

Sygn. akt II Ca 1235/08

POSTANOWIENIE

Dnia 26 czerwca 2013r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący: **Sędzia SO Beata Stachowiak (spr.)**

Sędziowie Sędzia SO Czesław Chorzępa

Sędzia SO Elżbieta Sobolewska-Hajbert Protokolant Małgorzata Strugała

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z wniosku Z.i W. M.przyudziale A. K.

o upoważnienie do dokonania czynności

na skutek apelacji uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu

z dnia 18 września 2008 r.,

sygn. akt I Ns 572/07

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w pkt I,II i IV w ten sposób ,że wniosek oddalić,

II. zasądzić od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestniczki postępowania kwotę 100 zł kosztów postępowania apelacyjnego ,

III. nakazać wnioskodawcom ,aby solidarnie uiścili na rzecz Skarbu Państwa

(kasa Sądu Okręgowego we Wrocławiu) kwotę 3909,72 zł tytułem wydatków na opinię biegłego sądowego .

Sygn. akt II Ca 1235/08

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z 18.09.2008 r. Sąd Rejonowy zezwolił Z. M.i W. M. na wykonanie wejścia na nadstrysze budynku położonego przy ul. (...)w suficie części wspólnej (klatki schodowej) strychu w tym budynku, a w przypadku wykonania wejścia opisanego w pkt I postanowienia zezwolił wnioskodawcom na wykonanie ściany oddzielającej nadstrysze budynku od części strychu stanowiącej wyłączną własność uczestniczki postępowania, oddalił wniosek w pozostałej części i zasądził od A. K. na rzecz wnioskodawców Z. M.i W. M. kwotę 975,89 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne (w zakresie objętym apelacją) :

W budynku przy ul. (...)wyodrębniona jest własność dwóch lokali mieszkalnych. Lokal nr (...)na parterze budynku stanowi własność A. K., natomiast lokal nr (...)na piętrze budynku stanowi własność Z.i W. M..

Do lokalu nr (...)przynależy część strychu o po w. 55,2 m² , zaś do lokalu nr (...)część strychu o pow. 14,98 m² , 2,20 m² i 40,22 m² . Pozostała część strychu stanowi klatka schodowa pozostawiona dla wspólnego korzystania przez współwłaścicieli budynku. Nad powierzchnią strychu znajduje się nadstrysze, które nie jest przyznane do wyłącznego korzystania żadnemu ze współwłaścicieli. Nadstryszeto znajduje się częściowo nad częścią wspólna strychu, a częściowo nad częścią strychu należąca do wnioskodawców. Wejście na nadstrysze jest możliwe wyłącznie przez część strychu należąca do uczestniczki postępowania - po drabinie na wysokość ok. 250 cm. Nadstryszew najwyższym punkcie ma ok. 190 cm wysokości. Nie jest oddzielone ścianą od części strychu należącej do uczestniczki postępowania. W ścianie dachowej nadstrysza znajduje się okno, którego koszt poniosły strony wspólnie. Przez okno w nadstryszu możliwy jest dostęp do komina w budynku. Nie ma przeszkód technicznych w wybudowaniu wejścia na nadstrysze w suficie części wspólnej strychu, np. przez montaż kłapy ze składanymi schodami drabiniastymi.

Ścianę rozdzielającą nadstrysze od części strychu należącej do uczestniczki postępowania można wykonać w sposób nie zwiększający istotnie obciążenia podłogi nadstrysza.

Na podstawie powyższych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy uznał, iż wniosek o udzielenie upoważnienia do dokonania czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną

(art.201 k.c.) zasługiwał na częściowe uwzględnienie. Sąd I instancji wskazał przy tym ,iż żądanie wniosku należało oceniać przy uwzględnieniu normy art. 206 k.c. określającego sposób korzystania z rzeczy wspólnej .Nadstryszebudynku zgodnie z postanowieniem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 30 czerwca 2004 r. II Ca 373/03 stanowi część wspólną ,bowiem nie zostało przyznane któremukolwiek ze współwłaścicieli budynku do wyłącznego korzystania. Wobec tego nie jest uzasadnione, żeby tylko jeden ze współwłaścicieli miał swobodny dostęp do nadstrysza, zwłaszcza w sytuacji, gdy pomiędzy stronami istnieje konflikt dotyczący sposobu korzystania z nieruchomości. Wnioskodawcy powinni również mieć tam swobodny dostęp, szczególnie w sytuacji, gdy nawet uczestniczka przyznała, że w nadstryszu zamontowano okno w celu łatwego dostępu na dach, sfinansowane wspólnie przez wszystkich współwłaścicieli. Nie można zaakceptować sytuacji, w której wnioskodawcy partycypowali w kosztach wskazanego okna, natomiast nie mają do niego swobodnego dostępu. Wobec tego żądanie wnioskodawców dostępu do nadstrysza z pominięciem uczestniczki postępowania jest uzasadnione. Oczywiście zaprojektowane wejście jako usytuowane w części wspólnej będzie dostępne dla wszystkich współwłaścicieli budynku. Techniczną możliwość realizacji wskazanego uprawnienia przedstawił przekonująco biegły M. Z.. Sąd podziela jego logicznie umotywowany wniosek, że bez trudności możliwe jest wykonanie w suficie części wspólnej strychu wejścia - kłapy na nadstrysze z wsuwanymi schodami i balustradą. To rozwiązanie nie będzie utrudniać wchodzenia do części strychu należącej do uczestniczki bardziej niż w chwili obecnej wejście na strych utrudnia otwieranie na zewnątrz drzwi do części uczestniczki. Jest oczywiste, że wsuwane schody będą używane jedynie w razie konieczności wejścia na dach do komina i nie będzie to sytuacja częsta. Nie można zatem mówić o utrudnieniach dla uczestniczki wynikłych z takiego rozwiązania. Nie jest również uzasadnione zastrzeżenie, że wejście na nadstrysze uniemożliwi w istocie korzystanie z niego. Jedynym celem istnienia nadstrysza jest w istocie łatwiejszy dostęp do dachu i komina. Wykluczyć należy składowanie na nim rzeczy należących do jednego ze współwłaścicieli, skoro jest to część wspólna budynku. Wobec tego w podłodze nadstrysza jest aż nadto miejsca, żeby wykonać niewielki otwór wejściowy, który w żaden sposób nie utrudni dostępu do okna. Jeżeli chodzi natomiast o planowana przez uczestniczkę adaptację części strychu na cele mieszkalne, to oczywistym jest, że nawet wybudowanie dodatkowej powierzchni mieszkalnej na poziomie nadstrysza nie upoważnia uczestniczki do połączenia tej dobudowanej powierzchni z powierzchnią nadstrysza. Wobec tego zdaniem Sadu I instancji uzasadnione jest, żeby wnioskodawcy w przypadku zrealizowania wejścia na nadstrysze mieli prawo wybudować odpowiednią ściankę w celu oddzielenia tego miejsca od strychu uczestniczki. Obecne dostępne

technologie pozwalają przy tym bez trudu uczynić w/w ściankę odpowiednio lekką tak żeby nie dodawać konstrukcji budynku nadmiernych obciążeń. Oczywiście uczestniczka również może odgrodzić swoją część strychu odpowiednią ścianą jeśli uzna to za stosowne. Wobec tego stosownie do art. 206 k.c. i 201 k.c. zezwolono wnioskodawcom na wykonanie wejścia na nadstrysze z części wspólnej budynku, a przypadku jego wykonania także na wykonanie ściany oddzielającej nadstrysze od części strychu należącej do uczestniczki postępowania, jak w pkt I i II postanowienia. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c.

Na powyższe rozstrzygnięcie apelację złożyła uczestniczka postępowania zaskarżając postanowienie w części, tj. w pkt. I,II oraz IV .

Zaskarżonemu postanowieniu apelująca zarzuciła :

-naruszenie art.199 k.c. poprzez przyjęcie ,iż wnioskodawcom przysługuje legitymacja czynna do wystąpienia z wnioskiem o upoważnienie do dokonania czynności przekraczających zwykły zarząd rzeczą wspólną w sytuacji gdy udział wnioskodawców w częściach wspólnych nieruchomości wynosi 49,06 % ,

- nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy poprzez pominięcie faktu ,iż schody prowadzące na nadstrysze ze wspólnej korytarza będą całkowicie blokować wejście oraz wyjście z mieszkania uczestniczki postępowania oraz że istnieje wiele innych możliwości wykonania wejścia na dach z pominięciem stwarzania sytuacji konfliktowej ,

- naruszenie zasady bezpośredniości poprzez nie wezwanie na rozprawę biegłego sądowego .

Wskazując na powyższe zarzuty uczestniczka wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku w całości .

Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo ,iż :

Budynek położony we W. przy ul.(...) położony jest na osiedlu (...) ,które znajduje się w wykazie zabytków miasta W. . Jednostkowo jednak budynek nie jest ujęty w wykazie .Zgodnie z warunkami technicznymi budynek jest budynkiem niskim ,które wszystkie kondygnacje mieszkalne (w tym poddasze użytkowe) oraz poziom nadstrysza stanowią jedną strefę pożarową ZL ,w kategorii zagrożenia ludzi ZL IV .Z powodu istnienia na poddaszu lokalu mieszkalnego należy zapewnić możliwość ewakuacji z pomieszczeń lokalu na zewnątrz budynku drogą ewakuacji .W przypadku jakiegokolwiek wykonania wejścia z części wspólnych na nadstrysze ,klapa wejściowa musi się legitymować klasą odporności ogniowej El 15 .Wejście na dach musi być zapewnione z klatki

schodowej ,a jako wyjście powinny służyć albo drzwi albo klapy wyłazowe .Obecnie wejście na dach z poziomu półpiętra klatki schodowej nie spełnia warunków stawianych przepisami prawa .W budynku istnieje techniczna możliwość wykonania spełniającego warunki techniczne wejścia na dach poprzez wstawienie w części dachu położonego nad istniejącą klatką schodową wyłazu kominiarskiego oraz zapewnienie właściwego do niego dojścia .Po lewej stronie wspólnego korytarza na poddaszu znajduje się lokal uczestniczki postępowania ,a drzwi do niego prowadzące otwierają się na zewnątrz .W sytuacji wykonania w stropie nadstrysza klapy z wysuwanymi schodami spowoduje ograniczenie możliwości ewakuacji .Schody przy ich otwarciu znajdować się będą w świetle drogi ewakuacyjnej i ograniczą jej drożność .Nawet hipotetyczne maksymalne przesunięcie lokalizacji schodów wysuwanych w kierunku przeciwnym do klatki schodowej nie spowoduje całkowitego zniesienia problemu ograniczenia wyjścia ewakuacyjnego z lokalu uczestniczki postępowania .

Istnieje możliwość wykonanie wejścia na nadstrysze dopiero po opracowaniu odpowiedniego projektu budowlanego i uzyskaniu jego akceptacji w drodze odstępstwa wydawanego przez Komendę Wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej na podstawie ekspertyzy wydanej przez rzeczoznawców budowlanego i ds. przeciwpożarowych .

Dowód : - opinia biegłego sądowego mgr inż. .J. M.

Sąd Okręgowy zważył ,co następuje :

Apelacja uczestniczki podlega uwzględnieniu ,choć nie wszystkie zarzuty w niej zawarte były zasadne .

W pierwszej kolejności wskazać należy ,iż w niniejszej sprawie –wbrew zarzutom uczestniczki postępowania – żądanie wnioskodawców dotyczyło udzielenia im przez sąd upoważnienia do dokonania czynności zwykłego zarządu (art.201 k.c.) .Wskazać , bowiem należy ,iż nie każda czynność o charakterze budowlanym należy do kategorii czynności przekraczających zwykły zarząd rzeczą wspólną (art.199 k.c.) .

Nie ulega wątpliwości ,iż wnioskodawcy domagając się udzielenia upoważnienia do wykonania wejścia na nadstysze w istocie chcieli uzyskać dostęp do części wspólnej nieruchomości (art.206 k.c.) .W takiej sytuacji nawet ,jeżeli uzyskanie takiego dostępu wiąże się z koniecznością przebudowy niektórych elementów budynku nie można przyjąć by były to działania przekraczające zwykły zarząd rzeczą wspólną (por. uchwała SN z 19.04.2002 ,III CZP 18/02 , OSN 2003 r., nr 2, poz. 18 ; postanow. SN z 21.11.1980 r., III CRN 166/80 ,OSN 1981 r., nr 6, poz. 111; wyrok NSA W-wa z 19.06 .2012 r. ,II OSK 511/11/ ,LEX nr 1216739) .

Natomiast wniosek nie mógł być uwzględniony z przyczyn merytorycznych .

Ponieważ upoważnienie ,którego domagali się wnioskodawcy wymagało wykonania

prac budowlanych należało mieć na uwadze ,iż postanowienie sądu zastępujące zgodę współwłaścicieli na takie prace stanowi tytuł prawny do dysponowania nieruchomością na cele budowlane ,ale wyłącznie w granicach określonych w tym postanowieniu wyznaczających zakres prac .Zatem jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy orzeczenie upoważniające współwłaściciela do wykonania określonej czynności – po uwzględnieniu celu zamierzonej czynności, jak również interesów współwłaścicieli - wskazuje konkretne działanie, do którego daje tytuł prawny, a ponadto określa faktyczne i prawne ramy tego działania (por. uchwała z dnia

23 kwietnia 1993 r. sygn. III CZP 36/93, OSNCP 1993, nr 12, poz. 213; podobnie uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 1986 r. sygn. III CZP 5/86, OSNCP 1987, nr 2-3, poz. 29). Dodać przy tym należy ,że chociaż powołane uchwały SN dotyczą upoważnienia wydawanego w trybie art.199 k.c. to nie może ulegać wątpliwości ,iż tezy w nich zawarte odnosić należy także do postanowień upoważniających współwłaściciela do dokonania czynności zwykłego zarządu

(art.201 k.c.) . Orzeczenie sądu wydane na podstawie art. 201 k.c. musi określać czynność, do której dokonania uprawnia i wskazywać jej granice .Orzeczenie rozstrzygające o dopuszczalności wykonania przez wnioskodawców wejścia na nadstysze z części wspólnych powinno określać sposób i zakres koniecznych robót . Zgodzić należy się z wnioskodawczynią ,iż orzekając w tym zakresie, sąd powszechny nie wkracza w kompetencje organów administracji architektoniczno-budowlanej, bowiem do organów administracji publicznej należeć będzie spełnienie przesłanek, od których zależy uzyskanie pozwolenia na budowę .Natomiast z przyczyn podanych wcześniej stwierdzić należało ,iż Sąd I instancji udzielając wnioskodawcom upoważnienia do wykonania wejścia na nadstysze budynku położonego przy

ul. (...) w suficie części wspólnej (klatki schodowej) strychu w tym budynku, wyraził w zasadzie blankietową zgodę na wykonanie prac budowlanych .

Sąd I instancji nie dysponował żadnym projektem planowanych prac ,a podstawą działań wnioskodawców nie mogła być jedynie opinia biegłego sądowego M. Z. . W ocenie Sądu Okręgowego miała ona charakter dowolny ,zbyt ogólnikowy ,nie została poparta właściwą analizą dopuszczalności wykonania wejścia na poddasze w świetle przepisów prawa budowlanego i przeciwpożarowego . Mając na uwadze powyższe Sąd drugiej instancji działając na podstawie art.382 k.p.c. i art.232 zd.2 k.p.c. z urzędu dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa na okoliczność konieczności wykonania wejścia na nadstysze budynku położonego we W. przy u.W. 12 z części wspólnej korytarza przy uwzględnieniu obowiązujących w budynkach zasad bezpieczeństwa w tym bezpieczeństwa przeciwpożarowego i potrzeby zapewnienia swobodnego dostępu do dachu i komina oraz na okoliczność oceny

możliwości technicznej wykonania takiego wejścia według propozycji wnioskodawców oraz przy uwzględnieniu stanowiska Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej we W. .

Opinia sporządzona przez biegłego sądowego mgr inż. J. M. potwierdziła główne zarzuty uczestniczki postępowania .Z opinii tej wynika przede wszystkim ,iż nie ma możliwości wykonania wejścia na nadstrysze ze wspólnego korytarza na poddaszu według propozycji wnioskodawców . Nadto z opinii wynika ,iż kwestia możliwości dostępu do komina i dostępu do nadstrysza może być rozpatrywana rozdzielnie .Istniejący sposób dostępu do komina nie jest zgodne z prawem .Nie mniej z opinii kominiarskiej z dnia 18.06.2012 r. wynika ,iż aktualny dostęp do komina przez osoby uprawnione jest w pełni akceptowany .Nadto istnieje możliwość wykonania wjazdu z poziomu klatki schodowej .Natomiast, co do kwestii wejścia na nadstrysze z opinii biegłego J. M.wynika ,iż wykonanie takiego wejścia byłoby ewentualnie możliwe dopiero po opracowaniu odpowiedniego projektu budowlanego i uzyskaniu jego akceptacji w drodze odstępstwa wydawanego przez Komendę Wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej na podstawie ekspertyzy wydanej przez rzeczoznawców budowlanego i ds. przeciwpożarowych . Wnioskodawcy w chwili obecnej nie przedłożyli takiego projektu ,a okoliczność ,że musi to być projekt z odstępstwami –wbrew stanowisku wnioskodawczyni – nie pozwala na udzielenie zgody już w chwili obecnej .Nie ma , bowiem pewności ,iż taki projekt powstanie i zostanie zaakceptowany .Dopiero przedłożenie takiego projektu umożliwiłoby Sądowi przeprowadzenie oceny wniosku o udzielenie upoważnienia do dokonania konkretnej czynności (konkretny zakres i sposób wykonania) pod kątem jej zgodności z

prawem , przy możliwych odstępstwach ,z uwzględnieniem celu zamierzonej czynności oraz interesów wszystkich współwłaścicieli .

W niniejszym postępowaniu bez takiego projektu nie jest możliwe nawet szacunkowe określenie kosztów wykonania wejścia na nadstrysze ,a jest to jeden z elementów badanych w ramach art.201 k.c. Dodać przy tym należy ,iż Sąd brał pod uwagę istniejące rozwiązania techniczne tj. fakt ,iż drzwi do lokalu uczestniczki otwierają się na zewnątrz mieszkania .Kwestia czy drzwi zostały wykonane zgodnie z projektem przebudowy nie należało do niniejszego postępowania ;wniosek nie zawierał także nakazania zmiany tego rozwiązania .

W sytuacji ,gdy wniosek o upoważnienie do wykonania wejścia na nadstrysze nie jest zasadny ,nie ma też podstawy do udzielenia wnioskodawcom upoważnienia do postawienia ścianki oddzielającej część poddasza należącego do uczestniczki postępowania od części wspólnej tj. nadstrysza ,gdyż pozbawi to uczestniczkę postępowania dostępu do tej części wspólnej .

Sąd Okręgowy dokonał dodatkowych ustaleń na podstawie opinii biegłego

mgr inż. J. M. i dokumentów urzędowych .Opinia została uznana za rzetelną i spójną .Biegły bardzo szczegółowo przedstawił analizę braku zgodność proponowanego przez wnioskodawców rozwiązania z normami prawa budowlanego ,

a do zarzutów do opinii ustosunkował się w sposób wyczerpujący na rozprawie .

Natomiast dowody z opinii technicznych przedłożonych przez strony, jako mające jedynie walor dokumentów prywatnych zostały potraktowane, jako dodatkowa argumentacja stanowiska stron .Ponieważ świadek A. D. nie mógł zeznawać na okoliczności wymagające wiadomości specjalnych dowód ten został pominięty .

Mając na uwadze powyższe rozważania zaskarżone postanowienie należało zmienić poprzez oddalenie wniosku w całości (art.386§1 k.p.c.) .O kosztach postępowania w obu instancjach orzeczono zgodnie z art.520§2 k.p.c. przyjmując ,iż interesy stron były sprzeczne ,a tym samym koszty postępowania ponoszą wnioskodawcy zgodnie z wynikiem sprawy .