

**Sygn. akt II Ca 263/13**

## POSTANOWIENIE

Dnia 7 listopada 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz
Sędziowie:	SO Sławomir Krajewski SO Marzenna Ernest (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 listopada 2013 roku w S.

sprawy z wniosku **Z. M. i K. M. oraz Gminy R.**

z udziałem **W. K.**

o wydanie pozwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną na skutek apelacji wniesionej przez uczestnika od postanowienia Sądu Rejonowego w Łobzie z dnia 30 listopada 2012 r., sygn. akt I Ns 325/11

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Gryficach do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.**

Sygn. akt II Ca 263/13

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30.11.2012 r. Sąd Rejonowy w Łobzie Wydział I Cywilny, zezwolił wnioskodawcom Z. i K. małżonkom M. oraz Gminie R. na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną położoną w R. przy ulicy (...), polegającej na wykonaniu remontu kapitalnego dachu budynku mieszkalnego, na koszt wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych stosownie do wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej oraz oddalił wnioski w przedmiocie obciążenia uczestnika W. K. kosztami postępowania.

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

W miejscowości R., przy ul. (...) usytuowany jest budynek mieszkalny, w którym wyodrębnionych jest 5 lokali mieszkalnych, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności.

Właścicielami lokali nr (...) jest Gmina R., lokalu nr (...) są Z. i K. małż. M. (z lokalem związany jest udział we współwłasności budynku i działki w wysokości (...)), zaś lokalu numer (...) W. K. (z lokalem związany jest udział we współwłasności budynku i działki w wysokości (...)). W. K. obecnie zamieszkuje w miejscowości C., gm. P..

Dach budynku mieszkalnego jest wykonany z drewna w całości pokrytego dachówką. Od czasu jego wykonania nie było przeprowadzanych, oprócz bieżącej konserwacji, żadnych prac remontowych. Dach wykazuje liczne przecieki. Wypadają dachówki i kruszą się gąsiorzy. Lokale usytuowane na ostatniej kondygnacji budynku są zalewane wskutek opadów atmosferycznych. Protokoły z okresowej kontroli sprawności technicznej elementów obiektu wykazały, iż zły jest stan techniczny elementów konstrukcji dachu - stopień zużycia wynosi 51%. W ich wnioskach końcowych zalecano przeprowadzić remont dachu w trybie pilnym z uwagi na to, iż liczne przecieki powodują znaczne uszkodzenia elementów konstrukcyjnych dachu oraz zalewanie lokalu mieszkalnego.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w R. próbowała podjąć uchwałę w sprawie wykonania remontu dachu. Przeciwny był uczestnik W. K.. Uzyskano także kosztorys ofertowy na kwotę 36.940,32 złotych brutto.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji stwierdził, iż oparty na przepisie art. 199 k.c. wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy zauważył, że stan faktyczny sprawy nie był sporny.

Sąd I instancji wskazał, iż remont dachu - o upoważnienie do czego wnieśli wnioskodawcy - stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością, gdyż według utrwalonego poglądu przez czynności zwykłego zarządu rozumie się załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i zachowaniem jej w stanie niepogorszonym. Pozostałe czynności, które się w tych granicach nie mieszczą należą do czynności przekraczających zwykły zarząd.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, iż łączny udział wnioskodawców w częściach wspólnych budynku wynosi (...), w związku z czym ich wniosek jest całkowicie uprawniony w myśl art. 199 k.c. Większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów.

Sąd I instancji podniósł, iż rozpatrując wniosek współwłaścicieli o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu wziął pod uwagę cel zamierzonej czynności oraz interes wszystkich współwłaścicieli. Według Sądu zamierzona czynność jaką jest remont kapitalny dachu, który powstrzymałby dalszą eskalację erozji budynku posiada uzasadnienie gospodarcze, nie prowadząc do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli.

Zdaniem Sądu Rejonowego przeszkoda w uzyskaniu przez wnioskodawców zgody uczestnika postępowania na remont dachu ma podłoże w braku harmonijnego współdziałania w zarządzie nieruchomością. Sąd dodał, iż współdziałanie przy wykonywaniu zarządu jest nie tylko prawem, ale i obowiązkiem każdego ze współwłaścicieli i w związku z tym podnoszone przez uczestnika postępowania okoliczności dotyczące jego złego stanu zdrowia i trudnej sytuacji finansowej są w przedmiotowym postępowaniu bez znaczenia. Sąd I instancji zaznaczył, iż W. K. jako współwłaściciel sam uznał, iż remont dachu jest co do zasady konieczny, zaś jego stan zdrowia i sytuacja majątkowa nie usprawiedliwiają w żaden sposób konieczności pokrycia kosztów remontu rzeczy wspólnej. Sąd uznał zatem, iż brak jest podstaw, aby koszty miałyby obciążać tylko pozostałych współwłaścicieli.

Ponadto Sąd Rejonowy oddalił wniosek w przedmiocie obciążenia uczestnika kosztami postępowania, podnosząc, iż nie dopatrywał się podstaw do odstąpienia od reguły określonej w art. 520 § 1 k.p.c., zaś wnioskodawcy nie uzasadnili w sposób dostateczny możliwości zastosowania przesłanek wskazanych w art. 520 § 2 i 3 k.p.c.

Z postanowieniem tym nie zgodził się uczestnik, który w wywiedzionej apelacji zaskarżył postanowienie w całości i wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

W uzasadnieniu skarżący wskazał, iż nie zgadza się z ustaleniami Sądu I instancji odnośnie stopnia zużycia dachu w wysokości 51%. Zdaniem apelującego stopień zużycia nie przekracza 40% i z tego względu powinien zostać dopuszczony dowód z opinii biegłego w celu ustalenia stopnia zużycia dachu i zakresu naprawy. Skarżący dodał przy tym, iż według niego do takiego stanu dachu celowo przyczynili się sami lokatorzy ze względu na istniejący między wnioskodawcami a uczestnikiem konflikt. Apelujący zwrócił uwagę, iż w przedmiotowej kwestii tj. remontu dachu konieczna jest zgoda wszystkich właścicieli, wobec czego, w związku z tym, że jest on jednym ze współwłaścicieli należy brać pod uwagę również jego zdanie w tym przedmiocie. Skarżący nadmieniał, iż z racji znacznych problemów zdrowotnych i finansowych próbował porozumieć się z administratorem nieruchomości w kwestii rozłożenia kosztów remontu na raty, jednakże okazało się to bezskuteczne. Według apelującego jest to działanie celowe i w porozumieniu z pozostałymi właścicielami lokali. Skarżący zwrócił także uwagę, iż przed wniesieniem niniejszej sprawy do sądu, nie były pobierane opłaty na fundusz remontowy, co nastąpiło dopiero po złożeniu przedmiotowego wniosku. Dodał, iż w jego obecnej sytuacji jest to obciążenie, którego nie jest w stanie ponieść. Apelujący podkreślił także, iż jego pismo złożone po rozpoznaniu zażalenia przez Sąd Okręgowy zostało uznane za kolejny wniosek o przyznanie uczestnikowi pełnomocnika z urzędu i zostało przekazane do Sądu Rejonowego do rozpoznania, jednakże Sąd wniosku tego nie rozpoznał.

Wnioskodawczyni K. M. wniosła o oddalenie apelacji uczestnika.

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

Apelację uczestnika postępowania należało uwzględnić.

W ocenie Sądu Okręgowego, w przedmiotowej sprawie zaszły przesłanki do uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Stosownie bowiem do treści przepisu art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poza wypadkami określonymi w § 2 i 3 sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżone orzeczenie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania tylko w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie orzeczenia wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Jak wynika z akt sprawy, wnioskodawcy wnieśli o upoważnienie ich do zawarcia umowy na wykonanie remontu kapitalnego dachu, na koszt wszystkich właścicieli lokali położonych w nieruchomości przy ul. (...) w R. stosownie do wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

W celu ustalenia stanu przedmiotowego dachu, Sąd Rejonowy dopuścił i przeprowadził dowód z wizji lokalnej nieruchomości, której dotyczy postępowanie.

W ocenie Sądu Odwoławczego, apelujący słusznie podniósł, iż Sąd Rejonowy winien był dopuścić i przeprowadzić dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność stanu dachu budynku oraz zakresu koniecznych prac remontowych. Nie jest bowiem wystarczające przyjęcie jako określenia wnioskowanej czynności przekraczającej zwykły zarząd, pojęcia „kapitalny remont”. Pojęcie to jest bowiem zbyt nieostre i niedookreślone aby na takiej podstawie udzielać zgody na dokonanie wnioskowanej czynności. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż Sąd I instancji nie posiadał stosownej wiedzy w tym zakresie, wobec czego uzasadnione było w niniejszej sprawie skorzystanie z wiadomości specjalnych, jakie posiada biegły z zakresu budownictwa. Takiego dowodu Sąd Rejonowy nie przeprowadził, ograniczając się do wskazanego wyżej dowodu z oględzin oraz dowodu z dokumentów w postaci protokołów z okresowej (rocznej) kontroli stanu sprawności technicznej elementów obiektu instalacji i przewodów kominowych z dnia 23 kwietnia 2010 r. i 23 kwietnia 2011 r. oraz kosztorysu ofertowego, stanowiących niewątpliwie dokumenty prywatne. Dowody te należy uznać za niewystarczające, gdyż bez stosownych wiadomości specjalnych nie można na podstawie samego jedynie stwierdzenia uszkodzeń budynku ustalonych w czasie wizji lokalnej, wywnioskować jakiego rodzaju prace i w jakim zakresie są konieczne, aby przywrócić prawidłowy stan techniczny dachu.

Zdaniem Sądu II instancji niewyjaśnienie przez Sąd Rejonowy powyższych kwestii prowadzi do wniosku, iż nie została rozpoznana istota sprawy. Aby prawidłowo rozpoznać wniosek, konieczne było ustalenie zakresu uszkodzeń dachu, zwłaszcza mając na względzie, że uczestnik na ostatniej rozprawie przed Sądem Rejonowym nie zgodził się na remont dachu, a w apelacji zakwestionował przyjęty przez Sąd I instancji stopień tych uszkodzeń, jak również zakresu koniecznych prac składających się na wskazany przez wnioskodawców „kapitalny remont” dachu. Skoro zatem Sąd Rejonowy tej kwestii nie wyjaśnił w sposób należyty, zaskarżone orzeczenie należało uchylić i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania.

Wskazać jednocześnie należy, iż po oddaleniu zażalenia na odmowę ustanowienia na rzecz uczestnika pełnomocnika z urzędu, W. K. wniósł pismo, które Sąd Okręgowy potraktował jako nowy wniosek o ustanowienie pełnomocnika z urzędu i przekazał Sądowi Rejonowemu do rozpoznania. Jak jednak wynika z akt sprawy, po zwrocie akt do Sądu I instancji został wyznaczony termin rozprawy, na której Sąd Rejonowy zakończył postępowanie i wydał zaskarżone postanowienie. Wniosek uczestnika o przyznanie mu pełnomocnika z urzędu został zaś pominięty.

Rozpoznając ponownie sprawę Sąd Rejonowy winien w pierwszej kolejności rozpoznać wniosek uczestnika z dnia 30 sierpnia 2012 r. o przyznanie mu pełnomocnika z urzędu, a następnie dopuścić dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa w celu ustalenia czy konieczny jest remont dachu, a jeżeli tak to w jakim zakresie, jakie prace należy wykonać w ramach remontu, który może okazać się remontem kapitalnym dachu i po ustaleniu tych okoliczności wydać orzeczenie w sprawie.

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

W przedmiocie kosztów postępowania orzeczono na podstawie przepisu art. 108 § 2 k.p.c., w myśl którego sąd drugiej instancji, uchylając zaskarżone orzeczenie i przekazując sprawę sądowi pierwszej instancji do rozpoznania, pozostawia temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.