

Sygn. akt II Ca 657/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Piotr Rajczakowski

SO Aleksandra Żurawska

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **M. S.**

przy udziale **L. M., I. S., S. A., S. K. i Gminy Z.**

**o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu**

na skutek apelacji uczestnika postępowania L. M.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

z dnia 21 maja 2013 r., sygn. akt I Ns 545/12

postanawia:

***I zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że zezwolić wnioskodawcy na dokonanie czynności w postaci wykonania otworu komunikacyjnego po uprzednim sporządzeniu projektu budowlanego i uzyskaniu pozwolenia na budowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami budowlanymi wraz z jednoczesnym przeprowadzeniem niezbędnego remontu stropu położonego nad mieszkaniem wnioskodawcy (pkt I) oraz oddalić wnioszek M. S. o zasądzenie kosztów postępowania (pkt II);***

***II oddalić dalej idącą apelację;***

***III oddalić wnioszek M. S. o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego;***

***IV nakazać wnioskodawcy i uczestnikowi L. M. uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Świdnicy kwoty po 336,11zł tytułem wynagrodzenia za opinię biegłego.***

Sygn. akt II Ca 657/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 21 maja 2013 roku, Sąd Rejonowy w pkt I zezwolił wnioskodawcy M. S. na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, a mianowicie na wykonanie otworu komunikacyjnego

w lokalu mieszkalnym nr (...) pomiędzy kuchnią, a pokojem w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w Z. przy ul. (...), zaś w pkt II zasądził od uczestnika L. M. na rzecz wnioskodawcy M. S. kwotę 1290,64 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca M. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym przy ulicy (...) w Z., dla którego to lokalu w Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Z własnością tego lokalu łączy się udział wynoszący (...) we własności gruntu i w częściach wspólnych budynku objęty księgą wieczystą nr (...). Wnioskodawczyni I. S. jest właścicielką lokalu nr (...) w przedmiotowym budynku i dla lokalu tego w Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich prowadzona jest księga wieczysta nr (...), a z jego własnością łączy się udział wynoszący (...) we własności terenu i w częściach wspólnych budynku objęty księgą wieczystą nr (...). S. i A. małżonkowie A. są na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej właścicielami lokalu nr (...) w budynku położonym przy ulicy (...) w Z., dla którego to lokalu w Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...). Z własnością tego lokalu łączy się udział wynoszący (...) we własności gruntu i w częściach wspólnych budynku objęty księgą wieczystą nr (...). Wnioskodawczyni S. K. jest właścicielką lokalu nr (...) w przedmiotowym budynku i dla lokalu tego w Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...), a z jego własnością łączy się udział wynoszący (...) we własności terenu i w częściach wspólnych budynku objęty księgą wieczystą nr (...). Uczestnik L. M. wspólnie z żoną L. M. (1) są na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), dla którego to lokalu w Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich prowadzona jest księga wieczysta nr (...) i z własnością którego łączy się udział wynoszący (...) we własności terenu i w częściach wspólnych budynku objęty księgą wieczystą nr (...). Są oni także właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) i z własnością którego łączy się udział wynoszący (...) we własności terenu i w częściach wspólnych budynku objęty księgą nr (...). Współwłaścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w Z. przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oprócz właścicieli poszczególnych lokali jest także Gmina Z. w (...) części. Budynek mieszkalny położony w Z. przy ulicy (...) jest budynkiem wielorodzinnym, podpiwniczonym, o trzech kondygnacjach nadziemnych i poddaszu. Na parterze tego budynku znajduje się lokal mieszkalny nr (...) będący własnością wnioskodawcy M. S.. W lokalu znajdują się między innymi kuchnia i pokój oddzielone ścianą murowaną z cegły ceramicznej pełnej o grubości 1 cegły. Ściana ta posiada wysokość 3,20 m i długość 3,70 m. Na podstawie istniejących odkrywek w stropie biegły stwierdził, że na przedmiotowej ścianie wspiera się strop nad kuchnią. Oględziny makroskopowe ściany pozwalają na stwierdzenie, iż zaprawa w spoinach przedmiotowej ściany nie jest zawilgocona, zwiędła, ani pozbawiona własności wiążących, nie budzi więc zastrzeżeń z konstrukcyjnego punktu widzenia. Także ściana nośna w piwnicy i na piętrze, będąca kontynuacją ściany parterowej, nie wykazują żadnych niepokojących zmian. Znamiona stanu przedawaryjnego występują natomiast w innej części budynku – tylnej, o charakterze oficyny. Również wizualnie budynek wygląda na zaniedbany i wymagający remontu kapitalnego, przynajmniej w zakresie elewacji. Ingerencja w układ konstrukcyjny budynku, polegająca na rozebraniu części ściany nośnej i wykonaniu nadproża, które stanowić będzie jednocześnie podciąg, przejmujący obciążenia od ściany i stropów wyżej położonych, przyczyni się do lepszego (bardziej równomiernego) doświetlenia oświetleniem naturalnym dwóch pomieszczeń w lokalu nr (...). Rozebranie części ściany poprawi też funkcjonalność tego lokalu. Brak jest przeciwwskazań co do wykonania otworu w ścianie nośnej usytuowanej pomiędzy kuchnią a pokojem w lokalu mieszkalnym nr (...) w aspekcie zagrożenia dla konstrukcji budynku. Czynności remontowe z tym związane winny być zrealizowane na podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, w oparciu o projekt budowlany wykonany przez uprawnionego projektanta, pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Zły stan techniczny innej części budynku nie stanowi o braku możliwości przebudowy przedmiotowej ściany.

Rozważając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, iż wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Wnioskodawcy i uczestnik są współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej położonej w Z. przy ulicy (...). Uczestnik jest współwłaścicielem tej nieruchomości w (...), zaś wnioskodawcy łącznie w (...). Sąd wskazał, iż w niniejszej sprawie

w budynku wyodrębnionych jest siedem lokali mieszkalnych, a zatem do zarządu nieruchomością, w myśl art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności. Zatem według 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. Sąd pierwszej instancji, biorąc pod uwagę dorobek literatury i orzecznictwa przyjął, że przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymywaniem jej w stanie nie pogorszonym w ramach jej aktualnego przeznaczenia. Wszystko co nie mieści się w tak zakreślonych granicach należy do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, Sąd stwierdził, że wykonanie otworu komunikacyjnego w ścianie nośnej w lokalu mieszkalnym jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością wspólną. A zatem do wykonania tej czynności potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, a w przypadku jej braku współwłaściciele mający co najmniej połowę udziałów mogą zwrócić się do Sądu o udzielenie takiej zgody. W przedmiotowej sprawie na czynność wykonania otworu komunikacyjnego wyrazili zgodę wszyscy współwłaściciele nieruchomości mający łącznie (...) udziałów i będący wnioskodawcami w sprawie, za wyjątkiem uczestnika, który tej czynności sprzeciwił się, podnosząc, że czynność ta zagraża konstrukcji budynku, jego stanowi technicznemu. Zdaniem Sądu Rejonowego, z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa ogólnego wynika jednak, że brak jest przeciwwskazań do wykonania otworu w ścianie nośnej pomiędzy kuchnią a pokojem w lokalu nr (...) w aspekcie zagrożenia dla konstrukcji budynku. Czynności remontowe powinny być wykonane po uzyskaniu stosownych pozwoleń, zgodnie ze sztuką budowlaną. Jak wskazał biegły, zły stan techniczny innej części budynku nie stanowi o braku możliwości przebudowy przedmiotowej ściany. Po oględzinach makroskopowych ściany nośnej stwierdził on, iż zaprawa w spoinach tej ściany nie jest zawilgocona, zwietrzała, ani pozbawiona własności wiążących, nie budzi więc zastrzeżeń z konstrukcyjnego punktu widzenia. Także ściana nośna w piwnicy i na piętrze, będąca kontynuacją ściany parterowej, nie wykazują żadnych niepokojących zmian. Wykonanie otworu komunikacyjnego w ścianie pomiędzy kuchnią a pokojem w lokalu mieszkalnym nr (...) nie stanowi więc zagrożenia ani dla tego mieszkania, ani dla innych lokali w tym budynku oraz jego mieszkańców. Z technicznego punktu widzenia wnioskowana czynność jest możliwa do realizacji i nie zagraża konstrukcji budynku. W ocenie Sądu wykonanie otworu komunikacyjnego w przedmiotowej ścianie jest uzasadnione. Czynność ta przyczyni się do lepszego (bardziej równomiernego) doświetlenia oświetleniem naturalnym dwóch pomieszczeń (pokoju i kuchni) w lokalu mieszkalnym nr (...). Zapewni też lepszą funkcjonalność tego mieszkania, co także podkreślił biegły sądowy. Samo rozebranie części ściany nośnej nie zagraża w żaden sposób pozostałym współwłaścicielom nieruchomości, nie narusza ich interesów, nie zagraża konstrukcji budynku. Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek i w oparciu o art. 199 k.c. zezwolił wnioskodawcy M. S. na wykonanie otworu komunikacyjnego pomiędzy kuchnią a pokojem w lokalu mieszkalnym nr (...) w budynku położonym w Z. przy ulicy (...). O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., obciążając nimi uczestnika. Na koszty zasądzone od uczestnika na rzecz wnioskodawcy M. S. w wysokości 1.290,64 zł składała się opłata sądowa od wniosku w kwocie 100 zł, wynagrodzenie pełnomocnika wnioskodawcy w kwocie 240 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie biegłego sądowego w kwocie 933,64 zł.

W apelacji od powyższego postanowienia, uczestnik L. M., zaskarżając je w całości zarzucił mu:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przejawiający się w uznaniu, iż ściany nośne nie wykazują żadnych niepokojących zmian oraz błędną ocenę dowodów, w tym opinii biegłego, która jest niekompletna i nie jest oparta na kompleksowej ocenie stanu technicznego budynku,
2. przedwczesność rozstrzygnięcia przejawiająca się w tym, że w chwili obecnej Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Z., prowadzi postępowania kontrolne zmierzające do ustalenia faktycznego stanu technicznego budynku i już na obecnym etapie wskazuje na zagrożenie zawalenia się stropu pomiędzy mieszkaniami wnioskodawcy i uczestnika.

W uzasadnieniu skarżący podniósł, iż biegły nie miał wiedzy czy ściana która ma być rozebrana wspiera strop, co w konsekwencji oznacza, iż opinia przez niego wydana już tylko z tego powodu jest niepełna i nie może być aprobowana w całości. Sąd miał również wiedzę, iż Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego postanowieniem z dnia 20 lutego 2013 roku nakazał zarządcy budynku wykonanie ekspertyzy technicznej ze szczególnym uwzględnieniem wszystkich elementów konstrukcyjnych obiektu. W ocenie skarżącego, w takim stanie rzeczy istnieją przesłanki do zawieszenia postępowania do czasu wykonania kompletnej ekspertyzy budowlanej. Mając na uwadze powyższe zarzuty, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

### **Sąd Okręgowy:**

Apelacja jest częściowo uzasadniona. Sąd Okręgowy po przeprowadzeniu dodatkowego postępowania dowodowego ustalił, że na mocy decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. Śl. Nr (...) z dnia 17 września 2013r zakazano uczestnikowi L. M. użytkowania kuchni, pokoju i łazienki należących do lokalu nr (...) - do czasu doprowadzenia tych pomieszczeń do stanu zgodnego z przepisami i warunkami technicznymi. W decyzji stwierdzono, iż wyłączenie to jest związane z zagrożeniem życia i zdrowia użytkowników tego lokalu, co zostało wykazane w ekspertyzie dostarczonej do tutejszego inspektoratu, a także z protokołu oględzin. Ponadto w przedmiotowej decyzji nakazano m.in. wykonać remont stropu piętra w lokalu nr (...) ze wzmocnieniem trzech drewnianych belek lub ich wymianę na nowe, wykonać naprawę ze wzmocnieniem konstrukcyjnym dwóch popękanych łuków lub wykonać przebudowę nadproży oraz wykonać wzmocnienie konstrukcyjne belki drewnianej stropu przy drzwiach logii- w lokalu nr (...). Z kolei z opinii uzupełniającej biegłego sądowego z zakresu budownictwa- M. B. z 15 stycznia 2014r wynika, że strop pod pokojem znajdującym się w lokalu nr (...) wspiera się na ścianie będącej przedmiotem opinii, natomiast strop w pomieszczeniu łazienki tegoż lokalu nie wspiera się na ścianie stanowiącej przedmiot opinii. Zdaniem biegłego wykonanie otworu w ścianie nośnej pomiędzy pokojem, a kuchnią w lokalu nr (...) należącym do wnioskodawcy jest możliwe. Warunkami koniecznymi jednak do spełnienia w takim przypadku jest wykonanie projektu budowlanego, uzyskanie pozwolenia na budowę oraz wykonanie prac pod nadzorem osoby uprawnionej. Stan techniczny stropów położonych powyżej kondygnacji lokalu wnioskodawcy wymaga czynności remontowych i to pilnych, ale nie uniemożliwia on wykonania otworu w ścianie mieszkania M. S.. Wskazane jest więc pilne wykonanie remontu stropów /związane z koniecznością ich podparcia od spodu / równoległe z pracami związanymi z wykonaniem otworu komunikacyjnego w ścianie nośnej w tymże lokalu. Taka organizacja robót remontowych ograniczy do minimum uciążliwość, związane z ich prowadzeniem i pozwoli na spełnienie wymogów bhp przy rozbiórkach budowlanych.

Mając na uwadze stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy oraz te dodatkowe okoliczności, Sąd Okręgowy uznał, że apelacja uczestnika L. M. powinna zostać częściowo uwzględniona. Przede wszystkim należy stwierdzić, że zgodnie z art. 199 kc przesłanką udzielenia przez Sąd zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu jest ustalenie, że cel zamierzonej czynności leży w interesie wszystkich / a nie tylko jednego lub kilku / współwłaścicieli. Skoro więc z decyzji Powiatowego Inspektora Budowlanego w Z. Śl. Z dnia 17 września 2014r wynika, że lokal mieszkalny nr (...) należący do uczestnika L. M., a położony bezpośrednio nad mieszkaniem wnioskodawcy, jest wyłączony z użytkowania w zakresie pomieszczeń kuchni, pokoju i łazienki, zaś jak to stwierdził w opinii uzupełniającej biegły z zakresu budownictwa, strop pod pokojem w lokalu nr (...) wspiera się na ścianie będącej przedmiotem niniejszego postępowania, Sąd Okręgowy rozstrzygając wniosek M. S. musiał wziąć pod uwagę nie tylko jego interes / polegający na zapewnieniu lepszego doświetlenia dwóch pomieszczeń, co z kolei poprawiłoby funkcjonalność całego mieszkania /, ale także uzasadnione obawy właściciela lokalu nr (...), związane z zapewnieniem bezpieczeństwa mieszkańców przy dokonywaniu prac w ścianie nośnej, na której wspiera się strop będący w złym stanie technicznym i wymagający pilnego remontu. Okoliczności tych- w ocenie Sądu Okręgowego- nie można było pominąć, wyrażając zgodę na dokonanie przez wnioskodawcę otworu komunikacyjnego w ścianie konstrukcyjnej budynku. W zaskarżonym postanowieniu Sąd Rejonowy uwzględniając co do zasady wniosek, zrobił to niejako „bezwarunkowo”, tymczasem już w pierwszej opinii z dnia 10 marca 2013r biegły M. B. stwierdził, że wykonanie otworu komunikacyjnego wymaga sporządzenia projektu budowlanego, a roboty budowlane powinny być

przeprowadzone pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia. Biegły podkreślił, że spełnienie tych warunków jest bezwzględnie konieczne dla zagwarantowania bezpieczeństwa mieszkańców budynku / k. 103 /. Z kolei w opinii uzupełniającej biegły powtórzył o konieczności wykonania projektu budowlanego oraz stwierdził, że niezbędnym jest również uzyskanie pozwolenia na budowę

/ k.205 /. Ponadto z ostatniej opinii biegłego wynika, że wykonanie prac, o które ubiega się wnioskodawca powinno odbyć się równoległe z koniecznym remontem stropu istniejącego pomiędzy lokalami nr (...) poprzez podparcie tegoż stropu od spodu. Zdaniem Sądu Okręgowego takie równoczesne wykonanie wszystkich tych prac jest niezbędne, nie tylko po to, by ograniczyć uciążliwość remontu, ale przede wszystkim z uwagi na wymogi bezpieczeństwa. Jest to tym bardziej oczywiste, skoro strop pod pokojem w lokalu nr (...) będący przecież w złym stanie technicznym wspiera się na ścianie konstrukcyjnej, w której ma być wykonany otwór komunikacyjny. W tym więc zakresie i z przyczyn opisanych wyżej apelacja uczestnika musiała podlegać uwzględnieniu- art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

Dalej idąca apelacja jednak nie jest zasadna, bowiem jak wynika z obu przeprowadzonych w sprawie opinii, przeprowadzenie prac remontowych w zakresie wskazanym we wniosku, jest co do zasady słuszne i zapewni wnioskodawcy lepsze doświetlenie, a co za tym idzie poprawi funkcjonalność jego mieszkania. Jednocześnie z obu opinii jednoznacznie wynika, że dokonanie tego remontu jest technicznie możliwe, a przy zachowaniu odpowiednich warunków- również będzie ono bezpieczne. Z tych względów dalej idąca apelacja podlegała oddaleniu- art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

Ponieważ w trakcie postępowania apelacyjnego uczestnik L. M. w zasadzie nie negował już samej celowości wykonania otworu komunikacyjnego, uważał jedynie, że powinno się to odbyć wraz z niezbędnym remontem stropu, Sąd Okręgowy uznał, że wnioskodawca i uczestnik powinni ponieść koszty tegoż postępowania związane ze swym udziałem- art. 520 § 1 kpc.

Jeśli zaś chodzi o wydatki związane z uzupełniającą opinią biegłego, to ponieważ dowód ten został przeprowadzony z urzędu, M. S. i L. M. powinni po połowie ponieść koszty z tym związane- art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.