

Sygn. akt **VIII C 1820/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Wiśniewski

Protokolant: Anna Hrydziusko

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa T. Ć.

przeciwko A. M. (1)

o zaniechanie czynności

I. nakazuje pozwanemu A. M. (1) zaniechanie wykonywania robót budowlanych w częściach wspólnych nieruchomości położonej we W. przy ul. (...);

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 250 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka T. Ć. wniosła o nakazanie pozwanemu A. M. (1) zaniechania wykonywania robót budowlanych w częściach wspólnych nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) we W..

Uzasadniając powództwo, podała, że jest współwłaścicielką nieruchomości przy ul. (...) we W., a pozwany, który jest ojcem jednego ze współwłaścicieli, bez jej zgody wykonuje roboty budowlane w częściach wspólnych tej nieruchomości.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa, podnosząc, że ze względu na obowiązujący podział do korzystania w budynku nie ma wspólnych pomieszczeń, zaś prace w lokalu nienależącym do powódki były wykonywane zgodnie z normami pod nadzorem inżyniera.

Między stronami procesu bezsporne było, że:

- nieruchomość gruntowa położona we W. przy ul. (...) zabudowana jest budynkiem, w którym wyodrębnione zostały dwa lokale,

- powódka – jako właścicielka jednego z lokali – jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej w udziale wynoszącym 55 %, zaś właścicielem drugiego z lokali - małżonkom A. M. (2) i P. M. - przysługuje udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w wysokości 45 %,

- pozwany, będący ojcem P. M., wykonywał roboty budowlane na opisanej nieruchomości polegające na przebudowie kanalizacji, ociepleniu ścian parteru budynku oraz montażu rury koncentrycznej odprowadzającej spaliny z pieca gazowego.

Sąd ustalił ponadto następujący stan faktyczny:

Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia z dnia 29 czerwca 2009 r. do wyłącznego korzystania powódce została przyznana część działki o łącznej powierzchni 234 m², drugiemu ze współwłaścicieli T. P. przyznana została część działki o łącznej powierzchni 209 m², zaś pozostała część działki o powierzchni 60 m² pozostawiona została do wspólnego użytkowania przez współwłaścicieli. Jednocześnie Sąd zezwolił powódce na wykonanie na jej koszt remontu części wspólnych budynku obejmującego m.in. wykonanie nowego komina spalinowego, zamurowanie dwóch okien piwnicznych oraz wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych budynku przez wykonanie elewacji metodą lekko-mokrą.

(dowód - postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia z 29 czerwca 2009 r. w sprawie o sygn. akt I Ns 391/06, k. 15-16)

Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia z dnia 30 listopada 2010 r. powódce zezwolono wykonanie na jej koszt prac budowlanych obejmujących wykonanie wejścia technicznego do piwnicy budynku oraz podłączenie przewodów wentylacyjnych przez wykonywanie w ścianie komina otworów wentylacyjnych.

(dowód: - postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia z 30 listopada 2010 r. w sprawie o sygn. akt VIII Ns 223/1, k. 21)

Po sporządzeniu projektu budowlanego na przeprowadzenie robót budowlanych powódka uzyskała pozwolenie na prowadzenie robót w budynku objętym ochroną konserwatorską, a Prezydent W. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na wykonanie robót budowlanych.

(dowód: - pozwolenie konserwatorskie z 25 listopada 2010 r., k. 33,

- decyzja o pozwoleniu na budowę z 2 maja 2011 r., k. 35-37,

- postanowienie Prezydenta W. nr (...), k. 20.)

Pismem z dnia 31 maja 2011 r. powódka zwróciła się do P. M., aby pozwany pod żadnym pozorem nie wchodził na jej część nieruchomości.

(dowód: pismo powódki z 31 maja 2011 r., k. 98-100)

W dniu 27 października 2011 r. powódka oraz A. M. (2) i P. M. uzgodnili, że A. M. (2) i P. M. wykonają wewnętrzną instalację gazową dla swojego lokalu, a remont przewodu kominowego w zakresie niezbędnym dla funkcji pieca gazowego i odprowadzenia spalin dla ich lokalu będzie wykonany na ich koszt pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia w branży konstrukcyjnej.

(dowód: - porozumienie z 27 października 2011 r., k. 91-93.)

Pismem z dnia 14 lipca 2012 r. powódka poinformowała E. M., jako pełnomocnika A. M. (2) i P. M., że wyraża zgodę na wykonanie przez nich ocieplenia ściany od strony ulicy. Oświadczyła jednocześnie, że jest przeciwna przebudowie komina.

(dowód: pismo powódki z 14 lipca 2012 r., k. 94-97.)

W dniu 30 września 2012 r., drogą elektroniczną, powódka poinformowała E. M., że nie wyraża zgody na samodzielne wykonywanie przez nich robót budowlanych polegających na ociepleniu ścian budynku, a w szczególności sprzeciwiła się, aby prace te wykonywał pozwany.

(dowód: wydruki z wiadomości elektronicznych, k. 24.)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie.

Na wstępie zauważyć należy, że dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie miały znaczenia twierdzenia stron dotyczące prawidłowości (rzetelności i zgodności ze sztuką budowlaną) wykonywanych przez pozwanego robót budowlanych, a istotny był jedynie fakt, iż powódka nie wyraziła zgody na ich wykonywanie przez pozwanego.

Podjęcie przez współwłaścicieli decyzji o wykonywaniu robót budowlanych na nieruchomości wspólnej jest niewątpliwie czynnością z zakresu zarządu nieruchomością, a zatem wymaga - w zależności od zakresu i charakteru prac - zgody większości współwłaścicieli w wypadku czynności zwykłego zarządu (art. 201 k.c.), bądź zgody wszystkich współwłaścicieli w wypadku czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (art. 199 k.c.). Skoro zaś powódce przysługuje większość udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, to bez jej zgody nie mogą być prowadzone żadne roboty budowlane na nieruchomości wspólnej, w szczególności w obrębie części wspólnych budynku. Oczywiście jest przy tym, że zakres czynności zarządu nieruchomością obejmuje nie tylko decydowanie o wykonaniu określonych prac budowlanych, ale również rozstrzygnięcie o wszystkich kwestiach związanych ze sposobem ich wykonania, w tym o wyborze wykonawcy. Oznacza to, że nawet jeżeli co do zasady powódka wyraziła zgodę, aby pozostali współwłaściciele zajęli się przeprowadzeniem określonych prac, to nadal miała prawo wyrazić sprzeciw, gdyby wykonywać je miała osoba niebudząca jej zaufania.

Z dokonanych przez Sąd ustaleń wynika, że powódka nigdy nie zgadzała się, aby pozwany wykonywał jakiegokolwiek roboty budowlane w obrębie części wspólnych nieruchomości. Należy przypomnieć, że w wypadku wyodrębnienia lokali nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali). Nieruchomość wspólna obejmuje więc w szczególności mury zewnętrzne oraz urządzenia kanalizacyjne i wentylacyjne. Przebudowując kanalizację, ocieplając ściany parteru budynku oraz montując rurę koncentryczną odprowadzającą spaliny z pieca gazowego, pozwany wykonywał zatem roboty budowlane w obrębie części wspólnych nieruchomości.

Podejmując roboty budowlane na nieruchomości wspólnej, bez wymaganej zgody współwłaścicieli, pozwany naruszał własność powódki i pozostałych współwłaścicieli. Przeciwno osobie, która narusza własność w inny sposób niż pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, właścicielowi przysługuje zaś roszczenie o zaniechanie naruszeń (art. 222 § 2 k.c.). Dochodzenie roszczenia negatoryjnego nie może być przy tym zaliczone do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a zatem – zgodnie z art. 201 k.c. - powódka była uprawniona do wystąpienia z tym żądaniem samodzielnie.

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., biorąc pod uwagę, że pozwany – jako strona przegrywająca – powinien zwrócić powódce poniesione przez nią koszty obejmujące kwotę 250 zł tytułem uiszczonych opłat od pozwu.