

Sygn. akt XV Ca 758/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Michał Wysocki

Sędzia: SO Joanna Andrzejak-Kruk (spr.)

Sędzia: SO Anna Paszyńska-Michałowska

Protokolant: prot. sąd. Agata Lipowicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 października 2014 r. w Poznaniu

sprawy z wniosku J. K. (1), R. K. i Miasta P.

przy udziale K. T., Przedsiębiorstwa (...) Spółka z o.o. w P., (...) Spółka z o.o. w P., M. Ś., M. P. (1), P. P., J. P., J. R., M. S. (1) i R. R. (1)

o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawcę Miasto P.

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 11 października 2013 r.

sygn. akt I Ns 188/09

### ***postanawia:***

- zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że w punkcie I. tiret 8, to jest w części dotyczącej zezwolenia na wykonanie remontu elewacji frontu i tyłu budynku, do wymienionych tam prac dodać również malowanie elewacji;
- kosztami postępowania apelacyjnego obciążyć wnioskodawców oraz uczestników w zakresie przez nich poniesionym.

/-/ J. Andrzejak-Kruk /-/ M. Wysocki /-/ A. Paszyńska-Michałowska

## UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 28.01.2009r. wnioskodawcy T. B. i Miasto P. wystąpili o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością przy ul. (...) w P., dla której Sąd Rejonowy (...)w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), polegających na wykonaniu szczegółowo wymienionych we wniosku prac remontowych. W uzasadnieniu wnioskodawcy podnieśli, że są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, który został wybudowany na początku XX wieku, znajduje się w bardzo złym stanie technicznym i wymaga kapitalnego remontu w celu zapobieżenia dalszej degradacji oraz zapewnienia bezpieczeństwa osobom trzecim. Wnioskodawcy podejmowali liczne próby uzyskania zgody pozostałych współwłaścicieli na wykonanie prac remontowych, którym sprzeciwia się uczestnik K. T..

Po sprzedaży udziału w nieruchomości przez T. B., pismem z dnia 20.05.2009r. do wniosku przyłączyli się nabywcy jego udziału, J. i R. K.. Postanowieniem z dnia 20.05.2009r. wezwano natomiast do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania Przedsiębiorstwo (...) Spółka z o.o. w P., zaś postanowieniem z dnia 8.07.2010r. – (...) Spółkę z o.o. w P., M. Ś., M. P. (1), P. P., J. P., J. R., M. S. (1) i R. R. (1).

Uczestnicy K. T., Przedsiębiorstwo (...) Spółka z o.o. w P. oraz (...) Spółka z o.o. w P. domagali się oddalenia wniosku wskazując, iż potrzeba wykonania prac remontowych została zbyt ogólnie uzasadniona, nie został podany ich zakres oraz nie zostały sporządzone kosztorysy. Pozostali uczestnicy nie zajęli stanowiska.

Postanowieniem z dnia 11.10.2013r., sygn. akt I.Ns.188/09 Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu:

**I.** zezwolił na wykonanie w przedmiotowej nieruchomości następujących prac:

- wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach i na strychu budynku,
- wymiana instalacji wodno kanalizacyjnej w części wspólnej nieruchomości,
- oczyszczenie i zakonserwowanie konstrukcji drewnianej więźby dachowej,
- przełożenie pokrycia dachu z dachówki ceramicznej przy wymianie zniszczonych i uszkodzonych dachówek,
  - naprawa kominów,
  - wymiana wszystkich opierzeń i obróbek blacharskich na nowe z blachy ocynkowanej,
  - wymiana rynien i rur spustowych (z wyjątkiem części frontowej budynku),
- w elewacji frontu i tyłu budynku – usunięcie odstającego i spękanego tynku, sprawdzenie stanu konstrukcji murowej w miejscach odkrytych, uzupełnienie konstrukcji murowej, zespolenie i uszczelnienie pęknięć konstrukcji murowej, wykonanie uzupełnień elewacji z tynku,
- w elewacji patio – oczyszczenie elewacji, uzupełnienie ubytków i uszkodzonych cegieł, uzupełnienie spoinowania,
- oczyszczenie konstrukcji płyt balkonowych z elementów zwietrzałych i rdzy, zabezpieczenie przeciwkorozyjne elementów konstrukcji stalowej, odbudowanie płyt zaprawami naprawczymi, wykonanie nowej posadzki balkonów oraz wykonania odpływów wody opadowej z płyty balkonowej,
  - wykonanie zabezpieczeń przeciw gołębiom na gzymsach (kolce) oraz zabezpieczenia patio przez montaż siatek,
  - uzupełnienie i uszczelnienie opaski wokół budynku,
  - wykonanie renowacji stolarki okiennej poprzez oczyszczenie ze starych warstw farby, uzupełnienie oszklenia, pomalowanie, uszczelnienie szczelin między skrzydłem a ościeżnicą; ewentualnie wymianie okien w uzasadnionych przypadkach,
  - wykonanie renowacji stolarki drzwiowej poprzez oczyszczenie ze starych warstw farby, uzupełnienie ubytków i szczelin kitem stolarskim, pomalowanie,
- wykonanie remontu klatki schodowej poprzez skucie luźnych tynków klatki schodowej i wykonanie uzupełnień, oczyszczenie pozostałych powierzchni tynków i pomalowanie całości, naprawa balustrad (uzupełnienie tralek, odbudowanie poręczy);

**II.** w pozostałym zakresie oddalił wnioszek;

**III.** kosztami postępowania obciążył wnioskodawców i uczestników proporcjonalnie do wielkości ich udziałów w prawie własności nieruchomości, zaś szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania pozostawił referendarzowi sądowemu.

Jako podstawę powyższego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy powołał następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Wnioskodawcy oraz uczestnicy są współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), w następujących udziałach: Miasto P. 1/2, K. T. 115/1000, J. i R. małżonkowie K. 125/1000 do wspólności ustawowej małżeńskiej, (...) Sp. z o.o. 5/1000, (...) Sp. z o.o. 5/1000, M. Ś. 2/36, M. P. (1), P. P., J. P. jako spadkobiercy B. P. - łącznie 7/72, J. R., R. R. (1), M. S. (1) jako spadkobiercy E. R. - łącznie 7/72.

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem wielorodzinnym (kamienicą), pochodzącym z początku XX wieku. Zarząd nieruchomością sprawuje M. S. (2), prowadząca Biuro (...).

Nieruchomość utrzymywana jest przede wszystkim z wpłat współwłaścicieli Miasta P., małżeństwa K. oraz – od momentu wszczęcia niniejszego postępowania – K. T.. Najemcy zajmujący lokale mieszkalne w niewielkim stopniu uiszczają czynsz i opłaty eksploatacyjne. Stan finansowy nieruchomości jest zły. Pozyskiwane środki nie wystarczają na bieżące wydatki związane z jej utrzymaniem. W ostatnim okresie w budynku czasowo odłączono dopływ wody z uwagi na nie regulowanie w terminie należności. Środki na pokrycie kosztów remontu budynku mają pochodzić od współwłaścicieli, a remont odbywać się będzie etapami.

Stan techniczny budynku również jest zły. Przez wiele lat nie były w nim przeprowadzane remonty bieżące. Jedynie kilka z dziesięciu lokali mieszkalnych w budynku było zajętych przez lokatorów, reszta stanowiła pustostany. Lokale zajęte przez lokatorów częściowo są remontowane przez nich we własnym zakresie. Istnieją trzy wejścia do budynku, z czego tylko jedno zabezpieczone jest zamkiem wymagającym klucza. W związku z powyższym na teren nieruchomości dostają się osoby obce, w tym również bezdomne, które od czasu do czasu zajmują ostatnią kondygnację budynku. W czerwcu 2010r. zachowanie osób bezdomnych doprowadziło do uszkodzenia instalacji gazowej, a ostatecznie, wskutek braku porozumienia między współwłaścicielami co do sposobu usunięcia nieszczelności, do odcięcia dopływu gazu do całego budynku.

W dniu 10.09.2004r. Biuro (...) przeprowadziło kontrolę pięcioletnią budynku. Zgodnie z wnioskami kontroli budynek na dzień jej sporządzenia wymagał szeregu niezbędnych prac celem zapewnienia bezpieczeństwa, zlikwidowania czynników bezpośrednio wpływających na niszczenie obiektu oraz ze względu na stopień zużycia. Także roczny przegląd techniczny sporządzony w czerwcu 2008r. przez inż. M. P. (2) wykazał ogólny zły stan techniczny budynku, kwalifikujący budynek do remontu kapitalnego. Na konieczność przeprowadzenia prac zabezpieczających ściany wykusza i płyty balkonowej na wykuszu wskazywało orzeczenie techniczne z dnia 2.06.2008r. opracowane przez inż. R. S.. W trakcie kontroli technicznej instalacji centralnego ogrzewania w przedmiotowym budynku przeprowadzonej w dniu 1.12.2007r. stwierdzono, że instalacja ta cechowała się silną korozją, która mogła doprowadzić do powstawania wycieków a w konsekwencji do zalania budynku. Występowały też problemy z drożnością instalacji grzewczej. W sierpniu 2008r. stwierdzono uszkodzenie członu pieca i brak sprawności systemu grzewczego.

Próby podjęcia przez współwłaścicieli zgodnej decyzji co do konieczności i zakresu przeprowadzenia poszczególnych prac remontowych w budynku nie powiodły się. W dniu 30.06.2008r. K. T. wypowiedział M. S. (2) umowę o zarządzanie nieruchomością, w związku z czym konsekwentnie po tej dacie nie wyrażał zgody na działania administratora w sprawie remontów. Współwłaściciele wspólnie przeprowadzili i sfinansowali wymianę wymiennika ciepła. Dokonano ponadto remontu kominów oraz wymiany pionu instalacji elektrycznej w części wspólnej

nieruchomości (z wyłączeniem piwnic i strychu). Miasto P. zleciło likwidację kotła parowego i zainstalowanie dwóch kotłów miałowych. Wbrew stanowisku K. T. a za zgodą Inspektora Nadzoru Budowlanego przeprowadzono niezbędny remont balkonu.

Na chwilę obecną, dla zapobieżenia dalszej degradacji, budynek wymaga szeregu niezbędnych prac remontowych w postaci:

- remontu dachu budynku, tj. oczyszczenia i zakonserwowania konstrukcji drewnianej więźby dachowej; przełożenia pokrycia dachu z dachówki ceramicznej, wymiany zniszczonej i uszkodzonej dachówki; częściowej rozbiórki i odbudowania komina z cegły ceramicznej; oczyszczenia i uzupełnienia spoin komina murowanego z cegły ceramicznej; częściowej wymiany obróbek blacharskich; wymiany rynien oraz rur spustowych na nowe,
- remontu elewacji, zabezpieczenia pęknięć i zabezpieczenia przeciw gołębiom, tj. dla elewacji frontu i tyłu budynku - usunięcia odstającego i spękanego tynku, sprawdzenia stanu konstrukcji murowej w miejscach odkrytych; uzupełnienia konstrukcji murowej, zespolenia i uszczelnienia pęknięć konstrukcji murowej, wykonania uzupełnień elewacji z tynku; dla elewacji patio - oczyszczenia elewacji, uzupełnienia ubytków i uszkodzonych cegieł elewacji, uzupełnienia spoinowania elewacji, a dodatkowo: oczyszczenia konstrukcji płyt balkonowych z elementów zwietrzałych, rdzy, zabezpieczenia przeciwkorozyjnego elementów konstrukcji stalowej; odbudowania płyt zaprawami naprawczymi; wykonania nowej posadzki balkonów oraz wykonania odpływów wody opadowej z płyty balkonowej; wykonania zabezpieczeń przeciw gołębiom na gzymsach oraz zabezpieczenia patio przez montaż siatek,
- wykonania zabezpieczeń przeciwwilgociowych i zapewnienia posadowienia budynku tj. uzupełnienia opaski wokół budynku, uszczelnienia,
  - wymiany lub renowacji stolarki okiennej i drzwiowej tj. wykonania renowacji stolarki okiennej (oczyszczenie zgrubne ze starych warstw farby, uzupełnienie oszklenia, pomalowanie, uszczelnienie szczelin między skrzydłem a ościeżnicą); wymiany stolarki okiennej w uzasadnionych przypadkach; wykonania renowacji stolarki drzwiowej (oczyszczenie ze starych warstw farby, ewentualne uzupełnienie ubytków i szczelin kitem stolarskim, pomalowanie),
  - kapitalnego remontu mieszkań (wykonanie łazienek, remont ścian i podłóg w niezbędnym zakresie, położenie glazury w kuchniach i łazienkach),
- remontu klatki schodowej (remont podłóg, stopni, balustrad, ścian, sufitów, wymiana okien), w tym skucia luźnych tynków klatki schodowej i wykonania uzupełnień; oczyszczenia pozostałych powierzchni tynków; pomalowania tynków; naprawy balustrad poprzez uzupełnienie tralek; odbudowanie poręczy,
- remontu podwórka (wymiana nawierzchni, ogrodzenia, śmietników) tj. rozbiórki istniejących nawierzchni z betonowych płyt chodnikowych; wyprofilowania terenu; wykonania nowej podbudowy piaskowo-cementowej; wykonania nowej nawierzchni z wykorzystaniem materiału z rozbiórki nadającego się do ponownego wbudowania; uzupełnienia tynku cementowego na zasięgu śmietnikowym.

Szacowane koszty remontu w powyższym zakresie wynoszą łącznie 243.962,86zł, w tym; 32.004,50zł na remont dachu budynku, 60.787,54zł na remont elewacji, zabezpieczenie pęknięć i zabezpieczenie przeciw gołębiom, 922,77zł na wykonanie zabezpieczenie przeciwwilgociowych i zapewnienie posadowienia budynku, 24.469,08zł na wymianę lub renowację stolarki okiennej i drzwiowej, 53.138,01zł na kapitalny remont mieszkań zwolnionych, 9.701,06zł na

remont klatki schodowej, 11.710,78zł na remont podwórka, 33.157,80zł na rusztowania i pracę rusztowań związana z wykonaniem prac ich wymagających.

W pierwszej połowie 2012r. instalacja elektryczna w budynku znajdowała się w stanie powodującym zagrożenie dla zdrowia i życia ludzkiego, stanowiła zagrożenie pożarowe dla całego budynku i nadawała się tylko do całkowitej wymiany. Instalacja wykonana była przewodami o przekroju nieprzystosowanym do obecnego zapotrzebowania na energię elektryczną. Część instalacji elektrycznej była wykonana przewodami aluminiowymi, tymczasem zgodnie z obowiązującymi przepisami instalacje w budynkach mieszkalnych należy wykonywać tylko przewodami miedzianymi. Przybliżony szacunkowy koszt remontu instalacji elektrycznej wyniósłby ok. 73.940,51zł (w tym dla części wspólnej 69.119,93zł). W następnym okresie w budynku dokonano wymiany pionu instalacji elektrycznej w części wspólnej nieruchomości, poza piwnicą oraz strychem.

Instalacja gazowa w budynku jest nadal nieczynna ze względu na jej niesprawność i nieszczelność. Instalacja wodno-kanalizacyjna jest wyeksploatowana w 80%. Instalacja wodna, wykonana z rur stalowych ocynkowanych, posiada liczne przecieki, korozję i opaski awaryjne. Kanalizacja była naprawiana i podłączana przez lokatorów we własnym zakresie, bez zachowania zasad robót instalacyjnych. Kanały dymowe i wentylacyjne wymagają gruntownego remontu, są częściowo zagruzowane i nieszczelne.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów, zeznań świadków i wnioskodawcy J. K. (1) oraz opinii trzech biegłych, który to materiał dowody obszernie omówił.

Dalej Sąd wyjaśnił, że wniosek zasługiwał na uwzględnienie w części.

Zgodnie z treścią 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 przy rozstrzyganiu będzie rozważał interesy wszystkich zainteresowanych. Zamierzona czynność powinna więc mieć swoje uzasadnienie gospodarcze i nie powinna prowadzić do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli. Kodeks cywilny nie zawiera definicji czynności zwykłego zarządu; o takim ich charakterze decydują okoliczności konkretnej sprawy. Przyjmuje się, że polegają one na załatwianiu spraw związanych z normalną, bieżącą eksploatacją rzeczy, m.in. pobieranie pożytków i dochodów, konserwacja, administracja itd. Tym samym do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu należy zaliczyć wszystkie czynności, które nie mają charakteru bieżącego, związanego z normalnym tokiem eksploatacji.

Czynności objęte wnioskiem w niniejszej sprawie niewątpliwie są czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu wspólną nieruchomością. Prace polegające na gruntownych i kompleksowych remontach, wymagające znacznych nakładów finansowych, nie są zwykłymi czynnościami podejmowanymi toku zarządu rzeczą wspólną. Zainteresowani przez wiele lat nie potrafili dojść do porozumienia w zakresie przeprowadzania prac remontowych, a budynek znalazł się w bardzo złym stanie technicznym. W ocenie Sądu uzasadnione i konieczne jest rozpoczęcie prac pozwalających na zapobieżenie dalszej degradacji budynku i zmierzających do przywrócenia mu pełnej użyteczności. W tej chwili nieruchomość nie tylko nie generuje zysków, ale przychód z niej nie pozwala na pokrycie bieżących kosztów utrzymania. Zdaniem Sądu jedynie przeprowadzenie niezbędnych prac remontowych, jakkolwiek kosztowne, w dalszej perspektywie pozwala na zachowanie budynku w stanie użyteczności i pozwoli na uzyskanie z niego zysków. Mając na uwadze konieczność przeprowadzenia w pierwszej kolejności najpilniejszych prac, niezbędnych ze względu na aktualny stan nieruchomości, Sąd zezwolił na wykonanie prac wymienionych w punkcie 1. postanowienia.

W pozostałym zakresie Sąd oddalił wniosek, uznając wykonanie innych prac za niecelowe lub przedwczesne.

Sąd oddalił wniosek dotyczący wymiany instalacji gazowej oraz instalacji centralnego ogrzewania i wymiany kotłowni. Przede wszystkim wnioskodawcy nie byli w stanie wskazać, jaki miałby być docelowo sposób ogrzewania budynku - czy przy pomocy własnej kotłowni, czy miałyby być ogrzewanie gazowe, elektryczne, czy też budynek miałby

zostać przyłączony do zewnętrznej sieci ciepłowniczej. Uczestnik K. T. podniósł, że po przeprowadzeniu remontu instalacji elektrycznej, sieć elektryczna w budynku ma moc niezbędną dla zasilenia ogrzewania wszystkich lokali i części wspólnej. Skoro wnioskodawcy nie przedstawili żadnej koncepcji odnośnie ogrzewania kamienicy, nie wiadomo nawet, czy uzasadnione byłoby w ogóle odtwarzanie instalacji grzewczej, czy też raczej zainstalowanie ogrzewania elektrycznego. W ocenie Sądu nie ma w tej chwili podstaw na wyrażenie zgody na wymianę instalacji grzewczej - w tym zakresie decyzję mogą podjąć wszyscy właściciele nieruchomości, a w braku porozumienia - część właścicieli może złożyć wniosek o zezwolenie na założenie w kamienicy konkretnego rodzaju ogrzewania. Również w przypadku instalacji gazowej wyrażania w tej chwili zgody na jej wymianę byłoby przedwczesne, skoro nie wiadomo obecnie, czy po wymianie instalacji elektrycznej w ogóle uzasadnione jest dalsze utrzymywanie instalacji gazowej w budynku.

Rozpoznając sprawę Sąd musiał uwzględnić także sytuację finansową nieruchomości. Nieruchomość nie generuje przychodów i jest utrzymywana z wpłat dokonywanych przez część współwłaścicieli. Zdaniem Sądu na obecnym etapie zezwolenie na dokonanie poszczególnych czynności winno więc obejmować jedynie czynności rzeczywiście pilne i najbardziej istotne, których wykonanie w najbliższym czasie jest istotne z punktu widzenia zabezpieczenia budynku przed dalszą dewastacją. Z tego względu Sąd nie wyraził zgody na remont podwórka, albowiem prace, które tam należy wykonać, nie są pracami niecierpiącymi zwłoki, a ich nie przeprowadzenie w najbliższej przyszłości nie zagraża bezpieczeństwu mieszkańców. Sąd nie uwzględnił także wniosku Miasta P. o zezwolenie na wykonanie remontów wszystkich lokali znajdujących się w kamienicy. Drugi z wnioskodawców, J. K. (1), nie zgodził się z tą propozycją, wskazując na mające nastąpić w przyszłości zniesienie współwłasności nieruchomości przez wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych. Wówczas każdy z obecnych właścicieli będzie mógł przeprowadzić remont otrzymanego lokalu zgodnie ze swoimi potrzebami. W ocenie Sądu należy podzielić stanowisko zaprezentowane przez wnioskodawcę J. K. (1). W aktualnej sytuacji finansowej, gdy przychody z nieruchomości nie wystarczają na pokrycie kosztów jej utrzymania, planowanie prac remontowych na tak szeroką skalę, obejmujących wszystkie lokale, nie jest uzasadnione. Skoro właściciele planują zniesienie współwłasności, to po dokonaniu tej czynności każdy z nich będzie mógł wyremontować przypadające mu lokale zgodnie z planowanym przeznaczeniem. Jeśli Miasto P. chce wynająć lokale, które otrzyma w drodze zniesienia współwłasności, będzie mogło wyremontować je w sposób, który w tej sytuacji uzna za optymalny.

W zakresie instalacji elektrycznej Sąd zezwolił na jej wymianę w piwnicach i na strychu budynku, albowiem w pozostałej części nieruchomości wspólnej wymiana instalacji została już wykonana.

Sąd nie uwzględnił wniosku w zakresie wykonania zabezpieczeń przeciwwilgociowych i zapewnienia posadowienia budynku, albowiem wnioskodawcy nie wykazali istnienia obecnie potrzeby wykonania takich prac, a z treści opinii biegłego z dziedziny budownictwa nie wynika, aby obecnie prace takie musiały być wykonane.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca Miasto P., zaskarżając je w części oddalającej wniosek oraz zarzucając:

- 1) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, w tym opinii biegłych z dziedziny budownictwa i dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów,
- 2) przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów poprzez bezzasadne pominięcie zeznań świadków P. C., P. B., H. C., M. S. (2) i D. S. na okoliczność stanu elewacji,
- 3) naruszenie art. 328 k.p.c. w zw. z art. 13 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego postanowienia w taki sposób, że braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia w zakresie oddalenia wniosku o kapitalny remont elewacji pozostaje niewyjaśniona,

4) dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego i przyjęcie, że prace przy elewacji można wykonywać etapami, celem zaoszczędzenia wydatków, podczas gdy takie wykonanie prac wygeneruje dużo większe koszty.

Z uwagi na powyższe wnioskodawca domagał się zmiany postanowienia w pkt. II. i zezwolenie na wykonanie kapitalnego remontu elewacji, obejmującego jej malowanie, a ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty były trafne.

Dotyczy to w szczególności zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. ( w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. ), które skarżący wiąże z niewymienieniem w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia konkretnych powodów nieudzielenia zezwolenia na wykonanie „kapitalnego remontu elewacji”, o który ubiegał się on w pkt. 1 wniosku o wszczęcie postępowania. Prawdą jest, że Sąd Rejonowy uzasadniając oddalenie wniosku w pozostałym zakresie ( s.15-16 ) nie odniósł się wyraźnie do kwestii elewacji, natomiast nie można uznać, aby uniemożliwiało to kontrolę instancyjną orzeczenia czy też – jak podnosi się w apelacji – merytoryczną polemikę z jego treścią. Sam skarżący wskazuje przecież ( s.3,4 apelacji ), że Sąd Rejonowy wyraził zgodę jedynie na prace niezbędne, zachowawcze, które należy wykonać niezwłocznie, aby zapobiec dalszemu niszczeniu substancji budynku, natomiast pozostałe prace remontowe miałyby się odbywać w późniejszych etapach. Należy uznać, że istotnie takie były motywy decyzji Sądu Rejonowego, który podkreślił ( s.14,15 uzasadnienia ), iż wyraża zgodę na remonty najpilniejsze i najbardziej istotne, niezbędne z uwagi na aktualny stan techniczny budynku, a to z uwagi na sytuację finansową nieruchomości, która nie generuje przychodów i jest utrzymywana z wpłat dokonywanych przez część współwłaścicieli. Przyczyny częściowego oddalenia wniosku są więc zupełnie jasne.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest niezasadny o tyle, że Sąd Rejonowy badając stan nieruchomości oraz zakres niezbędnych prac remontowych uwzględnił materiał dowodowy w postaci zeznań świadków oraz opinii biegłych, w tym biegłego z dziedziny budownictwa M. G., który to materiał uznał za wiarygodny, a ocena ta nie jest kwestionowana w apelacji ( do opinii biegłego G. żaden z uczestników nie zgłaszał zresztą zastrzeżeń ). W oparciu o wymienione dowody Sąd ustalił zły stan techniczny całego budynku, wymagający przeprowadzenia prac remontowych m.in. w zakresie elewacji. Ustalenia w tym przedmiocie są niewątpliwie prawidłowe, a jedynie w ich uzupełnieniu – odnośnie stanu elewacji – można wskazać, iż: stan elewacji frontowej i tylnej jest zły: elewacja frontowa wykazuje widoczne spękania oraz znaczne ubytki tynku, istniejący tynk jest miejscami luźny i zestarzały, całość cechuje się bardzo niską estetyką, a odspojenia tynków stanowią zagrożenia dla bezpieczeństwa osób przechodzących oraz nie stanowią bariery ochronnej dla czynników zewnętrznych, które powodują degradację konstrukcji; na elewacji tylnej widoczne są znaczne rysy i pęknięcia, odspojenia części elewacji, odsłonięcia elementów konstrukcyjnych nadproży oraz płyt balkonowych, korozja biologiczna ( opinia biegłego M. G. – k.479-480 ).

Pozostałe zarzuty apelacji – choć formalnie dotyczyły oceny dowodów ( dokonanej, według skarżącego, w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego oraz przy braku wszechstronnego rozważenia zebranego materiału ) – w rzeczywistości zmierzały do podważenia sposobu zastosowania przez Sąd Rejonowy prawa materialnego, tj. art. 199 k.c. poprzez wyrażenie zgody jedynie na część prac remontowych elewacji, nie zaś jej remontu tzw. kapitalnego, który obejmuje również malowanie.

Sąd Rejonowy słusznie zwrócił uwagę, że wydając rozstrzygnięcie o podjęciu czynności przekraczającej zwykły zarząd rzeczą wspólną musiał kierować się założeniem, aby czynność była gospodarczo użyteczna ( celowa ) i służyła korzystnie wszystkim współwłaścicielom. Nie budzi zastrzeżeń stanowisko Sądu, iż prace remontowe są niezbędne w celu zapobieżenia dalszej degradacji budynku i przywrócenia mu użyteczności tak, aby mógł przynosić dochód pozwalający na utrzymanie nieruchomości. Należy się też zgodzić z argumentacją Sądu, który z uwagi na wysokość kosztów remontu oraz aktualną złą sytuację finansową nieruchomości ( brak środków nawet na pokrycie

podstawowych wydatków, jak opłaty za wodę ) zakres prac remontowych ograniczył jedynie do prac najpilniejszych, mających – gdy chodzi o prace budowlane – charakter niezbędny ( por. opinię biegłego G. – k.483,485-486 ). O ile jednak większość z prac remontowych rzeczywiście wykonywać można etapami, w miarę gromadzenia środków, o tyle – i tu racje ma apelujący – nie dotyczy to malowania elewacji frontu i tyłu budynku. Sąd Okręgowy podziela stanowisko apelującego, iż celowe jest jednoczesne wykonanie remontu i malowania elewacji w tych częściach budynku. Biegły G. oceniając jej stan wyraźnie zwrócił uwagę, iż stanowi ona nie tylko zagrożenie dla bezpieczeństwa osób przechodzących oraz nie zapewnia bariery ochronnej dla czynników zewnętrznych, ale również cechuje się niską estetyką. Stanu tego w sposób istotny nie zmieni remont elewacji w zakresie przyjętym przez Sąd Rejonowy, polegający na – ogólnie rzecz ujmując – wykonaniu uzupełnień konstrukcji murowej w miejscach odkrytych i uzupełnieniu elewacji z tynku. Pomalowanie budynku pozostawiono by w ten sposób do wykonania w dalszym etapie, co pociągnęłoby za sobą niepotrzebne mnożenie kosztów. Koszt remontu elewacji w zakresie prac niezbędnych biegły oszacował na ok. 60.000,-zł ( k. 488), zaś koszt postawienia i pracy rusztowań ( potrzebnych do remontu dachu i elewacji) – na ok. 33.000,-zł ( k.489 ). Ustalenia takie przyjął również Sąd I instancji. Oznacza to, że gdyby odłożyć malowanie, w celu jego przeprowadzenia należałoby ponownie ustawić i zdemontować rusztowania, co jest niezwykle kosztowne. Należy z kolei zakładać, że pomalowanie wyremontowanej elewacji w jednym etapie remontu nie pociągnęłoby za sobą istotnego wzrostu wydatków, gdy weźmie się pod uwagę całość inwestycji ( Sąd Rejonowy ustalił jej koszt na poziomie niemal 300.000,-zł ).

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy uznał, że zakres prac związanych z remontem elewacji frontu i tyłu budynku ( pkt I. tiret 8. zaskarżonego postanowienia ) należy poszerzyć o malowanie elewacji. Zbędne było przy tym przeprowadzanie dowodu z uzupełniającego przesłuchania biegłego M. G. ( czego domagał się wnioskodawca w apelacji ), gdyż koszt postawienia i demontażu rusztowań wynika już z opinii pisemnej, zaś kosztu samego malowania biegły nie szacował, stąd nie mógłby się na ten temat wypowiedzieć na rozprawie. Ponadto, zdaniem Sądu Okręgowego zgromadzony dotychczas materiał dowodowy był wystarczający dla wydania rozstrzygnięcia.

Na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zatem zaskarżone postanowienie i uwzględnił wniosek apelacji. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., nie znajdując podstaw do odstąpienia od ogólnej reguły obowiązującej w postępowaniu nieprocesowym, iż każdy uczestnik ponosi jego koszty związane ze swym udziałem w sprawie.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Michał Wysocki /-/ Anna Paszyńska-Michałowska