

Sygn. akt VIII Ns 630/16

POSTANOWIENIE

21 grudnia 2016

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu w VIII. Wydziale Cywilnym

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Agata Cieśla

Protokolant Aleksandra Klepacz

po rozpoznaniu na rozprawie 07 grudnia 2016 we Wrocławiu

sprawy z wniosku A. M. (1) i P. M.

przy udziale T. Ć.

o upoważnienie do dokonania czynności zwykłego zarządu

postanawia:

I. upoważnić wnioskodawców A. M. (1) i P. M. do dokonania robót budowlanych w nieruchomości wspólnej - budynku położonym we W. przy ulicy (...), stanowiącym współwłasność wnioskodawców A. M. (1) i P. M. w udziale wynoszącym 45/100 części oraz uczestniczki postępowania T. Ć. w udziale wynoszącym 55/100 części, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), polegających na wykonaniu decyzji numer (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. z 19 września 2008 nakazującej remont komina poprzez przemurowanie, według wskazówek i pod nadzorem osoby uprawnionej, istniejącego trzyprzewodowego komina od głowicy ponad dachem do poziomu stropu nad I. piętrem oraz uszczelnienie przewodów kominowych na całej długości komina, zobowiązując współwłaścicieli do poniesienia kosztów wykonania powyższych prac w wysokości odpowiadającej ich udziałom w częściach wspólnych budynku;

II. oddalić wniosek o nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności;

III. orzec, że wnioskodawcy i uczestniczka postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt VIII Ns 630/16

UZASADNIENIE

A. M. (1) i P. M. wystąpili o wydanie rozstrzygnięcia w przedmiocie czynności zarządu nieruchomością wspólną, wnosząc o wydanie zgody na wykonanie ostatecznej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nr (...) z 19 września 2008, nakazującej wykonanie remontu komina znajdującego się w budynku mieszkalnym, położonym przy ul. (...) we W. oraz o nakazanie uczestniczce postępowania T. Ć. udostępnienia przejścia przez jej lokal mieszkalny celem wykonania tych prac. Ponadto wnioskodawcy wnosili o nakazanie uczestniczce zwrotu na ich rzecz kosztów wynikających ze zgody zastępczej na remont komina i uszczelnienie przewodów kominowych, zgodnie z udziałem procentowym w częściach wspólnych budynku, tj. 55% oraz uwzględnienie ich w ostatecznym rozliczeniu kosztów już wykonanego przez nich uszczelnienia jednego przewodu kominowego (koncentrycznym przewodem spalinowo- powietrznym zainstalowanym w przewodzie murowanym) oraz o nadanie rozstrzygnięciu rygoru natychmiastowej wykonalności. Nadto, wnioskodawcy domagali się zasądzenia na ich rzecz od uczestniczki kosztów postępowania.

Uzasadniając wniosek wskazali, że wraz z uczestniczką postępowania T. Ć. są współwłaścicielami nieruchomości w postaci budynku mieszkalnego, położonego przy ul. (...) we W.. Wyjaśnili, że w częściach wspólnych budynku przysługuje im 45 %, zaś uczestniczce 55 % części wspólnej budynku. Wnioskodawcy podnieśli, że decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru B. dla miasta W. nr (...) z 19 września 2008 na współwłaścicieli budynku nałożono obowiązek remontu komina. Uczestniczka postępowania oraz ówczesny współwłaściciel budynku nie wykonali wymaganych prac, a w związku z nabyciem prawa własności do lokalu nr (...) w ww. budynku od T. P., obowiązek wykonania remontu przeszedł na nich. Wskazali, że wielokrotnie wzywali uczestniczkę postępowania do wykonania tej decyzji, jednakże T. Ć. odmawiała współdziałania w wykonaniu tej czynności. Jednocześnie odwoływała się ona od decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. z 19 września 2008 i wyczerpała już procedurę odwoławczą. Wnioskodawcy wyjaśnili, że w wypadku niewykonania obowiązku wynikającego z decyzji z 19 września 2008 ponoszą z tego tytułu konsekwencje finansowe oraz, że w związku z zaniechaniem wykonania decyzji otrzymywali już liczne upomnienia. Nadmienili także, że w związku z tym, iż przeprowadzenie remontu komina wymagać będzie przejścia przez lokal mieszkalny uczestniczki postępowania, konieczne będzie zobowiązanie jej do udostępnienia przejścia przez jej mieszkanie. Żądanie nadania rozstrzygnięciu rygoru natychmiastowej wykonalności wnioskodawcy uzasadnili obawą przed nałożeniem na nich kary finansowej w przypadku dalszego zwlekania w wykonaniu wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru B. dla miasta W. decyzji z 19 września 2008.

Zarządzeniem z 01 marca 2016 żądanie A. M. (1) i P. M. w przedmiocie zapłaty przez T. Ć. kwoty 1.540 zł (jako 55% z kwoty 2.800 zł) wyłączono do odrębnego rozpoznania (k. 49). Z kolei orzeczeniem z 02 marca 2016 Sąd postanowił o rozpoznaniu sprawy w trybie postępowania nieprocesowego (k. 50).

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka postępowania T. Ć. wniosła o oddalenie wniosku w całości jako bezzasadnego oraz o zasądzenie na jej rzecz od wnioskodawców kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w kwocie 2.600 zł. Uczestniczka w pierwszej kolejności zakwestionowała legitymację wnioskodawców do złożenia wniosku, albowiem nie posiadają oni więcej niż połowy udziałów w częściach wspólnych nieruchomości przy ul. (...) we W.. Zdaniem zaś uczestniczki postępowania czynność polegająca na remoncie komina, której chcą dokonać wnioskodawcy, przekracza zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Uczestniczka przyznała, że decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. z 19 września 2008 nałożono na współwłaścicieli budynku położonego przy ul. (...) we W. obowiązek usunięcia zagrożenia poprzez zrealizowanie zaleceń opisanych w orzeczeniu technicznym, tj. przemurowanie komina pod nadzorem osoby uprawnionej w obszarze od głowicy ponad dachem do poziomu stropu nad I. piętrzem, jak również uszczelnienie przewodów kominowych na całej długości komina. Wskazała, że kwestionowała tę decyzję w trybie administracyjnym poprzez wywiedzenie wniosku o stwierdzenie jej nieważności, wniosku o wznowienie postępowania oraz wniosku o zmianę ostatecznej decyzji. Uczestniczka postępowania podniosła, że decyzja nakazowa z 19 września 2008 powinna podlegać kontroli Sądu jako wydana z oczywistym naruszeniem przepisów prawa administracyjnego. Uczestniczka wyjaśniła, że w toku postępowania administracyjnego korzystała z pomocy specjalisty inż. A. P., który zamiast remontu komina zalecił przemurowanie nowego komina do już istniejącego. Jego stanowisko zostało jednak pominięte przez organ administracyjny. Jednocześnie uczestniczka powołała, że zamontowanie przez wnioskodawców rury koncentrycznej w kominie nie zostało zakwalifikowane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. jako uszczelnienie komina oraz, że stan techniczny komina był przedmiotem wielu opinii i ekspertyz wydawanych zarówno na jej zlecenie jak i przez biegłych sądowych w toku postępowań sądowych. Ze sporządzonych przez nich opinii wynikało, że sporny komin znajduje się w złym stanie technicznym oraz, że zaleca się jego używanie jedynie do celów wentylacyjnych, co zdaniem uczestniczki postępowania poddaje w wątpliwość słuszność decyzji nakazowej z 19 września 2008. Następnie uczestniczka podniosła, że remont komina, który wnioskodawcy chcą wykonać, polegający na jego przemurowaniu i uszczelnieniu, nada mu przeznaczenie dymno-spalinowe, co stoi w sprzeczności z jego dotychczasową, wentylacyjną funkcją. Uczestniczka wyjaśniła, że przeznaczenie komina zostało wskazane już w postanowieniu Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia Wydział I Cywilny z 29 czerwca 2009 (sygn. akt I Ns 391/06). Uczestniczka wskazywała ponadto na wielość postępowań sądowych, w toku których rozstrzygane były jej spory z wnioskodawcami, powstałe na tle zarządu nieruchomością wspólną. Wyrokiem z 22 stycznia 2014 w sprawie o sygn. akt VIII C 1820/13 nakazano ojcę wnioskodawcy A. M. (2) zaniechanie wykonywania robót

budowlanych w częściach wspólnych nieruchomości, postanowieniem z 29 czerwca 2009 wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 391/06 uczestniczce zezwolono na wykonanie nowego komina spalinowego, postanowieniem z 30 listopada 2010 w sprawie o sygn. akt VIII Ns 223/10 uczestniczce zezwolono na wykonanie na jej koszt prac budowlanych obejmujących podłączenie przewodów wentylacyjnych przez wykonanie w ścianie komina otworów wentylacyjnych. Uczestniczka postępowania podniosła, że bacząc na powyższe uzyskała zgodę na budowę nowego komina. Aktualnie stary komin użytkowany jest wyłącznie przez wnioskodawców i z tego względu nie widzi ona powodu, dla którego miałyby partycypować w kosztach jego naprawy. Uczestniczka wskazała, że w rzeczywistości prace wskazywane przez wnioskodawców mają znaczenie jedynie dla lokalu mieszkalnego stanowiącego ich własność, gdyż komin służy wnioskodawcom do obsługi kotłowni, wentylacji i odprowadzania spalin. W konsekwencji musiałaby wykonywać prace i ponosić związane z nimi koszty na ich rzecz. Uczestniczka wyjaśniła, że wnioskodawcy w budynku mieszkalnym przy ul. (...) wybudowali kotłownię, a komin został wykorzystany jako element projektu jej wykonania oraz, że wnioskodawcy prowadzili te prace pomimo wiedzy o decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. z 19 września 2008. Nadto, celem wykonania decyzji nakazowej wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zaistnieje konieczność prowadzenia prac nie na strychu, lecz na mieszkalnym poddaszu zajmowanym przez córkę uczestniczki, w konsekwencji czego pomieszczenia te ulegną zniszczeniu. Uczestniczka zauważyła również, że zgodnie z zawartym pomiędzy nią a wnioskodawcami 27 października 2011 porozumieniem to wnioskodawcy wykonają na swój koszt remont przewodu kominowego w zakresie niezbędnym dla funkcji pieca gazowego, pod warunkiem jednak, że prace te wykonywane będą pod nadzorem konstruktora, który wcześniej potwierdzi przystosowanie komina wentylacyjnego do celów dymno- spalinowych. Jednakże żadnej z tych czynności wnioskodawcy do dnia dzisiejszego nie podjęli. T. Ć. zakwestionowała także podaną przez wnioskodawców wartość przedmiotu sporu, wskazując, że nie znajduje podstaw dla obciążania jej kosztami montażu koncentrycznego przewodu spalinowego, skoro umożliwił on jedynie działanie kotłowni na rzecz wnioskodawców. Uczestniczka postępowania zauważyła, że opracowała korzystniejszą metodę odprowadzania spalin, to jest za pomocą pieca z zamkniętą komorą spalania bezpośrednio przez ścianę zewnętrzną przewodem koncentrycznym o długości 60 cm, wskazując jednocześnie, że czas tych robót wyniesie cztery godziny, a ich koszt około 500 zł (k. 118-282).

Pismem procesowym z 26 września 2016 wnioskodawcy podnieśli, że przedmiotem niniejszego postępowania jest umożliwienie im wykonania decyzji nakazowej z 19 września 2008 wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W., a nie ponowne rozpatrywanie jej zasadności, czy też próby jej podważenia. Po raz kolejny podkreślili, że uczestnika wyczerpała już całą procedurę odwoławczą, a wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 03 kwietnia 2014 potwierdził konieczność wykonania orzeczenia organu administracji. Ustosunkowując się do zarzucanego przez uczestniczkę braku legitymacji do wystąpienia z wnioskiem podnieśli, że zasada przewidująca posiadanie przez inicjującego postępowanie więcej niż połowę udziałów w częściach wspólnych nieruchomości nie ma zastosowania albowiem decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nakłada obowiązek remontu komina na wszystkich właścicieli. Wnioskodawcy zauważyli także, że decyzją Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 19 sierpnia 2011, utrzymującą w mocy decyzję Powiatowego Inspektora nadzoru Budowlanego z 19 września 2008, zważono, że decyzja nakazowa nie określiła jedynego dopuszczalnego przeznaczenia komina. Wskazano w niej jednocześnie, że niezależnie od przeznaczenia komina, powinien być on szczelny. Zarzucili jednocześnie, że wbrew twierdzeniom uczestniczki, do niedawna korzystała ona z komina, przypuszczając, że powodem dla którego w ostatnim czasie usunęła wentylację swojej łazienki z komina była jej niechęć do partycypowania w kosztach jego remontu. Zdaniem wnioskodawców, o tym, że uczestniczka uważała się za osobę odpowiedzialną za stan komina przemawiało to, że wykonując częściowo decyzję nakazową Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W., jak sama stwierdziła, dokonała jego przemurowania. Ta okoliczność z kolei stawia w wątpliwość twierdzenia uczestniczki i rzeczoznawców wykonujących opinie na jej zlecenia w przedmiocie złego stanu komina. Wnioskodawcy wyjaśnili ponadto, że powoływane przez uczestniczkę postanowienie z 29 czerwca 2009 w przedmiocie zezwolenia jej na wykonanie nowego komina, dotyczyło komina dymowego, a ponadto, że prace te traktowane były jako zamiennie, a nie równoległe względem siebie. Wnioskodawcy, odnosząc się do powoływanych przez uczestniczkę postępowań sądowych, zaznaczyli, że nie mają one znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a ponadto, że błędnie wskazała, że ojciec wnioskodawcy wykonywał montaż rury koncentrycznej. A. M. (2) wymienił bowiem instalację kanalizacyjną w częściach wspólnych budynku, poprzez co także uczestniczka korzysta z efektów

jego pracy. Podnieśli także, że nieprawdą jest, że uczestniczka nie czyniła im przeszkód w dostępie do komina, podając za przykład sytuację z 2013 kiedy to uczestniczka postępowania odmówiła wpuszczenia do swojego mieszkania kominiarza celem przeprowadzenia zleconego przez wnioskodawców przeglądu komina. Odnosząc się natomiast do kosztów wykonania remontu komina, wnioskodawcy podnieśli, że są to koszty szacunkowe i o ile możliwy będzie inny sposób, generujący mniejsze nakłady finansowe, wyrażą na niego zgodę. Wnioskodawcy wskazali także, że nie mogą ponosić konsekwencji finansowych wynikających z niewykonania decyzji nakazowej z 19 września 2008 ze względu na obawy uczestniczki postępowania przed zniszczeniem mieszkania znajdującego się na poddaszu. Wnioskodawcy podkreślili również wielokrotnie sprzeczności w informacjach podawanych przez uczestniczkę w przedmiocie dokonania przez nią przemurowania komina oraz pokrótce przedstawili trudności w porozumieniu z nią w zakresie zarządu częściami wspólnymi budynku (k. 287-363).

W odpowiedzi na pismo wnioskodawców, pismem z 14 października 2016 uczestniczka postępowania podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie, w szczególności w przedmiocie braku legitymacji czynnej A. M. (1) i P. M. oraz tego, że wentylacyjne przeznaczenie komina zostało przesądzone prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu z 29 czerwca 2009. Uczestniczka postępowania zważyła, że orzeczenie to jest wiążące również dla organów administracji publicznej, dlatego też wykonanie decyzji nakazowej Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. może odbyć się tylko w takim zakresie o ile nie stoi w sprzeczności z powoływanym postanowieniem, tj. nie zmieni funkcji wentylacyjnej komina. Uczestniczka postępowania po raz kolejny zarzuciła, że wnioskodawcy nie chcą przystać na inny sposób odprowadzania spalin, który byłby dla nich oszczędnością czasu i środków finansowych, a nadto przytoczyła powoływane wcześniej opinie inż. A. P., sporządzone na jej zlecenie. Uczestniczka zaprzeczyła, ażeby wyrażała zgodę na zamontowanie w kominie rury koncentrycznej, bowiem zgoda dotyczyła jedynie remontu komina pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia konstrukcyjne. Uczestniczka zaprzeczyła także, że kiedykolwiek uniemożliwiła wnioskodawcom dostęp do komina, czy też przeprowadzenie jego przeglądu. Wyjaśniła, że to sam kominiarz zrezygnował z przeprowadzenia przeglądu po tym jak poinformowała go o wydaniu decyzji nakazowej z 19 września 2008 oraz, że umożliwiła im wejście na dach we wrześniu 2016 celem wykonania kamerowania przewodów kominowych. To wnioskodawcy natomiast nie udostępnili jej wyników przeprowadzonych badań. T. Ć. podtrzymała swoje twierdzenia w przedmiocie błędnie wskazanej przez wnioskodawców wartości przedmiotu sporu (k. 373-392).

Oświadczeniem złożonym w formie załącznika do protokołu posiedzenia 07 grudnia 2016 uczestniczka poddała pod rozagę kwestię czy treść żądania wnioskodawców tożsama jest z czynnościami, do których wykonania zobowiązuje decyzja nakazowa z 19 września 2008, zwłaszcza biorąc pod uwagę, że zamiarem wnioskodawców jest przemurowanie komina, w którym obecnie znajduje się rura koncentryczna. Wnioskodawcy natomiast, wbrew ciężącemu na nich obowiązkowi dowodzenia nie wykazali, że prace objęte wnioskiem stanowiąc będą wykonanie decyzji nakazowej. Uczestniczka podniosła jednocześnie, że nie jest konieczne udostępnienie przez nią przejścia przez jej mieszkanie celem wykonania remontu komina, albowiem prace te można również wykonać z rusztowania, zamontowanego na zewnątrz budynku.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia:

Wnioskodawcy - małżonkowie A. M. (1) i P. M. oraz uczestniczka postępowania T. Ć. są współwłaścicielami budynku dwulokalowego, położonego przy ul. (...) we W.. W budynku mieszkalnym znajdują się, stanowiące przedmiot odrębnej własności, dwa lokale mieszkalne, w tym położony na pierwszej kondygnacji budynku lokal mieszkalny nr (...), stanowiący własność wnioskodawców oraz lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na II. kondygnacji, którego prawo własności przysługuje uczestniczce postępowania. Ponadto, uczestniczka zajmuje pomieszczenie znajdujące się na poddaszu budynku mieszkalnego (III. kondygnacja), które zostało zaadaptowane i przeznaczone na mieszkanie dla jej córki. Wnioskodawcy lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku przy ul. (...) we W. nabyli 01 lutego 2011.

Wnioskodawcom przysługuje udział w wysokości 45/100 części we wspólnych częściach budynku, natomiast uczestniczce postępowania udział wynoszący 55/100 części we wspólnych częściach budynku. Wnioskodawcom i uczestniczce postępowania przysługują nadto udziały wynoszące po 1/2 w prawie użytkowania wieczystego działki

gruntu, na której posadowiony jest budynek mieszkalny, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Budynek mieszkalny przy ul. (...) we W. wyposażony jest w komin, który przechodzi pionowo przez wspólne części nieruchomości oraz przez części budynku stanowiące własność uczestniczki postępowania, tj. lokal mieszkalny nr (...) oraz mieszkalne poddasze.

[**dowody:**

- umowa sprzedaży z 01 lutego 2011(rep. A numer (...)) k. 8-10,
- umowa sprzedaży z 15 maja 2006 (rep. A nr (...)) k. 66-67v.,
- przesłuchanie wnioskodawczyni A. M. (1) na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403,
- przesłuchanie wnioskodawcy P. M. na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403,
- przesłuchanie uczestniczki postępowania T. Ć. na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403]

03 września 2008 uczestniczka T. Ć. złożyła do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. wniosek o wydanie zakazu palenia w piecu obsługującym lokal mieszkalny nr (...), a następnie 17 września 2008 złożyła wniosek o wydanie natychmiastowego zakazu palenia w piecu obsługującym mieszkanie nr (...), którego właścicielem wówczas był T. P..

Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nr (...) z 19 września 2008 nałożono na T. P., ówczesnego współwłaściciela nieruchomości przy ul. (...) we W. oraz T. Ć. obowiązek usunięcia zagrożenia w ww. obiekcie poprzez zrealizowanie zaleceń zawartych w orzeczeniu technicznym dot. stanu technicznego budynku mieszkalnego dwurodzinnego przy ul. (...) we W. dz. Nr (...), obręb S. wraz ze znajdującymi się w nim urządzeniami grzewczo-kominowymi ze stycznia 2008, opracowanym przez inż. A. P. (uprawnienia budowlane nr(...) (...) w specjalności konstrukcyjno-budowlanej), uzupełnionym o opinię kominarską (zgodnie z zaleceniem autora orzeczenia) z 15 września 2008, tj. przemurowanie, według wskazówek i pod nadzorem osoby uprawnionej, istniejącego trzyprzewodowego kominu od głowicy ponad dachem do poziomu stropu nad I. piętrem, uszczelnienie przewodów kominowych na całej długości kominu w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania decyzji. Jednocześnie organ zakazał użytkowania pieca na opał stały, zlokalizowanego w piwnicy przynależnej do mieszkania nr (...), podłączonego do przewodu dymowego w ww. kominie, do czasu przemurowania i uszczelnienia kominu. Decyzji został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

Uczestniczka postępowania i ówczesny współwłaściciel budynku T. P. nie wykonali decyzji nakazowej z 19 września 2008, dlatego też organ ją wydający wystosował 06 września 2010 upomnienie wraz z wezwaniem do jej realizacji w terminie 7 dni od dnia doręczenia upomnienia. Wezwanie dotyczyło przemurowanie całego kominu oraz uszczelnienia jego przewodów, nie wskazywało przy tym, ażeby wykonano jakiegokolwiek prace będące realizacją obowiązku wynikającego z decyzji nakazowej z 19 września 2008.

[**dowody:**

- decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr (...) z 19 września 2008 k. 11-12
- upomnienie nr 25 z 06 września 2010 k. 355,
- przesłuchanie wnioskodawczyni A. M. (1) na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403,
- przesłuchanie wnioskodawcy P. M. na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403,
- przesłuchanie uczestniczki postępowania T. Ć. na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403]

A. M. (1) i P. M. w grudniu 2011 zamontowali wkład kominowy, ponosząc z tego tytułu koszty w wysokości 2.800 zł. Prace wnioskodawców miały na celu podłączenie ich lokalu mieszkalnego położonego na I. kondygnacji budynku do komina oraz ogrzewanie ich mieszkania.

[**dowody:**

- faktura VAT na (...) z 13 grudnia 2011 k. 45,
- przesłuchanie wnioskodawczyni A. M. (1) na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403,
- przesłuchanie wnioskodawcy P. M. na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403]

17 lutego 2011 T. Ć. wystąpiła o wszczęcie postępowania administracyjnego w przedmiocie stwierdzenia nieważności ostatecznej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nr (...) z 19 września 2008. (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją nr (...) z 14 lipca 2011 odmówił stwierdzenia nieważności decyzji. Decyzja (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego została utrzymana w mocy przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego decyzją z 19 sierpnia 2011.

10 października 2011 wnioskodawcy skierowali do uczestniczki postępowania pismo, w którym poinformowali ją, że 18 października 2011 o godzinie 9.00 rozpocznie się remont komina, prosząc przy tym, aby udostępniła wejście na poddasze i strych firmie kominarskiej, której wykonanie remontu zostało zlecone. W odpowiedzi T. Ć. 10 października 2011 poinformowała wnioskodawców o zaskarżeniu decyzji Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Uczestniczka, kwestionując decyzję Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, złożyła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę, która została oddalona wyrokiem z 09 lutego 2012.

Kolejną próbę porozumienia się z uczestniczką w kwestii remontu komina wnioskodawcy podjęli 01 lipca 2012. 14 lipca 2012 uczestniczka postępowania wystosowała do wnioskodawców pismo, odmawiające przebudowy komina zgodnie z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. z 19 września 2008, wskazując jednocześnie, że postanowieniem Sądu Rejonowego z 29 czerwca 2009 wyłączono komin z funkcji dymowo- spalinowej i zmieniono ją na funkcję wentylacyjną.

Uczestniczka postępowania od orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 09 lutego 2012 złożyła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego, która także została oddalona - wyrokiem z 03 kwietnia 2014.

[**dowody:**

- wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 03 kwietnia 2014, sygn. akt II OSK 2648/12 wraz z uzasadnieniem k. 13-24,
- upomnienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr (...) z 11.03.2015 k. 25-27,
- pismo wnioskodawców do uczestniczki z 10 października 2011 k. 28,
- pismo wnioskodawców do uczestniczki z 01 lipca 2012 k. 29,
- pismo uczestniczki do wnioskodawców z 14 lipca 2012 k. 30-33,
- decyzja (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr (...) z 14 lipca 201 k. 305,
- decyzja Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 19 sierpnia 2011 k. 309,
- przesłuchanie wnioskodawczyni A. M. (1) na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403,

- przesłuchanie wnioskodawcy P. M. na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403,
- przesłuchanie uczestniczki postępowania T. Ć. na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403]

Wobec zapadłego orzeczenia Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, wnioskodawcy 21 stycznia 2015 po raz kolejny zwrócili się na piśmie do uczestniczki postępowania o przystąpienie do remontu komina. Uczestniczka postępowania, w piśmie z 28 stycznia 2015 oświadczyła, że nie wyraża zgody na przebudowę komina w sposób wynikający z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. z 19 września 2008.

[dowody:

- pismo wnioskodawców do uczestniczki postępowania z 21 stycznia 2015 k. 34,
- pismo uczestniczki postępowania do wnioskodawców z 28 stycznia 2015 k. 35-37,
- przesłuchanie wnioskodawczyni A. M. (1) na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403,
- przesłuchanie wnioskodawcy P. M. na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403,
- przesłuchanie uczestniczki postępowania T. Ć. na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403]

11 marca 2015 Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. wystosował upomnienie do wnioskodawców i uczestniczki, jako współwłaścители nieruchomości położonej przy ul. (...) we W., jednocześnie wzywając ich do wykonania obowiązku wynikającego z ostatecznej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nr (...) z 19 września 2008.

W uzasadnieniu upomnienia uprzedzono współwłaścители nieruchomości o możliwości skierowania sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego przewidzianego dla egzekucji świadczeń o charakterze niepieniężnym, które może zostać wszczęte w terminie 7 dni od dnia doręczenia upomnienia, a dodatkowo o możliwości nałożenia na każdego ze współwłaścители z osobna grzywny w celu przymuszenia, wynoszącej 10.000 zł.

Po otrzymaniu upomnienia wnioskodawcy 25 marca 2015 podjęli kolejną próbę uzyskania zgody na wykonanie prac remontowych komina, wskazując, aby to uczestniczka postępowania wybrała wykonawcę robót oraz wyrażając gotowość partycypowania w kosztach remontu. W odpowiedzi uczestniczka postępowania wysłała wnioskodawcom wiadomość e-mail, w której wyjaśniła, że nie zgadza się z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru B. dla miasta W. oraz, że budynek stanowiący ich współwłasność posiada krytyczny stan konstrukcji, któremu to powinni poświęcić uwagę.

Kolejne próby uzgodnienia z uczestniczką postępowania warunków przeprowadzenia modernizacji komina wnioskodawcy podejmowali drogą elektroniczną 26 stycznia 2016, jednakże za pomocą wiadomości e-mail z 26 stycznia 2016, 28 stycznia 2016 oraz 17 sierpnia 2016 uczestniczka postępowania w sposób wyraźny odmówiła współpracy z wnioskodawcami w tym zakresie, wskazując, że komin stanowi ich instalację, która przechodzi jedynie przez stanowiące jej własność części budynku.

[dowody:

- upomnienie Powiatowego Inspektora Nadzoru B. nr (...)z 11.03.2015 k. 25-27,
- wiadomość e-mail wnioskodawców do uczestniczki postępowania z 25 marca 2015 k. 38,
- wiadomość e-mail uczestniczki postępowania do wnioskodawców z 28 marca 2015 k. 39,
- przesłuchanie wnioskodawczyni A. M. (1) na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403,

- przesłuchanie wnioskodawcy P. M. na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403,
- przesłuchanie uczestniczki postępowania T. Ć. na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403]

Uczestniczka postępowania, pismami z 26 marca 2015, 30 marca 2015, 12 kwietnia 2015 wnosila w trybie art. 155 k.p.c. do Powiatowego Inspektora nadzoru Budowlanego dla miasta W. o zmianę ostatecznej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru B. dla miasta W. nr (...) z 19 września 2008.

Wnioskodawcy A. i P. M. odmówili wyrażenia zgody na zmianę ostatecznej decyzji, wobec czego 03 sierpnia 2015 uczestniczce postępowania odmówiono wydania decyzji zgodnej z jej żądaniem. T. Ć. złożyła odwołanie od tej decyzji, po rozpatrzeniu którego (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego 16 października 2015 utrzymał ją w mocy.

[**dowody:**

- decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nr (...) z 03.08.2015 k. 91-93,
- decyzja (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 16.10.2015 k. 362-363v.,
- przesłuchanie wnioskodawczyni A. M. (1) na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403,
- przesłuchanie wnioskodawcy P. M. na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403,
- przesłuchanie uczestniczki postępowania T. Ć. na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403]

Wykonując zobowiązanie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. mgr inż. A. P., po przeprowadzeniu kontroli robót dotyczących komina 14 maja 2015 złożył oświadczenie, w którym stwierdził wykonanie naprawy zniszczonych ścian komina na poziomie I. piętra, poddasza, aż do głowicy komina poprzez ich przemurowanie z cegły pełnej na zaprawie cementowej, wykonanie uszczelnienia komina na poziomie I. piętra poprzez zamurowanie starych otworów po podłączeniach urządzeń grzewczych oraz wykonanie nowej „czapki” kominowej wraz z jej opierzeniem i zabezpieczeniem. Kolejnym pismem poinformował organ administracyjny, że opisywane przez niego roboty zostały wykonane przez firmę (...) – wykonawcę konstrukcji pokrzydł dachowych, pod nadzorem kierownika budowy mgr inż. arch. T. Ć., przy założeniu kwalifikacja istniejącego komina jako komina wentylacyjnego.

[**dowody:**

- oświadczenie A. P. z 14 maja 2015 k. 172-173,
- wezwanie z 27 października 2015 k. 176-177,
- pismo A. P. k. 174-175]

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. stwierdził częściowe wykonanie decyzji nakazowej z 19 września 2008 tj. przemurowanie komina i w związku z tym w tej części odstąpił od przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego. Pracownicy Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. przeprowadzający kontrolę komina nie stwierdzili, aby uszczelnienie przewodów kominowych zostało przeprowadzone.

Pismem z 14 lipca 2016 Powiatowy Inspektor nadzoru Budowlanego dla miasta W. wezwał wnioskodawców do udzielenia informacji o podjętych przez nich działaniach w celu realizacji decyzji z 19 września 2008.

[**dowody:**

- zawiadomienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. z 08 stycznia 2016 k. 58,
- wezwanie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. z 14 lipca 2016 k. 115,

- pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. z 21 września 2016 k. 312-312v.,
- pismo uczestniczki postępowania do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. z 25 stycznia 2016 k. 315]

Wnioskodawcy i uczestniczka postępowania pozostają ze sobą w konflikcie, którego główną płaszczyzną są sprawy związane z zarządem częściami wspólnymi budynku położonego przy ul. (...) we W.. Kwestie sporne rozstrzygają w toczących się pomiędzy nimi postępowaniach sądowych.

Uczestniczka postępowania T. Ć. utrudniała wnioskodawcom wykonanie decyzji nakazowej z 19 września 2008 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. oraz dostęp do komina celem dokonania rutynowych przeglądów jego stanu technicznego. Wnioskodawcy wielokrotnie usiłowali dojść do porozumienia z uczestniczką postępowania i uzyskać jej zgodę na wejście do jej lokalu mieszkalnego, co było konieczne do dokonania przeglądu komina.

[**dowody:**

- pismo wnioskodawców z 27 grudnia 2013 z załącznikiem k. 343-344,
- zawiadomienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 16 stycznia 2014 k. 345,
- przesłuchanie wnioskodawczyni A. M. (1) na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403,
- przesłuchanie wnioskodawcy P. M. na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403,
- przesłuchanie uczestniczki postępowania T. Ć. na rozprawie 07.12.2016, protokół elektroniczny k. 403].

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Wnioskodawcy – małżonkowie A. M. (1) i P. M. wnieśli o wyrażenie zgody na wykonanie ostatecznej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. z 19 września 2008 nakazującej remont komina usytuowanego w nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. oraz o nakazanie uczestniczce postępowania T. Ć. udostępnienia przejścia przez jej lokal mieszkalny celem wykonania tych prac, a nadto o nadanie rozstrzygnięciu rygoru natychmiastowej wykonalności.

Uczestniczka postępowania wносиła o oddalenie wniosku w całości, podnosząc, że podejmowała działania mające na celu wzruszenie ww. decyzji oraz, że orzeczenie organu administracji jest niezgodne z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu z 29 czerwca 2009, które wyłączyło przedmiotowy komin z funkcji dymowo- spalinowej. Uczestniczka podnosiła ponadto, że częściowo wykonała decyzje nakazową Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W..

Zgodnie z treścią art. 200 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Obowiązek ten polega na aktywnym, w miarę istniejących potrzeb, udziale w podejmowaniu decyzji dotyczących rzeczy wspólnej, na przykład w zakresie administrowania nieruchomością, podejmowania decyzji o remontach, pobierania pożytków i dochodów, ponoszenia związanych z tym wydatków i ciężarów.

Zasadnicze znaczenie ma ustalenie sposobu zarządu rzeczą wspólną. Rozwiązaniem optymalnym jest zgodne określenie go przez samych współwłaścicieli na podstawie umowy w dowolnej formie, regulującej sposób zarządu na przyszłość lub na podstawie zgodnych decyzji podejmowanych ad casum. Umowa może określać sposób zarządu rzeczą wspólną albo także sposób korzystania z niej przez współwłaścicieli inaczej niż przewidują to przepisy ustawowe w art. 199 – 201 k.c. Współwłaściciele mogą postanowić, że zarząd rzeczą wspólną będzie sprawował w imieniu

wszystkich jeden z nich albo osoba trzecia. Mogą też określić rodzaj czynności prawnych lub faktycznych, do których dokonania potrzebna będzie zgoda wszystkich albo tylko większości współwłaścicieli. Umowa powierzająca wykonanie zarządu jednemu ze współwłaścicieli wyłącza automatycznie uprawnienia pozostałych współwłaścicieli do sprawowania zarządu, określone w art. 199 – 202 k.c. Jeżeli natomiast kwestia zarządu rzeczą wspólną nie jest regulowana przez porozumienie współwłaścicieli (zarząd umowny) lub przez sąd (zarząd sądowy), zastosowanie znajduje model określony przez ustawodawcę, czyli zasada, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 zd. 1 k.c.), natomiast do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli (art. 201 zd. 1 k.c.). Równolegle funkcjonuje niezbędna norma wymagająca od współwłaścicieli współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną.

Do konfliktów między współwłaścicielami na tle zarządu rzeczą wspólną dochodzi zazwyczaj wówczas, gdy nie ma zgody wszystkich na dokonanie konkretnej czynności faktycznej lub prawnej przez jednego lub niektórych współwłaścicieli. Rozróżnienie czynności zwykłego zarządu od czynności przekraczających zakres takiego (zwykłego) zarządu i prawidłowe zakwalifikowanie czynności nabiera wówczas szczególnego znaczenia.

Wyodrębniając czynności zwykłego zarządu (art. 201 k.c.) i w ramach tej formy zarządu czynności zachowawcze (art. 209 k.c.) oraz czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, ustawodawca nie przytoczył kryterium pozwalającego na rozróżnienie poszczególnych form zarządu. W literaturze i utrwalonym orzecznictwie za czynności zwykłego zarządu uważa się załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymywaniem rzeczy w stanie nie pogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia, niepociągające nadzwyczajnych wydatków i nieprowadzące do zmiany przeznaczenia rzeczy. Wszelkie zaś inne czynności, nie mieszczące się w granicach bieżącego gospodarowania, a polegające na rozporządzeniu rzeczą, takie jak sprzedaż, darowizna przedmiotu współwłasności lub obciążenie go, wynajęcie, wdzierżawienie, a także budowa nowego obiektu na wspólnej działce gruntu czy przebudowa domu lub zmiana przeznaczenia rzeczy, a nawet utrwalonego sposobu gospodarowania, inwestycje współwłaścicieli, przekraczają zwykły zarząd. Zważyć przy tym należy, że oceny charakteru czynności dokonuje się nie abstrakcyjnie, ale w okolicznościach konkretnego przypadku. Ocena sądu jest dokonywana według kryteriów obiektywnych, jednak przy uwzględnieniu okoliczności konkretnego przypadku, a zwłaszcza rodzaju rzeczy i jej przeznaczenia (por. E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks..., s. 480).

Sąd dokonał ustalenia stanu faktycznego niniejszej sprawy na podstawie dowodów z dokumentów zaoferowanych zarówno przez wnioskodawców, jak i uczestniczkę postępowania, nadto oparł się na dowodzie z przesłuchania wnioskodawców A. M. (1) i P. M. oraz uczestniczki postępowania T. Ć.. Zważył przy tym, że większość przedłożonej przez strony postępowania dokumentacji dotyczyła kwestii, które nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, dlatego też postanowieniem dowodowym zapadłym na rozprawie 30 września 2016 oddalono wniosek dowodowy uczestniczki postępowania o przeprowadzenie dowodu z dokumentów w postaci postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu Wydział I. Cywilny z 29 czerwca 2009 z uzasadnieniem (I Ns 391/09), projektu budowlanego instalacji wewnętrznej gazu z czerwca 2011, decyzji Prezydenta W. nr (...) z 25 listopada 2011, opinii nr (...), projektu budowlanego przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinny przy ul. (...), decyzji Prezydenta W. nr (...) z 25 listopada 2010, pisma (...) Konserwatora zabytków we W. z 06 lipca 2010, projektu budowlanego zamiennego przebudowy jednorodzinny budynku mieszkalnego z marca 2012, dokumentacji powykonawczej remontu mieszkania na piętrze w budynku mieszkalnym dwurodzinnym we W. przy ul. (...), protokołu kontroli z 13 lipca 2006, oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego dwurodzinnego w zabudowie szeregowej z czerwca 2006, ekspertyzy technicznej dotyczącej rozwiązania komina dymowego dla dwurodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. (...) we W. z lipca 2011, orzeczenia technicznego ze stycznia 2008, opinii nr (...) z 14 lipca 2006, pisma Spółdzielni Pracy Usług (...) z 07 listopada 2006, decyzji o stwierdzeniu przygotowania zawodowego z 13 lutego 1984, decyzji o stwierdzeniu przygotowania zawodowego z 12 maja 1979, decyzji o stwierdzeniu przygotowania zawodowego z 20 lutego 1984, zaświadczenia z 03 grudnia 2007, zaświadczenia z 28 grudnia 2008, opinii dot. stanu technicznego z 10 listopada 2008, opinii technicznej dotyczącej stanu budynku z kwietnia 2015, decyzji o stwierdzeniu przygotowania zawodowego z 06 grudnia 1982, decyzji o stwierdzeniu przygotowania zawodowego z 02 października

1992, zaświadczenia Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa nr (...), opinii biegłego sądowego wydanej w sprawie I Ns 391/06 z 30 grudnia 2008, wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu Wydział VIII. Cywilny z 22 stycznia 2014 (VIII C 1820/13) z uzasadnieniem, porozumienia zawartego przez wnioskodawców z uczestniczką z 27 października 2011, opisu technicznego budynku przy ul. (...) we W., opisu technicznego lokalu nr (...) w budynku położonym przy ul. (...), szacunku lokalu nr (...) w budynku położonym przy ul. (...), postanowienia Sądu Powiatowego we W. Wydział III Nieprocesowy z 27 lutego 1975 (III Ns 428/74), postanowienia Sądu Wojewódzkiego we Wrocławiu z 30 czerwca 1975 (III Cr 854/75), projektu użytkowania nieruchomości położonej przy ul. (...) we W., decyzji o stwierdzeniu przygotowania zawodowego z 13 lutego 1984, zaświadczenia (...) Okręgowej Izby (...) z 25 listopada 2014.

Z kolei postanowieniem dowodowym z 07 grudnia 2016 oddalono wniosek uczestniczki postępowania o przeprowadzenie dowodu z dokumentów w postaci pisma z Ministerstwa Infrastruktury z 06 października 2016, korespondencji e-mail stron z 18 października 2015 i 22 października 2015, wiadomości e-mail wnioskodawców do uczestniczki z 01 kwietnia 2015, fotografii dokumentujących wiadomości sms uczestniczki postępowania do wnioskodawcy P. M., faktury VAT nr (...), faktury VAT nr (...), faktury VAT nr (...), wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Śródmieścia we Wrocławiu II Wydział Karny z 18 lutego 2009, pisma uczestniczki postępowania do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 30 marca 2015, wydruku ze strony internetowej dachy.info.pl/technika/komin-zabojca/. Motywów tej decyzji procesowej należy upatrywać w tym, że okoliczności, na które miałyby być przeprowadzone dowody z tych dokumentów nie były istotnymi dla niniejszej sprawy i nie przyczyniłyby się do wyjaśnienia relewantnych kwestii spornych niniejszego postępowania. Z tych samych powodów oddalono również wnioski dowodowe wnioskodawców o przeprowadzenie dowodu z następujących dokumentów: projektu przebudowy budynku jednorodzinne dwulokalowego, postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Śródmieścia we Wrocławiu Wydział VIII. Cywilny z 20 listopada 2010 (VIII Ns 223/10, rzutu parteru i piwnic budynku położonego przy ul. (...) we W., decyzji Prezydenta W. nr (...) z 25 listopada 2011, pisma L. M. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 25 sierpnia 2014, zawiadomienia o przeprowadzeniu kontroli z 04 września 2014, decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. z 30 września 2015, decyzji (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 13 maja 2016, postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Śródmieścia Wydział VIII. Cywilny z 23 kwietnia 2014 (VIII Ns 237/12) z uzasadnieniem, decyzji nr (...) Wojewody (...) z 15 października 2015, decyzji Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 25 lipca 2016, korespondencji e-mail uczestniczki postępowania z wnioskodawcami z 03 września 2016, pisma uczestniczki postępowania do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. z 23 marca 2015, 26 marca 2015, 03 lipca 2015 oraz 17 lutego 2011, pisma Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. do Prezydenta W. z 23 marca 2011, wiadomości e-mail uczestniczki postępowania do Prezydenta W. z 20 marca 2015, decyzji (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr (...) z 16 października 2015.

Na rozprawie 30 września 2016 oddaleniu podlegały również wnioski dowodowe uczestniczki postępowania w przedmiocie dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z zeznań świadka J. M. (na okoliczność stanu technicznego komina dymowego, jego przydatności do wypełnienia funkcji dymno-spalinowej, konsekwencji jego użytkowania do takiej funkcji, możliwości poprawy stanu technicznego przewodów kominowych), opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa (na okoliczność stanu technicznego komina, jego przydatności do wypełnienia funkcji dymno-spalinowej, konsekwencji jego użytkowania do takiej funkcji, możliwości poprawy stanu technicznego przewodów kominowych, konsekwencji budowlanych wykonania prac zgodnie z wnioskiem, określenia przydatności komina dla uczestniczki postępowania, zależności między kominem a stropem nośnym budynku), oględzin komina (na okoliczność stanu technicznego, położenia względem powierzchni mieszkalnych, rozwiązania technicznego przyjętego przez uczestniczkę, przeznaczenia komina dla celów mieszkania stanowiącego własność wnioskodawców) oraz o zobowiązanie wnioskodawców do przedłożenia kompletu dokumentów w zakresie projektu powykonawczego, opinii, ekspertyz i dołączanie akt I Ns 391/06 i przeprowadzenie dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach (na okoliczność stanu technicznego komina, przeznaczenia istniejącego komina do celów wentylacyjnych, działań podejmowanych przez uczestniczkę w celu poprawy stanu technicznego budynku przy ul. (...)). W ocenie Sądu, podobnie jak dowody z dokumentów przedłożonych przez uczestniczkę postępowania, przeprowadzenie ww.

dowodów nie prowadziłyby do ustalenia okoliczności istotnych dla niniejszej sprawy. Natomiast ich przeprowadzenie z pewnością doprowadziłoby do zbędnego przedłużenia postępowania i zwłoki w wydaniu rozstrzygnięcia kończącego spór stron.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało, że komin jako część instalacji budynku położonego przy ul. (...) we W. znajduje się w częściach wspólnych nieruchomości, a co za tym idzie stanowi przedmiot własności wnioskodawców i uczestniczki postępowania.

W rozpatrywanym stanie faktycznym zasadniczą kwestią, która wyjaśnienia wymagała w pierwszej kolejności, było określenie charakteru planowanych przez wnioskodawców prac. Wnioskodawcy domagali się bowiem wydania rozstrzygnięcia w przedmiocie czynności zarządu rzeczą wspólną, wskazując na zamiar wykonania prac budowlanych dotyczących komina w nieruchomości wspólnej - budynku położonym przy ul. (...) we W., polegających na wykonaniu decyzji numer (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. z 19 września 2008 nakazującej remont komina poprzez przemurowanie, według wskazówek i pod nadzorem osoby uprawnionej oraz uszczelnienie trzyprzewodowego komina. Należało zatem ustalić, czy prace te mieszczą się w zakresie zwykłego zarządu czy też są czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd. W sposób bezpośredni rzutowało to bowiem na kwestie legitymacji czynnej wnioskodawców do zainicjowania niniejszego postępowania, której brak zarzucała uczestniczka postępowania. Gdyby bowiem przyjąć, że remont komina należy do czynności przekraczających zwykły zarząd rzeczą wspólną, zgodnie z art. 199 k.c. do wystąpienia z żądaniem rozstrzygnięcia tej kwestii przez Sąd byłiby uprawnieni współwłaściele, którym przysługuje więcej niż połowa udziałów w rzeczy wspólnej. Takiej większości udziałów w częściach nieruchomości wspólnej wnioskodawcy natomiast nie posiadają.

Czynności zachowawcze jako czynności zwykłego zarządu może podejmować samodzielnie każdy ze współwłaścicieli bez konieczności zgody większości. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 08 listopada 1989, III CZP 68/89 (OSNC 1990, nr 6, poz. 7) podkreślił, że wyodrębniając czynności zwykłego zarządu (art. 201 k.c.) i w ramach tej formy zarządu czynności zachowawcze (art. 209 k.c.) oraz czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu ustawodawca nie przytoczył kryterium pozwalającego na rozróżnienie poszczególnych form zarządu (...) można natomiast twierdzić, że każda czynność zachowawcza jest ze swej istoty czynnością zwykłego zarządu. Jednakże nie każda czynności z zakresu takiego zarządu jest czynnością zachowawczą.

W tym miejscu należy wyjaśnić, iż dla dokonania każdej konkretnej czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną norma art. 201 k.c. wymaga zgody większości współwłaścicieli. Czynność dokonana bez takiej zgody dotknięta jest nieważnością i brak zgody nie może być konwalidowany przez późniejsze jej wyrażenie, a jedyną możliwością jest zastąpienie brakującej zgody większości upoważnieniem sądowym. Większość oblicza się według wielkości udziałów (art. 204 k.c.) i oznacza ona więcej niż połowę. W braku takiej zgody każdy współwłaściciel może wystąpić do sądu o upoważnienie do dokonania określonej czynności lub ściśle określonych spraw. Upoważnienie współwłaścicieli przez Sąd legitymuje do dokonania danej czynności, której pozostali współwłaściciele nie mogą skutecznie kwestionować.

Biorąc pod uwagę stan techniczny komina i wynikającą z niego potrzebę wykonania - dla przywrócenia komina do prawidłowego stanu - prac polegających na jego przemurowaniu oraz uszczelnieniu przewodów kominowych na całej długości komina, czynności te należało zakwalifikować jako mieszczące się w granicach zwykłego zarządu, bowiem zmierzają one do zachowania rzeczy i utrzymania jej w stanie niepogorszonym. Zasadnicze znaczenia dla tej oceny miały także motywy wydania przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. decyzji z 19 września 2008, w której organ wskazuje, że współwłaściciele obowiązani są do usunięcia zagrożenia poprzez przeprowadzenie spornych prac. Zważyć więc należało, że wykonanie decyzji miało na celu poprawę stanu technicznego komina, a zatem zmierzało do zachowania instalacji budynku przy ul. (...) we W., co uniemożliwiać miało powstanie zagrożenia dla osób go zamieszkujących oraz dla samego budynku.

Wszystkie powyżej przedstawione okoliczności zaprowadziły do konkluzji, że wnioskodawcy domagają się zezwolenia na dokonanie czynności zwykłego zarządu, a więc do zainicjowania niniejszego postępowania według dyspozycji art.

201 k.c. Tym samym zarzut braku legitymacji czynnej podnoszony przez uczestniczkę postępowania T. Ć. nie był uzasadniony.

Wnioskodawcy, uzasadniając swój wniosek, wskazali na ostateczną decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nr (...) z 19 września 2008, nakładającą na nich oraz T. Ć. obowiązek wykonania remontu komina, polegającego na jego przemurowaniu oraz uszczelnieniu przewodów kominowych. Uczestniczka postępowania z kolei powoływała się na uchybienia organu administracyjnego przy wydawaniu tego orzeczenia, brak rozważenia przedkładanych przez nią w toku postępowania administracyjnego dokumentów oraz, że okoliczność podejmowania przez nią licznych prób wzruszenia tej decyzji.

W tym miejscu należy przytoczyć stanowisko Sądu Najwyższego dotyczące kwestii związania sądu cywilnego decyzją administracyjną, które stanowi wprawdzie fragment orzeczenia wydanego na tle odmiennego stanu faktycznego, lecz ogólne konkluzje wywiedzione przez skład orzekający zasługują na uwzględnienie ich także w niniejszej sprawie „Powszechnie przyjmuje się zasadę uwzględniania przez sądy powszechne skutków prawnych orzeczeń organów administracyjnych, która ma swoje źródło w prawnym rozgraniczeniu drogi sądowej i drogi administracyjnej, czego wyrazem są art. 2 § 3 i art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. oraz art. 16 i 97 § 1 pkt 4 k.p.a., a pod rządami Konstytucji także w idei podziału władz (art. 10) oraz działania organów władzy publicznej na podstawie i w granicach prawa (art. 7). Zasada ta doznaje ograniczenia jedynie w myśl koncepcji tzw. bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej, która nie ma normatywnego umocowania, ale znajduje oparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, wyrażającym od kilkadziesiąt lat niezmienny pogląd, że decyzja administracyjna nie może wywoływać skutków prawnych, pomimo jej formalnego nieuchylenia, jeśli jest dotknięta wadami, godzących w jej istotę jako aktu administracyjnego. Do takich wad zalicza się brak organu powołanego do orzekania w określonej materii oraz niezastosowanie jakiejkolwiek procedury lub oczywiste naruszenie zasad postępowania administracyjnego (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 31 maja 1946 r., C.III. 217/46, OSN 1947, nr 1, poz. 25, z dnia 15 października 1951 r., C. 653/51, OSN 1952, nr 3, poz. 75, z dnia 29 czerwca 1957 r., 2 CR 499/57, OSN 1959, nr 3, poz. 88, z dnia 27 sierpnia 1959 r., 1 CR 1051/58, "Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego" 1960, nr 2, s. 58, z dnia 4 listopada 1959 r., 2 CR 669/59, OSPiKA 1962, nr 4, poz. 106, uchwały z dnia 21 listopada 1980 r., III CZP 43/80, OSNCP 1981, nr 8, poz. 142, z dnia 21 września 1984 r., III CZP 53/84, OSNC 1985, nr 5-6, poz. 65, z dnia 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, OSNCP 1985, nr 8, poz. 108 oraz postanowienie z dnia 9 listopada 1994 r., III CRN 36/94, OSNCP 1995, nr 3, poz. 54 i wyrok z dnia 7 kwietnia 1999 r., I CKN 1079/97, OSNC 1999, nr 11, poz. 189) (uchwała siedmiu sędziów SN z 09 października 2007, III CZP 46/07). W związku z tym, że Sąd Rejonowy, a przede wszystkim organy i sąd administracyjny, nie dopatrzyły się żadnych uchybień powodujących nieważność decyzji nakazowej z 19 września 2008, należało uznać ją jako obowiązującą i wiążącą strony niniejszego postępowania, inne organy administracji publicznej oraz sądy powszechne, w tym Sąd orzekający.

Biorąc pod uwagę powyższe, próby polemiki uczestniczki postępowania z treścią obowiązku wynikającego z decyzji administracyjnej oraz sugerowane przez nią inne sposoby odprowadzania spalin nie mogły zostać wzięte przez Sąd pod uwagę. Fakt, że uczestniczka postępowania kwestionowała celowość i zasadność wykonania tych prac, nie zwalnia współwłaścicieli budynku położonego przy u. G. 17 we W. z obowiązku wynikającego z decyzji nakazowej z 19 września 2008. Brak porozumienia współwłaścicieli w tym względzie nie będzie też brany pod uwagę przy ewentualnym nałożeniu na nich kary finansowej w postaci grzywny w celu przymuszenia.

Uczestniczka wskazywała także na sprzeczność decyzji administracyjnej z orzeczeniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu z 29 czerwca 2009 (I Ns 391/06), które w jej ocenie wyłączyło sporny komin z jego funkcji spalinowej, jednakże analiza treści powoływanego orzeczenia przywiodła Sąd do wniosku, że twierdzenia te są wynikiem niewłaściwej interpretacji postanowienia przez uczestniczkę postępowania, przeprowadzonej jedynie po to, aby dostosować ją do osobistych poglądów i przekonań T. Ć.. W żadnym bowiem fragmencie postanowienia z 29 czerwca 2009 nie wskazano, że istniejący komin nie nadaje się spełniania funkcji spalinowych oraz, że w związku z tym orzeka się jego wyłączenie z tej funkcji, natomiast pkt II. a. powoływanego orzeczenia zezwala jedynie T. Ć. na wykonanie nowego komina spalinowego na jej koszt, czego uczestniczka zresztą nie wykonała.

Wypada w tym miejscu nadmienić, że rozważając zasadność wniosku Sąd miał na względzie również to, że decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nr (...) z 19 września 2008 nadany został rygor natychmiastowej wykonalności oraz, że współwłaściciele byli już kilkakrotnie upominani o jej wykonanie pod rygorem nałożenia grzywny w celu przymuszenia o znacznej wysokości. Zdaniem Sądu wnioskodawcy nie mogą ponosić negatywnych konsekwencji, w tym finansowych, za zaniechania uczestniczki postępowania.

Zważywszy na całokształt przedstawionych okoliczności, wniosek o zezwolenie na dokonanie czynności zwykłego zarządu należało uznać za uzasadniony.

Kwestią sporną, a zatem wymagającą wyjaśnienia w toku niniejszego postępowania, było także czy uczestniczka postępowania T. Ć. w jakimkolwiek stopniu wykonała prace, których obowiązek przeprowadzenia nałożyła na współwłaścicieli ww. decyzja. Uczestniczka w toku postępowania podnosiła i przedkładała na tą okoliczność oświadczenia i opinie inż. A. P., że wykonała przemurowanie komina. Wnioskodawcy z kolei twierdzili, że o wykonaniu jakichkolwiek prac przez uczestniczkę postępowania nie posiadali informacji, a ponadto, że nie żądała ona od nich zapłaty za ich wykonanie, przez co wątpliwym jest ażeby faktycznie doszło do ich przeprowadzenia. Wobec sprzeczności w prezentowanych przez strony stanowiskach Sąd zważył, że z przesłuchania uczestniczki na rozprawie 07 grudnia 2016 wynikało, że prace te wykonała w 2009 roku, bezpośrednio po wydaniu przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. decyzji nakazowej. Jak wynikało jednak z treści zaofiarowanych przez nią informacji prace dostosowywały komin jedynie do wypełniania funkcji wentylacyjnych, w rzeczywistości nie stanowiły więc wykonania decyzji nakazowej z 19 września 2008. Bacząc jednocześnie na treść upomnienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. z 06 września 2010 (a więc datowanego bezpośrednio po przeprowadzeniu prac przez uczestniczkę postępowania) wzywającego do wykonania decyzji nakazowej w całości i nie wskazującego na wykonanie jakichkolwiek prac dot. komina, Sąd uznał, że w rzeczywistości uczestniczka postępowania nie wykonała prac w zakresie, który pokrywałby się z pracami wynikającymi z decyzji nakazowej z 19 września 2008.

Z uwagi na powyższe, Sąd uwzględnił wniosek w zakresie zezwolenia na wykonanie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr (...) z 19 września 2008, w całości. Jednocześnie, bacząc na treść przepisu art. 207 k.c., zgodnie z którym pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną, Sąd zobowiązał współwłaścicieli do poniesienia kosztów prac remontowych komina w wysokości odpowiadającej ich udziałom w częściach wspólnych budynku.

Sąd nie orzekł natomiast o zobowiązaniu uczestniczki postępowania do udostępnienia przejścia przez jej lokal mieszkalny celem wykonania prac remontowych, ponieważ kwestia ta należy do zagadnień związanych w wykonaniem zapadłego orzeczenia. W razie czynienia przeszkód przez uczestniczkę postępowania przy realizacji postanowienia, wnioskodawcom przysługiwać będzie uprawnienie do wystąpienia do Sądu z wnioskiem w trybie art. 1051 k.p.c., stanowiącym m.in., że jeżeli dłużnik ma obowiązek zaniechać pewnej czynności lub nie przeszkadzać czynności wierzyciela, sąd, w którego okręgu dłużnik działał wbrew swemu obowiązkowi, na wniosek wierzyciela po wysłuchaniu stron i stwierdzeniu, że dłużnik działał wbrew obowiązkowi, nałoży na niego grzywnę. Tak samo sąd postąpi w razie dalszego wniosku wierzyciela.

Wnioskodawcy wnosili także o nadanie rozstrzygnięciu rygoru natychmiastowej wykonalności, który to wniosek w pkt II. sentencji postanowienia podlegał oddaleniu, albowiem przepisy dotyczące trybu postępowania nieprocesowego, w którym rozpatrywana była niniejsza sprawa, nie przewidują możliwości nadawania orzeczeniom rozstrzygającym co do istoty sprawy rygoru natychmiastowej wykonalności. Ogólną zasadą postępowania nieprocesowego jest, że takie orzeczenia stają się skuteczne i jeżeli wymagają wykonania - wykonalne, po uprawomocnieniu się.

Rozstrzygając o kosztach postępowania Sąd oparł na zasadzie wyrażonej w treści art. 520 § 1 k.p.c., w myśl której w postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie, co oznacza, że każdego z nich obciążają koszty dokonanej przez niego czynności oraz czynności podjętej w jego interesie.