

Sygn. akt II Ca 140/20

POSTANOWIENIE

Dnia 29 czerwca 2020r.

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: Jarosław Gołębiowski (spr.)

Sędziowie: Paweł Hochman, Dariusz Mizera

Protokolant: Cezary Jarocki

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 czerwca 2020r.

sprawy z wniosku M. W.

z udziałem S. P.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczy wspólnej

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od postanowienia Sądu Rejonowego w Radomsku

z dnia 13 sierpnia 2019r. sygn. akt I Ns 651/18.

postanawia:

1. oddalić apelację;

2. ustalić, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.

Paweł Hochman Jarosław Gołębiowski Dariusz Mizera

Sygn. akt IICa 140/20

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2019 roku Sąd Rejonowy w Radomsku po rozpoznaniu sprawy z wniosku M. W. z udziałem S. P. o wydanie zgody na czynność przekraczającą zakres czynności zwykłego zarządu postanawia wydał zgodę dla M. W. na wykonanie czynności przekraczającą zakres czynności zwykłego zarządu poprzez wykonanie na nieruchomości wspólnej uczestników położonej w R. przy ul. (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta (...) w budynku mieszkalnym nr (...) w części górnej (na piętrze) zamieszkaney przez M. W., instalacji gazowej na podstawie projektu budowlanego złożonego w ramach postępowania administracyjnego prowadzonego przez Starostwo (...) o(...), zasądził od S. P. na rzecz M. W. kwotę 480 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego i nakazał pobrać od S. P. na rzecz Skarbu Państwa - Kasy Sądu Rejonowego w Radomsku kwotę 280,01 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postaci kosztów opinii sądowej uiszczonych tymczasowo ze Skarbu Państwa - Kasy Sądu Rejonowego w Radomsku.

Podstawę powyższego orzeczenia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

W R. przy ul. (...) znajduje się nieruchomość dla której jest prowadzona księga wieczysta (...). Na nieruchomości znajduje się m.in. budynek mieszkalny o nr ewid (...). Nieruchomość ta należy do M. W. oraz S. P., jest ona spadkiem po ich rodzicach C. i T. P.. Uczestnicy jeszcze za życia rodziców, podzielili do używania budynek mieszkalny, parter zajmuje S. P., a piętro M. W.. W budynku w latach 70-80 tych było założone ogrzewanie na bazie CO zasilane piecem węglowym. Od 2009 roku istniała natomiast instalacja gazowa zasilająca cały budynek w paliwo gazowe. Instalacja ta była zawarta umową na M. W. i ona była zobowiązana do płacenia rachunków za zużyty gaz. M. W. płaciła też rachunki. Gdy żyli jej rodzice płacili część rachunku za część ogrzewaną gazem, w której mieszkali oni oraz S. P.. Po śmierci rodziców S. P. dalej używał paliwa gazowego, w tym ogrzewał nadal gazem swoją część nieruchomości. Jednakże odmawiał zwrotu pieniędzy za rachunki. Całość należności płaciła M. W..

W dniu 4 listopada 2011 roku M. W. rozwiązała z gazownią umowę na dostarczanie paliwa gazowego. Po rozwiązaniu umowy S. P. dokonał zmian w istniejącej instalacji gazowej, w ten sposób że, odciął od tej instalacji część nieruchomości użytkowaną przez jego siostrę. Podpisał następnie umowę na dostarczanie gazu na swoją część nieruchomości. Umowę podpisał bez zgody siostry M. W.. Obecnie jego część domu jest ogrzewana gazem. M. W. by nie dopuścić do zagrzybienia i zniszczenia swojej części nieruchomości paliła węglem, za który płaciła sama. Ogrzewanie centralne węglowe ogrzewało także część budynku S. P.. S. P. nie zwracał M. W. pieniędzy za zakupiony węgiel. Ponieważ wnioskodawczyni ponosiła koszty zakupu węgla sama, ponadto mogła rozpałać przed wyjściem do pracy albo po powrocie z pracy, a piec CO miał około 30 lat, zaczęła dogrzewać mieszkanie prądem elektrycznym. Wnioskodawczyni postanowiła w związku z tym także dokonać założenia instalacji gazowej na swojej części budynku mieszkalnego. Mając to na uwadze, zdecydowała także o wymianie na nowe grzejników. W tym celu sporządziła projekt instalacji gazowej. W. chciała także uzyskać dofinansowanie na ten cel w kwocie 8000 złotych. W dniu 1 sierpnia 2018 roku M. W. złożyła do Starosty (...) wniosek z projektem przebudowy - rozbudowy instalacji gazowej w taki sposób by nie przechodziła przez część zamieszkałą przez jej brata i miała oddzielny licznik. S. P., gdy otrzymał zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie wydania pozwolenia i dowiedział się o zamiarze siostry, nie wyraził zgody i tym samym zablokował inwestycję. Starostwo (...) wydało odmowną decyzję odnośnie wydania zezwolenia na rozbudowę wewnętrznej instalacji gazowej. Pomiędzy stronami toczy się obecnie postępowanie o dział spadku. Postępowanie to zostało wszczęte w 2013 roku. W postępowaniu tym biegły Z. K. wydał opinię w myśl której na nieruchomości istnieje możliwość ustanowienia odrębnej własności dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych w celu zniesienia współwłasności. Wydzielenie tych lokali wymaga jednak w obecnym stanie wykonania wewnętrznej instalacji gazowej dla lokalu zajmowanego przez M. W., aby zapewnić mu możliwość ogrzewania (jest wykonana dokumentacja gazowa). Biegły Z. K. wskazał, że rozbudowa tej instalacji jest z korzyścią dla całej nieruchomości i obu właścicieli. Górna część budynku jest obecnie ogrzewana tylko za pomocą ogrzewania elektrycznego, jest ona niedogrzana. To powoduje, że budynek niszczeje, ponadto przez to uczestnik ponosi większe koszty ogrzewania, ponieważ gdyby górny poziom był ogrzewany, to ciepło w naturalny sposób „dogrzewałoby” jego dolną część- część należącą do S. P.. Wykonanie (rozbudowa) instalacji gazowej podniesie wartość całej nieruchomości, co jest z korzyścią dla obu właścicieli, ponadto koszt tej instalacji nie jest aż tak znaczny, by w sposób rażący zawyżał wartość ewentualnej spłaty. Ponadto w żaden sposób nie ingeruje negatywnie w instalację uczestnika. Sami uczestnicy dokonali już pomiędzy sobą fizycznego podziału budynku, taki też podział jest zaproponowany w sprawie działowej. Żeby mieszkać w górnej części musi ona być ogrzewana. Gdyby doszło do wynajmu górnej części budynku, to też trzeba założyć tam ogrzewanie. Piec, który jest w piwnicy na węgiel, jest stary i nawet gdyby chcieć z niego korzystać potrzebna by była jego wymiana.

W niniejszej sprawie M. W. domagała się wyrażenia zgody na wykonanie na nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) dla której jest prowadzona księga wieczysta (...) w budynku mieszkalnym nr (...) w części górnej (na piętrze) zamieszkałej przez M. W., instalacji gazowej na podstawie projektu budowlanego złożonego w ramach postępowania administracyjnego prowadzonego przez Starostwo (...) o numerze (...)

Nieruchomość ta stanowi współwłasność jej i jej brata S. P.. Stosownie do treści art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają 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 świetle powyższego przepisu współwłaściciel nieruchomości (których udział we własności wynosi co najmniej połowę) może domagać się zastąpienia zgody innych współwłaścicieli na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną prawomocnym orzeczeniem Sądu w tym zakresie. W świetle poglądów doktryny i orzecznictwa do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu można zaliczyć z reguły: określenie przeznaczenia rzeczy wspólnej, dokonanie podziału rzeczy wspólnej, dokonanie znaczących nakładów na rzecz (innych niż nakłady konieczne), dołączenie do rzeczy innej rzeczy lub wydzielenie z rzeczy części składowej bez związku z bieżącą eksploatacją. Jako przykład takiej czynności w doktrynie wskazuje się także modernizację budynku polegającą na założeniu nowej instalacji gazowej (Komentarz do art. 199 KC, red. Osajda 2017, Legalis). Tak te w orzecznictwie, np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 2.03.2007 r. (...) SA/Wa (...), Legalis nr 260566), który stanowi, że modernizacja polegająca na założeniu nowej instalacji gazowej w budynku stanowiącym współwłasność, należy niewątpliwie do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Wnioskodawczyni podnosiła, iż dokonanie zainstalowania instalacji grzewczej gazowej jest konieczne z uwagi na potrzebę prawidłowego ogrzewania domu, gdyż obecnie jest on w części nieogrzewany, co powoduje jego niszczenie a także uniemożliwia jej korzystanie z jej części budynku. Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w sprawie, w tym dowodu z opinii biegłego ds. budownictwa, Sąd doszedł do przekonania, że celowym jest zainstalowanie ogrzewania. Co istotne zasadność tego wniosku widzi także S. P.. Uczestnik już na początku postępowania złożył pismo, w którym stwierdził, że co do zasady przyłącza się do wniosku, ale wnosi o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania w sprawie o dział spadku. Podkreślał, że wyrazi zgodę na rozbudowę instalacji gazowej, jeśli dojdzie do zakończenia postępowania spadkowego. W tym celu wnosił o zawieszenie postępowania. Obawiał się bowiem, że instalacja zwiększy w znaczny sposób wartość nieruchomości spowoduje, że będzie musiał spłacić siostrę wyższą kwotą. Sąd podejmując decyzję, nie uznał jednak za zasadne zawieszenie postępowania. Sprawa I Ns 489/13 została wszczęta w maju 2013 roku, toczy się więc już ponad 6 lat. Sąd mając na uwadze wniosek uczestnika odroczył rozprawę do kwietnia, a następnie lipca 2019 roku. W lipcu 2019 roku Sąd powziął informację, że sprawa nie będzie zakończona, bowiem uczestnik złożył do Prokuratury Rejonowej w Radomsku wniosek o popełnienie przestępstwa i akta zostały przesłane do Prokuratury Rejonowej. Natomiast postępowanie w przedmiocie wyrażenia zgody winno być ze względu na swój charakter rozpoznane stosunkowo szybko. Sąd miał także na uwadze, że zbliża się kolejna zima i sezon grzewczy, a wnioskodawczyni by nie dopuścić do zniszczenia swojej części będzie znowu ponosić znacznie wyższe koszty ogrzewania elektrycznego. Natomiast same koszty instalacji nie są aż tak wysokie by w sposób aż tak bardzo znaczny podwyższyły wartość nieruchomości, by rzeczywiście uzasadniało to odmowę wyrażenia zgody na rozbudowę instalacji. Przy ocenie kwestii prawidłowego ogrzewania budynku Sąd miał natomiast na względzie twierdzenia wynikające z opinii biegłego. Biegły Z. K. wydał opinię w myśl której na nieruchomości istnieje możliwość ustanowienia odrębnej własności dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych celem zniesienia współwłasności. Wydzielenie tych lokali wymaga jednak w obecnym stanie wykonania wewnętrznej instalacji gazowej dla lokalu zajmowanego przez M. W., aby zapewnić mu możliwość ogrzewania (jest wykonana dokumentacja gazowa). Wskazać trzeba, że wnioskodawczyni dysponuje środkami pozwalającymi na sfinansowanie tej inwestycji. Ponadto instalacja taka i jej koszty będą niższe aniżeli ogrzewanie elektryczne. Nie można także mówić by dotychczasowe ogrzewanie CO było wystarczającym argumentem przeciwko założeniu instalacji, skoro ma ono 30 lat i jak mówi biegły winno podlegać wymianie, a więc także niesie ono za sobą znaczne koszty, koszty te ponosiła w całości dotychczas (koszty ogrzewania całego budynku CO) wnioskodawczyni, ponadto instalacja ta nie pozwoli na rozdzielenie budynku. Niewątpliwie instalacja gazowa jest także znacznie wygodniejsza w użytkowaniu (z uwagi na brak konieczności palenia w piecu, dokładania do pieca itp.) oraz pozwalałaby na całkowite wyeliminowanie nawet niewielkich wahań temperatur w domu. Zdaniem Sądu nie można także uznać, by okoliczność że wnioskodawczyni nie zawsze przebywa w swojej części nieruchomości jest wystarczającym argumentem przeciwnym. Trudno bowiem także wymagać, aby M. W. mieszkała w nieogrzewanych pomieszczeniach, jeśli może w tym czasie przebywać w ogrzewanym mieszkaniu swojego znajomego. Mając na uwadze dokonane w sprawie ustalenia, Sąd uznał wniosek M. W. za zasadny i orzekł jak w pkt 1 sentencji. O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. mając na względzie fakt, że interesy uczestników postępowania w niniejszej sprawie były sprzeczne. Sąd obciążył zatem kosztami postępowania uczestnika i zasądził od niego na rzecz wnioskodawczyni zwrot kosztów postępowania w kwocie 480 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, których wysokość ustalono w oparciu o § 5 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.

z 2015 r. poz. 1800 ze zm.). Natomiast koszty opinii wyniosły 280,01 złotych. Sąd nakazał więc pobranie od uczestnika na rzecz Skarbu Państwa kosztów w wysokości 280,01 złotych, bowiem koszty opłaty zostały uiszczono tymczasowo ze Skarbu Państwa - Kasy Sądu Rejonowego w Radomsku.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją w całości uczestnik, zarzucając:

a) naruszenie przepisów postępowania cywilnego a to art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie oceny zebranego materiału dowodowego w sposób niewłaściwy poprzez rozważenie przez Sąd kwestii wykonania instalacji gazowej na części nieruchomości należącej do uczestników postępowania na podstawie opinii Biegłego Z. K. podczas gdy Sąd pominął kwestię, iż wykonanie czy inaczej rozbudowa instalacji gazowej na części należącej do M. W. znacznie podniesie wartość przedmiotowej nieruchomości, co doprowadzi do niekorzystnego rozstrzygnięcia dla uczestnika postępowania w sprawie spadkowej o sygn. akt I Ns 489/13, które wywoła niekorzystne dla niego skutki finansowe, które to naruszenie miało wpływ na treść skarżonego postanowienia,

b) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zgromadzonego materiału dowodowego, polegających na:

- przyjęciu że sprawa spadkowa zarejestrowana pod sygn. akt I Ns 489/13 prowadzona przed Sądem Rejonowym w Radomsku nie będzie zakończona niebawem podczas gdy prawdopodobnie zakończy się jeszcze w tym roku kalendarzowym,

- przyjęciu że uczestnicy postępowania będą chcieli dokonać wydzielenia dwóch samodzielnych lokali albo Wnioskodawczyni dokona wynajmu górnej części podczas gdy uczestnik ma zamiar przejąć całą nieruchomość na wyłączną własność po uprzedniej spłacie wnioskodawczyni,

- pominięciu faktu, iż górna część budynku należącego do uczestników postępowania jest ogrzewana i może tak pozostać przez kolejny okres grzewczy gdyż nie zagraża to życiu i zdrowiu wnioskodawczyni,

- pominięciu faktu, iż biegły wskazał że zainstalowanie instalacji gazowej będzie z korzyścią w sytuacji dokonania ustanowienia odrębnej własności lokali podczas gdy cała nieruchomość ma stać się własnością uczestnika który liczy się z ponoszonym ryzykiem,

- przyjęciu, iż zainstalowanie ogrzewania gazowego nie spowoduje rażącej wysokości wartości nieruchomości, które to naruszenie miało wpływ na treść skarżonego postanowienia,

c) naruszenie przepisów prawa materialnego tj art. 520 § 2 k.o.c. poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że interesy uczestników postępowania były sprzeczne i przez to obciążenie kosztami postępowania uczestnika podczas gdy uczestnik przychylił się do wymiany instalacji grzewczej i wyrażał na to zgodę po zakończeniu toczącej się sprawy spadkowej, które to naruszenie miało wpływ na treść skarżonego postanowienia.

Apelujący wnosił o:

zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie powództwa w całości. Z ostrożności procesowej, na zasadzie art. 386 § 4 k.p.c. o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji oraz zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wniesiona przez uczestnika apelacja nie jest uzasadniona i podlega oddaleniu.

Zarzut oparty na treści art 233§1 k.p.c. jest nietrafny. Powołany przepis przyznaje Sądowi swobodę w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uzasadniony, jeżeli Sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki bądź z doświadczeniem życiowym.

Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233§1 k.p.c. nie wystarczy samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. Na skarżącym spoczywa ciężar wykazania, jakie kryteria oceny Sąd naruszył przy ocenie konkretnych dowodów lub niesłusznie im je przyznając (por. postanowienie SN z 23.01.2001r. IV CKN 970/00 niepublik.)

Treść wniesionej apelacji wskazuje, że jej autor przedstawionych wymogów nie spełnił. Zarzuty zostały sformułowane w sposób ogólnikowy i w istocie stanowią bezskuteczną polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu. Apelujący nie wykazał w jakim fragmencie ustaleń Sąd dopuścił się naruszenia reguł logicznego rozumowania i zasad wynikających z doświadczenia życiowego.

Podnoszona przez skarżącego kwestia wygenerowania przez rozbudowę instalacji gazowej większej wartości części budynku, który ma przypadać wnioskodawczyni – w realiach rozpoznawanej sprawy – nie ma istotnego znaczenia. Sporządzona na użytek postępowania w sprawie INs 489/13 opinia przez biegłego sądowego Z. K. została załączona także do akt niniejszego postępowania. Autor opinii przedstawił 2 warianty ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych – po jednym na parterze i piętrze, z których każdy ma przypaść na wyłączną własność wnioskodawczyni i uczestnikowi. W obu wariantach w/w lokale są w bardzo porównywalnej wielkości. Powyższe oznacza, iż w przypadku wyjścia ze współwłasności poprzez wyodrębnienie odrębnej własności lokali każda ze stron otrzyma lokal mieszkalny w zbliżonej wartości. Odpada więc zarzut znacznych dopłat pieniężnych. Brak natomiast doprowadzenia instalacji gazowej na I piętro budynku spowoduje znaczącą dysproporcję w wartości obu lokali na korzyść mieszkania usytuowanego na parterze, co zrodziłoby potrzebę dopłat pieniężnych na rzecz wnioskodawczyni. Dywagacje apelacji a dotyczące terminu, w którym zakończy się postępowanie w sprawie INs 489/13 mają charakter teoretyczny. Nie jest bowiem wiadomym, kiedy ta sprawa ulegnie zakończeniu.

Twierdzenie uczestnika, że w sprawie INs 489/13 dojdzie do innego niż wskazanego wyżej zniesienia współwłasności również mają charakter abstrakcyjny. Analiza i lektura tychże akt ilustruje, iż obie strony są zainteresowane, ażeby wydzielić dla każdej z nich po jednym lokalu mieszkalnym. Stanowisko takie uczestnik reprezentował także w niniejszym postępowaniu.

Twierdzenia skarżącego, że piętro budynku jest ogrzewane nie są do końca prawdziwe. Instalacja węglowa uległa awarii. Ogrzewanie elektryczne jest drogie i mało wydajne. Na piętrze budynku istnieje syndrom niedogrzenia i ściany uległy zawilgoceniu i zagrzybieniu – na co wskazuje opinia Z. K.. Uniknięcie dalszej z tego tytułu dewastacji jest możliwe po zamontowaniu gazowego centralnego ogrzewania w lokalu wnioskodawczyni, co leży także w interesie uczestnika.

Twierdzenia skarżącego, że cała nieruchomości jemu przypadnie są przedwczesne i niczym nie poparte.

Sąd Okręgowy w całej rozciągłości akceptuje ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne. Oddalenie wniosku doprowadziłoby do utrwalenia słabszej pozycji wnioskodawczyni, która jako współwłaściciel – wobec niczym nieuzasadnionego sprzeciwu uczestnika – nie może w sposób należyty korzystać z przedmiotu współwłasności.

Zawieszenie postępowania do czasu zakończenia sprawy INs 489/13 – z przyczyn podanych wyżej – nie jest zasadne, tym bardziej, że za kilka miesięcy rozpocznie się kolejny okres grzewczy.

Mając zatem na względzie przedstawione ustalenia i rozważania i biorąc pod uwagę treść art. 199 k.c. orzeczono jak wyżej (art. 385 k.p.c.).

O kosztach postępowania za instancję odwoławczą rozstrzygnięto na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.