bierze, bowiem pod uwagę wyżej wskazane przesłanki / wymienione w art. 199 kc / i od ich spełnienia uzależnia treść rozstrzygnięcia. Jeśli zaś przedmiotowa czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu polega na wykonaniu prac budowlanych czy remontowych, dla których wymagana jest stosowna decyzja administracyjna, to oczywistym jest, że inwestor przed przystąpieniem do przeprowadzenia takich prac musi uzyskać odpowiednią decyzję, żeby jednak mógł się o nią ubiegać musi dysponować zgodą wszystkich współwłaścicieli albo stosownym orzeczeniem sądu zastępującym taką zgodę. W przedmiotowej sprawie skoro Sąd Rejonowy w ogóle nie odniósł się i nie zbadał przesłanek wynikających z art. 199 kc koniecznym było na podstawie art. 386 § 4 kpc uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Trzeba również zauważyć, że niewykonanie decyzji zawierającej zezwolenie na prace budowlane nastąpiło właśnie z tej przyczyny, że brak było wśród współwłaścicieli jednomyślności, tak więc również z tego powodu argumentacja Sądu Rejonowego była zupełnie chybiona. W końcu należy zauważyć, że Sąd I instancji w ogóle w uzasadnieniu rozstrzygnięcia nie ocenił ani nie uwzględnił materiału dowodowego, który sam zgromadził /przede wszystkim chodzi tu o opinie biegłego sądowego z zakresu budownictwa/, nie ustalił również, jakiego rodzaju prace zostały już wykonane przez poszczególnych współwłaścicieli i czy są one wystarczające do osiągnięcia celu, jakim jest zapewnienie właściwej i bezpiecznej eksploatacji budynku. Tak więc rację ma skarżący powołując się w apelacji na zarzuty związane z tymi kwestiami.

Rozpoznając sprawę na nowo sąd przede wszystkim zbada i jednoznacznie oceni czy dokonanie czynności w postaci budowy przewodów kominowych jest niezbędne, wyjaśniając uprzednio, jakiego rodzaju prace remontowe zostały przeprowadzone przez samych współwłaścicieli i czy byłyby one wystarczające dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i bezpieczeństwa budynku. Ponadto sąd zbada czy dokonanie czynności w postaci budowy przewodów kominowych leży w interesie wszystkich współwłaścicieli, a w przypadku pozytywnej odpowiedzi na tą kwestię, ustali, jaki jest koszt dokonania tejże czynności oraz zbada w jaki sposób czynność ta powinna zostać przeprowadzona. Dopiero po wyjaśnieniu tych kwestii Sąd w oparciu o przepis art. 199 kc dokona oceny wniosku i wyda w sprawie

stosowne i zgodne z tym przepisem orzeczenie, mając oczywiście na uwadze również konieczność odniesienia się do całego materiału dowodowego stosowanie do zasad wynikających z art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

(...)