

Sygn. akt I Ca 73/14

POSTANOWIENIE

Dnia 2 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

Sędziowie SSO Antoni Smus

SSO Joanna Składowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2014 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z wniosku O. C.

z udziałem I. C., P. K., A. L., A. S., K. S., K. W., C. O., M. O. (1) i Skarbu Państwa – Nadleśnictwa w P.

o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd

na skutek apelacji uczestnika K. S.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Łasku

z dnia 5 listopada 2013 r. sygn. akt I Ns 160/13

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt I Ca 73/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 listopada 2013 roku, sygn. akt I Ns 160/13, Sąd Rejonowy w Łasku zezwolił wnioskodawczyni O. C. na jej koszt na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną stanowiącą działkę nr : (...) położoną w L., powiat (...), województwo (...) i części wspólne budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego na wyżej wymienionej działce, dla których prowadzona jest księga wieczysta SR 1 L/ (...), polegającej na wybudowaniu komina zgodnie z projektem sporządzonym przez projektanta A. G. w czerwcu 2012r. oraz odłączeniu wspólnej instalacji centralnego ogrzewania i wykonaniu odrębnej, samodzielnej instalacji centralnego ogrzewania w lokalu nr (...), stanowiącym współwłasność wnioskodawczyni O. C. i uczestnika I. (...), dla którego to lokalu prowadzona jest księga wieczysta (...),

Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że zainteresowani ponoszą koszty postępowania w zakresie dotychczas przez siebie wydatkowanym.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach

i wnioskach, które Sąd Okręgowy podziela i uznaje za własne:

Na działce nr (...) w L. znajduje się budynek wielorodzinny. W budynku tym wyodrębniono 7 lokali mieszkalnych. Współwłaścicielami lokalu nr (...) są O. C. i I. C. po 1/2 części. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej związany z lokalem nr (...) wynosi (...) części. Właścicielką lokalu nr (...) jest K. W.. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej związany z lokalem nr (...) wynosi 1688/10000 części. Właścicielką lokalu nr (...) jest małoletnia P. K.. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej związany z lokalem nr (...) wynosi 1461/10000 części. Właścicielem lokalu nr (...) jest K. S.. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej związany z lokalem nr (...) wynosi 1688/10000 części. Właścicielką lokalu nr (...) jest A. S.. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej związany z lokalem nr (...) wynosi 1072/10000 części. Właścicielką lokalu nr (...) jest A. L.. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej związany z lokalem nr (...) wynosi 660/10000 części. Współwłaścicielami lokalu nr (...) są C. O. i M. O. (2) na prawach wspólności małżeńskiej majątkowej. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej związany z lokalem nr (...) wynosi 638/10000 części. Skarb Państwa - Nadleśnictwo P. jest współwłaścicielem działki nr (...) w 638/10000 częściach.

W przedmiotowym budynku wielorodzinnym znajduje się wspólna instalacja centralnego ogrzewania opalana węglem i drewnem, zasilana ze wspólnej kotłowni. Sześć lokali, oprócz lokalu będącego własnością C. i M. O., jest podłączona do wspólnej instalacji centralnego ogrzewania. Lokal C. i M. O. (1) został odłączony od wspólnej instalacji centralnego ogrzewania około 10 lat temu. Państwo O. ogrzewają swój lokal kominkiem. Instalacja centralnego ogrzewania nie spełnia swojego zadania w lokalu wnioskodawczyni. W zimie temperatura w lokalu wnioskodawczyni wynosiła 16 stopni C..

W czerwcu 2012 roku projektant A. G. sporządził projekt techniczny budowlany komina w lokalu wnioskodawczyni. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków wyraził zgodę na realizację inwestycji zgodnie z w/w projektem.

Technicznie jest możliwe odłączenie instalacji centralnego ogrzewania zasilającej lokal nr (...) i wykonanie dla tego lokalu samodzielnej instalacji centralnego ogrzewania. Instalacja centralnego ogrzewania zasilająca lokal nr (...) została wykonana tak, że można ją odłączyć poprzez istniejące zawory przelotowe. Odłączenie lokalu nr (...) od wspólnej instalacji centralnego ogrzewania pozostaje bez wpływu na prawidłowość funkcjonowania pozostałej części instalacji. Odłączenie wspólnej instalacji centralnego ogrzewania od lokalu wnioskodawczyni nie wymaga wyłączenia działania instalacji centralnego ogrzewania dla pozostałych lokali. Szacunkowy koszt odłączenia wynosi około 400 zł.

Sąd Rejonowy oddalił wniosek dowodowy wnioskodawczyni o przesłuchanie świadka J. P. na okoliczność istnienia indywidualnego ogrzewania w niektórych lokalach, ponieważ okoliczność ta nie była sporna.

Odwołując się do treści art.199 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, że czynność polegająca na wybudowaniu komina w jednym z lokali, odłączeniu tego lokalu od wspólnej instalacji centralnego ogrzewania i założeniu odrębnej instalacji centralnego ogrzewania w tym lokalu jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. W opinii Sądu pierwszej instancji wybudowanie nowego elementu i przebudowa instalacji centralnego ogrzewania wykracza poza czynności zwykłego zarządu.

Sąd Rejonowy podkreślił, że współwłaściciele nieruchomości wspólnej, którzy reprezentują większość udziałów (O. C. i I. C. 2461/10000 części, K. W. 1688/10000, P. K. 1688/10000, A. L. 660/10000, C. O. i M. O. (2) 638/10000, Skarb Państwa - Nadleśnictwo P. 332/10000) przyłączyli się do wniosku w niniejszej sprawie.

Sąd Rejonowy stwierdził, że wniosek jest uzasadniony z uwagi na cel zamierzonej czynności. Wskazał, że celem budowy komina i urządzenia nowej instalacji CO w lokalu nr (...) jest zapewnienie temu lokalowi odpowiedniego ogrzewania, które zapewni odpowiednią temperaturę w tym lokalu i możliwość normalnego korzystania z tego lokalu. W ocenie Sądu pierwszej instancji dotychczasowe ogrzewanie nie zapewniało w lokalu nr (...) odpowiedniej temperatury. Zdaniem Sądu Rejonowego ewentualne zwiększenie kosztów ogrzewania innych lokali przyłączonych do wspólnej instalacji CO, powstałe na skutek odłączenia lokalu nr (...), nie jest wystarczającym argumentem przeciwko wnioskowi w niniejszej sprawie. Sąd Rejonowy stwierdził, że nie można odmówić właścicielowi lokalu nr (...) prawa

do odpowiedniego ogrzewania w imię interesu właścicieli części pozostałych lokali do niepodwyższania kosztów ogrzewania ich lokali. Sąd pierwszej instancji uznał, że właściciel każdego z lokali ma prawo przede wszystkim do właściwego ogrzewania swojego lokalu, ponieważ bez właściwego ogrzewania lokal mieszkalny nie nadaje się do wykorzystania. Według Sądu Rejonowego koszt ogrzewania innych lokali jest w tej sytuacji okolicznością mniej istotną.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art.520 § 1 k.p.c.

Powyższe postanowienie zaskarżył uczestnik K. S. wnosząc apelację (błędnie nazwaną zażaleniem), która w minimalnym zakresie spełniała warunki formalne wymagane dla tego środka zaskarżenia.

Z treści tegoż pisma jednoznacznie jednak wynika, że uczestnik jest niezadowolony z rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji, gdyż w jego ocenie w sprawie nie chodziło o problem techniczny polegający na ustaleniu czy jest możliwym odłączenie instalacji centralnego ogrzewania w mieszkaniu wnioskodawczyni, lecz o możliwość uznania dopuszczalności uwzględnienia jej żądania w sytuacji, w której Sąd uchylił się od wskazania czy i w jakiej wysokości wnioskodawczyni nadal będzie zobowiązana do uiszczania opłat z tytułu kosztów ogrzewania, w tym wynagrodzenia palacza, remontów instalacji grzewczej czy też w kosztach utrzymania instalacji centralnego ogrzewania w postaci komina i kaloryferów umieszczonych na korytarzu na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, która nie składa się z samych tylko mieszkań, ale i z powierzchni wspólnych takich jak korytarze, klatki schodowe i piwnice - co z kolei naruszało art. 206 kc.

Ponadto skarżący zasygnalizował, iż miał zbyt mało czasu na zapoznanie się z opinią biegłego oraz zarzucił błędną ocenę zeznań wnioskodawczyni w zakresie przyjętej przez Sąd wysokości temperatury panującej w jej mieszkaniu poprzez pominięcie kwestii zaniedbania w konserwacji wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania.

Mając na uwadze powyższe uczestnik wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz o uwzględnienie kosztów postępowania odwoławczego jako kosztów procesu.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od uczestnika na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestnika nie zasługuje na uwzględnienie.

Zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu a Sąd Rejonowy nie uchybił przepisom prawa procesowego ani materialnego.

Sąd Rejonowy nie naruszył art. 233 § 1 kpc, ponieważ w okolicznościach sprawy wysokość temperatury w mieszkaniu wnioskodawczyni w okresie zimowym nie została przez nikogo zaprzeczona, co zgodnie z art. 230 kpc uprawniało Sąd do uznania tej okoliczności za fakt przyznany, zwłaszcza w kontekście wypowiedzi skarżącego, iż zimą lokatorzy skarżyli się do niego na niskie temperatury w ich mieszkaniach (protokół rozprawy z dnia 30 lipca 2013 roku k. 72v).

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy jest również wskazywane przez apelującego źródło „efektu temperaturowego” w mieszkaniu wnioskodawczyni, które on upatruje w zaniedbaniu konserwacji wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, ponieważ przedstawiony do rozstrzygnięcia problem dotyczył wyłącznie możliwości udzielenia wnioskodawczyni zgody na zmianę sposobu ogrzewania należącego do niej lokalu w trybie art. 199 kc. Niezależnie od przyczyny generującej zimą w mieszkaniu wnioskodawczyni niedostateczną temperaturę - niespornym faktem jest, że współwłaściciele nieruchomości reprezentujący większość udziałów przyłączyli się do jej wniosku, uznając że należy udzielić ochrony jej prawu do posiadania właściwie ogrzewanego lokalu.

Nie jest natomiast wystarczającym sformułowanie zarzutu w sposób ogólnikowy,

tj. bez wskazania istoty wytykanego błędu, ponieważ zarzuty apelacji winny być przedstawione w sposób na tyle konkretny i szczegółowy, aby sąd drugiej instancji mógł przeprowadzić postępowanie w odpowiednim kierunku. Tymczasem skarżący - jako współwłaściciel mniejszościowy - uchylił się od wskazania przyczyn dla których należało odmówić tak rozumianemu prawu wnioskodawczyni, co czyni jego apelację wyłącznie polemiczną.

Bezasadny jest również zarzut uchylenia się przez sąd pierwszej instancji od wskazania czy i w jakiej wysokości wnioskodawczyni zobowiązana jest do uiszczania opłat związanych z funkcjonowaniem wspólnoty, ponieważ takiego żądania nie zgłoszono w sprawie. Apelujący uchylił się także od wskazania z jakim przepisem prawa - ze względu na charakter orzeczenia czy też wymagania wypływające z prawa materialnego - wiąże obowiązek orzekania w tymże przedmiocie przez Sąd z urzędu i takiego stanowiska nie wsparł żadną argumentacją jurydyczną, co z kolei zwalnia Sąd Okręgowy z bardziej szczegółowego odnoszenia się do tej kwestii.

W sprawie nie doszło również do naruszenia art. 206 kc, który stanowi, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Uwadze skarżącego uchodzi, iż przepis ten reguluje zakres uprawnień współwłaściciela do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Żądanie wnioskodawczyni nie dotyczyło natomiast współposiadania rzeczy wspólnej.

Przedmiotem sprawy było wyłącznie rozpoznanie wniosku o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd w trybie art. 199 kc w związku z wdrożonym przez nią postępowaniem w przedmiocie pozwolenia na budowę i administracyjnym obowiązkiem przedłożenia zgody współwłaścicieli na planowaną przez nią inwestycję budowy komina w celu odłączenia się od wspólnej instalacji centralnego ogrzewania i wykonaniu odrębnej, samodzielnej instalacji centralnego ogrzewania w należącym do niej lokalu.

Sąd Rejonowy nie mógł więc naruszyć przepisu, który nie miał zastosowania w sprawie z uwagi na określone przez wnioskodawczynię granice poszukiwanej ochrony pod względem podmiotowym i przedmiotowym.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego krótkiego czasu na zapoznanie się przez uczestnika z opinią biegłego należy uznać, że nie prowadził on do nieważności postępowania w rozumieniu art. 379 pkt 5 kpc, ponieważ uczestnik nie został pozbawiony możliwości obrony swych spraw.

Z treści protokołu rozprawy z dnia 5 listopada 2013 roku (k. 140) wynika, że skarżący zapoznał się z treścią opinii biegłego, która liczyła 4 strony - w tym odpowiedzi na zapytania Sądu zajmowały 14 wersów i przed zamknięciem rozprawy podniósł swoje uwagi wobec jej merytorycznej treści.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.