

Sygn. akt III Ca 792/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 grudnia 2013r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia: SO Zofia Klisiewicz

Sędzia SO Ewa Adamczyk (sprawozdawca)

Sędzia SR del. Barbara Zelek

Protokolant: sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2013r.

na rozprawie

sprawy z wniosku R. D. i L. D.

przy uczestnictwie M. D.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną

na skutek apelacji uczestnika i zażalenia wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu VII Zamiejskowy Wydział Cywilny z siedzibą w Muszynie

z dnia 21 czerwca 2013 r., sygn. akt VII Ns 61/13

***p o s t a n a w i a :***

- 1. oddalić apelację uczestnika i zażalenie wnioskodawcy;***
- 2. oddalić wnioski wnioskodawców i uczestnika o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego i zażaleniowego.***

***Sygn. akt III Ca 792/13***

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 21.06.2013 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu, VII Zamiejskowy Wydział Cywilny z siedzibą w Muszynie zezwolił wnioskodawcom L. D. i R. D. na złożenie wniosku do Powiatowego Inspektora Nadzoru B. w N. o legalizację rozbudowy budynku mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) - usytuowanego na działce nr (...) obj. KW (...) – polegającej na wybudowaniu klatki schodowej oraz betonowego tarasu o wymiarach w rzucie poziomym 3,50 m x 5,45 m zrealizowanej bez zezwolenia budowlanego w imieniu współwłaściciela budynku mieszkalnego M. D. (pkt I sentencji), zasądził od wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa kwotę 900,52 zł tytułem kosztów postępowania (pkt II sentencji), stwierdził, że wnioskodawcy i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (pkt III sentencji).

Sąd Rejonowy ustalił m.in., że wnioskodawcy L. i R. D. są użytkownikami wieczystymi działki nr (...) o pow. 0,0894 ha położonej w P., będącej własnością Miasta i Gminy P. i współwłaścicielami położonego na niej budynku mieszkalnego,

objętego KW (...) w 2/3 częściach na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej. Uczestnik M. D. jest użytkownikiem wieczystym tej działki i współwłaścicielem budynku mieszkalnego w 1/3 części. Wnioskodawcy i uczestnik dokonali podziału budynku quo usum. W listopadzie 2006 r. wnioskodawcy wystąpili na drogę sądową z wnioskiem o zniesienie prawa współużytkowania wieczystego działki nr (...). Postępowanie zostało umorzone wobec cofnięcia wniosku.

W celu uzyskania odrębnego dostępu do pomieszczeń zajmowanych przez siebie w budynku mieszkalnym z uwagi na liczne problemy związane ze wspólnym wejściem i klatką schodową, L. i R. D. w 2007 r. przystąpili do realizacji rozbudowy budynku mimo braku pozwolenia budowlanego – nie posiadali bowiem zgody uczestnika na wykonanie tych robót. Wnioskodawcy posiadali projekt budowlany z czerwca 2007 r. i na jego podstawie wykonali betonowy taras o wymiarach w rzucie poziomym 3,50×5,45 m i klatkę schodową o wymiarach w rzucie poziomym 3,27×5,45 m. Uczestnik, z którym wnioskodawcy pozostają w konflikcie, powiadomił o tym (...) w N.. Kontrola dokonana w budynku wykazała, iż rozbudowa nastąpiła bez wymaganego prawem budowlanym pozwolenia, ale jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie narusza przepisów techniczno – budowlanych, wobec czego (...) wydał postanowienie o wstrzymaniu robót budowlanych i nałożył na wnioskodawców obowiązek dostarczenia dokumentów wymaganych do legalizacji, w tym oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Z uwagi na brak zgody uczestnika M. D. wnioskodawcy nie mogli przedstawić stosownych dokumentów.

Decyzją (...) z dnia 8.02.2010 r. nakazano wnioskodawcom wykonanie rozbiórki tej części budynku niezwłocznie po ustatecznieniu się decyzji. Na skutek odwołania wnioskodawców (...) w K. decyzją z dnia 22.02.2011 r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję (...) w N., zaś (...) w K. odrzucił skargę wnioskodawców. Wobec uprawomocnienia się decyzji nakazującej rozbiórkę wystawiono tytuł wykonawczy z dnia 10.04.2012 r.

Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego, w sprawie II K 83/08, wnioskodawca R. D. został skazany m.in. za przestępstwo z art. 90 ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane, polegające na wykonaniu robót - przebudowy i remontu w poziomie poddasza budynku na działce nr (...). Wobec wnioskodawców została również wydana decyzja z dnia 15.12.2009 r. nakazującą doprowadzenie do stanu poprzedniego części budynku poprzez demontaż i rozbiórkę elementów wykonanych na poddaszu budynku, utrzymana w mocy.

W dniu 12.07.2012 r. L. D. złożyła w (...) w N. wniosek o wszczęcie postępowania legalizacyjnego dotyczącego rozbudowy budynku położonego na działce nr (...) o taras i klatkę schodową. W dniu 28.08.2012 r. (...) odmówił wszczęcia takiego postępowania z uwagi na zasadę trwałości decyzji administracyjnych – było już w tym przedmiocie prowadzone postępowanie zakończone wydaniem decyzji z dnia 8.02.2010 r. Decyzja ta została zaskarżona i obecnie toczy się postępowanie w tej sprawie przed (...).

Wobec dalszego braku zgody na wszczęcie postępowania legalizacyjnego ze strony uczestnika M. D., wnioskodawcy wystąpili do tut. Sądu o wyrażenie zgody na dokonanie tej czynności. Wykonane przez wnioskodawców roboty budowlane w żaden sposób nie stwarzają zagrożenia dla bezpieczeństwa konstrukcji budynku, nie spowodowały trwałego uszkodzenia części budynku zajmowanej przez uczestnika, roboty te w poziomie piwnic nie miały żadnego wpływu na korzystanie przez uczestnika z użytkowanej przez niego części budynku, w poziomie parteru roboty te ułatwiły korzystanie przez uczestnika z użytkowanej przez niego części budynku, poprzez włączenie dotychczas użytkowanej wspólnie części do lokalu użytkowanego przez M. D.. Również w obrębie poddasza roboty te nie spowodowały utrudnienia dla korzystania przez uczestnika z jego części budynku, bowiem części budynku dotychczas wspólnie użytkowane zostały włączone do obu lokali w części przyległej do każdego z lokali. Wykonane roboty nie naruszają przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów techniczno – budowlanych, w zakresie uniemożliwiających doprowadzenie dokonanej rozbudowy do stanu zgodnego z prawem. Jedynie wykonanie schodów w części zabiegowej nie spełnia tych wymogów ale może to zostać skorygowane w trakcie ewentualnej legalizacji.

Sąd Rejonowy wskazał, iż przedmiotem rozpoznania w sprawie jest czynność przekraczająca zwykły zarząd polegająca na wystąpieniu do (...) Inspektora Nadzoru (...) w N. z wnioskiem o legalizację rozbudowy budynku mieszkalnego

– współwłasności stron postępowania. Zgodnie z treścią art. 199 k.c. czynność taka wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli – a zatem zgodnie ze stanem wynikającym z KW (...) – R. D., L. D. i M. D.. O wymogu uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli wnioskodawcy byli informowani również przez organy postępowania administracyjnego. Wobec sprzeciwu jednego ze współwłaścicieli – L. i R. D. zwrócili się do Sądu o rozstrzygnięcie w tym przedmiocie.

Wskazał Sąd Rejonowy, iż zgodnie z treścią art. 199 k.c. Sąd ma na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Celem czynności jest uzyskanie legalizacji rozbudowy budynku mieszkalnego, dokonanej przez wnioskodawców w 2007 r. Procedura legalizacyjna dotyczy budowy, która – mimo jej wykonania bez wymaganego pozwolenia, jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo ustaleniami ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie narusza przepisów, w tym techniczno – budowlanych, w zakresie uniemożliwiających doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem (art. 48 ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane). W takiej sytuacji organ administracyjny wstrzymuje wykonanie robót budowlanych i zobowiązuje do przedstawienia stosownych dokumentów w celu wszczęcia procedury legalizacji. W przedmiotowej sprawie taka właśnie sytuacja miała miejsce, jednak brak uprawnienia do dysponowania całą nieruchomością na cele budowlane (tj. brak zgody jednego ze współwłaścicieli) uniemożliwiło przeprowadzenie tej legalizacji i decyzją z 8.02.2010 r. nakazano rozbiórkę części obiektu. Należy mieć na uwadze, iż obecnie rozpatrywany jest wniosek o wznowienie tego postępowania, a rozstrzygnięcie niniejszej sprawy ma znaczenie dla wnioskodawców, ponieważ zezwolenie sądu zastępuje zgodę uczestnika.

Odnośnie interesów współwłaścicieli wskazał Sąd Rejonowy, iż jak wynika z dowodów zgromadzonych w aktach, w tym zeznań wnioskodawców – legalizacja rozbudowy pozwoli im na korzystanie z tarasu i klatki schodowej w celu osobnego wejścia do zajmowanej przez nich części budynku. Rozwiązanie takie jest zasadne. Z opinii biegłego J. P. (1) wynika, iż wykonane przez wnioskodawców roboty budowlane w żaden sposób nie stwarzają zagrożenia dla bezpieczeństwa konstrukcji budynku, nie spowodowały też trwałego uszkodzenia części budynku zajmowanej przez uczestnika. Odnosząc się do zarysowań na ścianach biegły zaopiniował, iż ich przyczyną mogą być m.in. siły rozkurczające działające w trakcie schnięcia źle pielęgnowanych wypraw tynkarskich bądź drgania związane z robotami budowlanymi w obrębie budynku. Upływ kilku lat od rozbudowy nie pozwolił na jednoznaczne ustalenie związku przyczynowo – skutkowego pomiędzy robotami a zarysowaniami tynku okazanymi przez uczestnika. Roboty budowlane wykonane przez wnioskodawców w poziomie piwnic nie miały żadnego wpływu na korzystanie przez uczestnika z użytkowanej przez niego części budynku, w poziomie parteru zaś roboty te ułatwiły korzystanie przez uczestnika z użytkowanej przez niego części budynku, poprzez włączenie dotychczas użytkowanej wspólnie części do lokalu użytkowanego przez M. D.. W obrębie poddasza roboty te nie spowodowały utrudnienia dla korzystania przez uczestnika z jego części budynku. Wykonanie rozbudowy budynku na powierzchni 36,90 m. kw. działki nr (...) pozbawiło uczestnika możliwości korzystania z tej części nieruchomości wspólnej, jednak należy mieć na uwadze, iż jedynie ta okoliczność nie wpływa na przewagę interesu uczestnika nad interesem wnioskodawców, którzy w przypadku braku legalizacji będą musieli dokonać rozbiórki oraz poniosą związane z tym koszty, jak też utracą samodzielne wejście.

Sąd uznał, iż uwzględnienie wniosku nie zaszkodzi interesom żadnej ze stron i zasadnym jest zezwolenie wnioskodawcom na wystąpienie ze stosownym wnioskiem o legalizację rozbudowy budynku polegającej na wybudowaniu klatki schodowej oraz betonowego tarasu – w imieniu współwłaściciela budynku M. D.. To, czy wnioskodawcy zdołają ostatecznie uzyskać legalizację rozbudowy zależy od wyników postępowania administracyjnego. Udzielenie zezwolenia na wystąpienie z wnioskiem o legalizację w imieniu uczestnika ma na celu umożliwienie im zainicjowania tego postępowania i nie jest sprzeczne z interesem uczestnika.

Sąd zasądził od wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa kwotę 900,52 zł tytułem kosztów postępowania – wnioskodawcy uiszcili bowiem kwotę 1.000 zł tytułem zaliczki na poczet opinii biegłego, pozostała kwota została wypłacona tymczasowo ze środków Skarbu Państwa.

Powyższe postanowienie zaskarżył apelacją uczestnik, w której zarzucił:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób dowolny, z pominięciem sprzeczności działań wnioskodawców z normami prawa budowlanego, prawa cywilnego, dobrych obyczajów oraz zasadami współżycia społecznego, co w efekcie doprowadziło do ustalenia, iż cel czynności i interes stron nie sprzeciwia się uwzględnieniu wniosku,

- naruszenie prawa materialnego poprzez brak zastosowania normy 5 k.c., w sytuacji, w której uwzględnienie uprawnień wnioskodawców stoi w rażącej sprzeczności ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa oraz zasadami współżycia społecznego.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku; zasądzenie na rzecz uczestnika kosztów postępowania za obie instancje.

Wnioskodawczyni L. D. złożyła zażalenie na postanowienie w przedmiocie kosztów, w którym wniosła o zmianę postanowienia i nie obciążanie jej kosztami i zasądzenia od M. D. zwrotu zapłaconej przez nią kwoty 1.000 zł tytułem zaliczki na rzecz biegłego sądowego mgr inż. J. P. (2).

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja uczestnika jest niezasadna.**

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz wnioski prawne wywiedzione na jego podstawie.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Niesłusznie zarzuca apelujący, iż ocena dowodów poczyniona została w sposób dowolny, z pominięciem sprzeczności działań wnioskodawców z normami prawa budowlanego, prawa cywilnego, dobrych obyczajów oraz zasadami współżycia społecznego, co w efekcie doprowadziło do ustalenia, iż cel czynności i interes stron nie sprzeciwia się uwzględnieniu wniosku.

Artykuł 5 k.c. na który powołuje się uczestnik może być stosowany wyjątkowo, a zatem tylko w takich sytuacjach, w których wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawnych prowadziłoby do skutku nieaprobowanego w społeczeństwie ze względu na przyjętą w społeczeństwie zasadę współżycia społecznego. Nie wystarczy więc powołać się ogólnie na nieokreślone zasady współżycia społecznego, lecz należy wskazać jaką przyjętą w społeczeństwie zasadę współżycia społecznego została naruszona postępowaniem wnioskodawców wobec uczestnika. (por. wyr. SN z dnia 14.10.1998 r., II CKN 928/97, OSNC 1999, nr 4, poz. 75, z aprobowaną glosą M. Niedośpiała, PiP 2000, z. 3, s. 101; orz. SN z dnia 20.12.2006 r., IV CSK 263/06, Lex nr 257664; orz. SA w Krakowie z dnia 6.06.2006 r., II AKa 86/06, KZS 2006, z. 7-8, poz. 108). Stosowanie powołanego przepisu nie może prowadzić do zanegowania samego faktu istnienia prawa podmiotowego, ponieważ instytucja nadużycia prawa dotyczy praw istniejących, których byt jest od niej całkowicie niezależny.

Podnoszona przez apelującego kwestia braku konsultacji wnioskodawców z uczestnikami w przedmiocie dokonywanej przebudowy i modernizacji przedmiotowego budynku jest nie wykazana z uwagi na treść zalegającego na k. 37 akt niniejszej sprawy pisma, z którym znajduje się informacja o zamierzeniach wnioskodawców i prośba aby w określonym terminie uczestnik ustosunkował się.

Zauważyć należy, iż prace zostały w większości wykonane kiedy uczestnik podniósł sprzeciw przeciwko nim i na tym etapie budowy wnioskodawcy starali się obalić ten sprzeciw, na tym też etapie budowy zaszła potrzeba jej legalizacji. W innym przypadku nastąpiłaby rozbiórka. Naruszenie przepisów prawa jest zatem oczywiste

albowiem rozbudowa nastąpiła bez wymaganego prawem budowlanym pozwolenia. Wnioskodawcy nie dysponowali dokumentami wymaganymi do legalizacji.

Jednakże i ta kwestia była oceniana w aspekcie art. 199 k.c.

Sąd Rejonowy bardzo dokładnie przeprowadził postępowanie dowodowe w celu ustalenia przesłanek z art. 199 k.c. Opierał się w tym względzie na opinii biegłego sądowego w zakresie budownictwa ogólnego i architektury, co do której uczestnik miał możliwość zgłoszenia zarzutów z uwagi na określony przez Sąd Rejonowy 14- dniowy termin, co też uczestnik uczynił. Biegły ustosunkował się do zarzutów uczestnika i jego opinia uzupełniająca podobnie jak i pisemna zasługuje na uwzględnienie.

Nie zasadny jest zarzut uwzględnienia przez Sąd Rejonowy tylko interesu wnioskodawców. W efekcie wykonanych prac nastąpiło całkowite wydzielenie dwóch części budynku, skutkujące likwidacją powierzchni wspólnego użytkowania. Jednakże, wbrew zarzutom apelującego, nie spowodowało to naruszenia interesu stron. Część powierzchni wspólnego użytkowania włączona została do lokalu użytkowego uczestnika (wejście do budynku oraz komunikacja wewnętrzna wraz z wewnętrzną klatką schodową); część włączona została do lokalu użytkowanego przez wnioskodawców i uczestnika (powierzchnia wspólna przeznaczona do komunikacji w obrębie poddasza). Uczestnik na skutek robót budowlanych ma ułatwione korzystanie z użytkowanej przez niego części, właśnie z tego powodu, że dotychczasowa powierzchnia wspólnego użytkowania włączona została do użytkowanego przez niego lokalu. Część wspólna poddasza przyległa do pomieszczeń zajmowanych przez wnioskodawców i uczestnika została zaś podzielona, a zatem ich włączenie do użytkowanych przez nich lokali nie spowodowało utrudnienia dla korzystania przez uczestnika z jego pomieszczeń. To, że uczestnik został pobawiony możliwości korzystania z pomieszczeń wnioskodawców nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego albowiem również wnioskodawcy zostali pozbawieni możliwości korzystania z całego zakresu dotychczasowej powierzchni wspólnego użytkowania.

Odnosnie estetyki pomieszczeń zajmowanych przez uczestnika to wskazać należy, iż wykonane roboty nie spowodowały trwałego uszkodzenia. Dostrzeżone przez uczestnika uszkodzenie, a to włosowate zarysowania tynku ścian, nie zostały zakwalifikowane przez biegłego jako skutek wykonanych robót. Wskazał biegły dwie możliwe przyczyny ich zaistnienia, które należałoby uwzględnić, z pominięciem tej wskazywanej przez uczestnika, albowiem na skutek upływu 4 lat nie jest w ogóle możliwe jednoznaczne ustalenie związku przyczynowo – skutkowego.

W opinii uzupełniającej biegły wskazał, iż przedstawiony na zdjęciach dostarczonych przez uczestnika stan wykonania prac nie stanowi podstawy do kwestionowania prawidłowości wykonania robót, gdyż roboty te nie zostały zakończone. Dopiero w trakcie prowadzonych postępowań organ nadzoru budowlanego wstrzymał wykonywanie robót. Biegły też wskazał, iż szczegółowa ocena prawidłowości wykonania i sposobu przeprowadzenia przez wnioskodawców robót budowlanych oraz zgodności użytych materiałów z obowiązującymi z tym zakresie normami dokonana zostanie przez organ nadzoru budowlanego o ile zaistnieją okoliczności umożliwiające zalegalizowanie wykonanych robót.

Większość zarzutów podniesionych w apelacji dotyczy tego czy w ogóle legalizacja może nastąpić. Sąd Rejonowy nie był uprawniony do czynienia tego typu ustaleń. Tylko postępowanie administracyjne może te kwestię rozstrzygnąć. Zatem i w postępowaniu apelacyjnym tego rodzaju zarzuty nie mogły być przedmiotem oceny.

W sytuacji gdy strony jako współwłaściciele w częściach ułamkowych mają uprawnienie do korzystania z całego budynku ale został dokonany podział do użytkowania to przy istniejących konfliktach w interesie wszystkich współwłaścicieli leży ich zminimalizowanie czemu może służyć niezależne od siebie korzystanie z budynku przez współwłaścicieli. Brak zgody ze strony uczestnika na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w okolicznościach niniejszej sprawy prawidłowo został oceniony przez Sąd I instancji stosownie do przesłanek z art. 199 k.c. i w konsekwencji prowadził do uwzględnienia wniosku.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy oddalił apelację na zasadzie art. 385 k.p.c. O kosztach apelacyjnych Sąd Okręgowy orzekł mając na względzie okoliczność, iż apelacja uczestnika i zażalenie wnioskodawczyni zostało oddalone to należało oba wnioski o przyznanie kosztów postępowania apelacyjnego oddalić. Praktycznie oznacza to, że

wnioskodawcy i uczestnik ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.).

***Zażalenie wnioskodawczyni na orzeczenie o kosztach postępowania jest niezasadne.***

Postanowienie w przedmiocie kosztów postępowania jest prawidłowe.

Sąd obciążył kosztami postępowania wnioskodawczynię stosownie do treści art. 520 § 1 k.p.c. Prawidłowo Sąd ocenił, że wyłożone w sprawie przez wnioskodawców koszty są związane z ich udziałem w sprawie.

Konsekwencją wykonywania robót bez otrzymania wymaganej zgody, rodzącej konieczność zainicjowania niniejszego postępowania, jest uczestniczenie w wnioskodawców w kosztach postępowania pierwszo - instancyjnego, na które składają się wydatki na opinie biegłego i zaliczka w wysokości 1000 zł i dodatkowo 900 zł, które należy uiścić na rzecz Skarbu Państwa, którą to kwotę tymczasowo wyłożył Skarb Państwa. W ocenie Sądu Okręgowego inaczej mogłaby być oceniona kwestia ponoszenia kosztów postępowania, gdyby wnioskodawcy złożyli wniosek w trybie art. 199 k.c. przed rozpoczęciem jakichkolwiek robót.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy oddalił zażalenie na zasadzie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.

(...)