

**Sygn. akt VIII Ns 365/15**

## POSTANOWIENIE

**Dnia 27 kwietnia 2016 r.**

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu, Wydział VIII Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Przytułska - Sikoń

Protokolant: Natalia Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2016 roku

na rozprawie

sprawy z wniosku H. K.

z udziałem T. F.

o zezwolenie na dokonanie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną

### **postanawia:**

I. zezwolić wnioskodawczyni H. K. na dokonanie czynności polegającej na wykonaniu obowiązku wynikającego z ostatecznej decyzji (...) nr (...)r. z dnia 7 stycznia 2015 r. obejmującej:

- przeprowadzenie kontroli w budynku mieszkalno - usługowym przy ul. (...) we W. (obręb Plac (...), (...), działka (...)) w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm) polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) i funkcjonowaniu wentylacji nawiewowo – wywiewnej w obiekcie, oraz

- sporządzenie ekspertyzy technicznej stanu technicznego kominów w budynku przy ul. (...);

II. zasądzić od uczestniczki na rzecz wnioskodawczyni kwotę 357 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt VIII Ns 365/15

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni H. K. wniosła o zezwolenie na dokonanie czynności polegającej na wykonaniu obowiązku wynikającego z ostatecznej decyzji (...)nr (...)r. z dnia 7 stycznia 2015 r. obejmującej:

- przeprowadzenie kontroli w budynku mieszkalno - usługowym przy ul. (...) we W. (obręb Plac (...), (...), działka (...)) w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm) polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) i funkcjonowaniu wentylacji nawiewowo – wywiewnej w obiekcie, oraz

- sporządzenie ekspertyzy technicznej stanu technicznego kominów w budynku przy ul. (...).

Wnioskodawczyni domagała się także zasądzenia na jego rzecz od uczestniczki postępowania kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wniosku podała, że jest właścicielką lokalu użytkowego nr (...) składającego się z sali głównej i pomieszczenia gospodarczego o łącznej powierzchni 20,80 m<sup>(2)</sup>, położonego na parterze budynku przy ul. (...) we W., a jej udział w częściach wspólnych wynosi 13,80 %. Uczestniczka T. F. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) we W., a jej udział w częściach wspólnych wynosi 86,20 %. Decyzją z dnia 19 listopada 2014 r. Powiatowy (...) dla miasta W. nakazał wnioskodawczyni i uczestniczkę jako współwłaścicielom nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalno – usługowym przy ul (...) we W. przeprowadzenie kontroli w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm) polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) i funkcjonowaniu wentylacji nawiewowo – wywiewnej w obiekcie, oraz sporządzenie ekspertyzy technicznej stanu technicznego kominów w budynku przy ul. (...). Na tę decyzję skargę do (...) wniosła T. F., zaś decyzją (...) nr (...) r. z dnia 7 stycznia 2015 r. utrzymano w mocy zaskarżoną decyzję. Jak wskazała wnioskodawczyni, pomimo woli z jej strony zastosowania się do w/w decyzji, nie jest ona w stanie uzyskać zgody uczestniczki na wykonanie ekspertyzy technicznej i kontroli budynku, ani też uzyskać dostępu do znajdujących się w stanowiącym własność uczestniczki pomieszczeń lokalu, w których znajdują się przewody kominowe. W budynku brak jest bowiem pomieszczeń wspólnych, a odrębna klatka schodowa, przez którą by można uzyskać dostęp do przewodów jest pomieszczeniem przynależnym do lokalu uczestniczki. Dalej wnioskodawczyni wyjaśniła, iż przesłała uczestniczkę pisemną propozycję wspólnego wyboru wykonawców z deklaracją, iż w przypadku wyrażenia zgody na wybór wykonawcy, H. K. jest gotowa podjąć wszelkie formalności związane z wywiązaniem i realizacją nakazu inspektora. Do dnia dzisiejszego uczestniczka nie złożyła jednak odpowiedzi. Nadto wnioskodawczyni podała, iż 11 marca 2015 r. otrzymała wezwanie do wykonania w/w decyzji, jednak w związku z brakiem dostępu do urządzeń kominowych i brakiem woli wykonania obowiązku przez uczestniczkę nie jest w stanie samodzielnie, bez zgody uczestniczki, wykonać tego obowiązku. Nie ma bowiem technicznych możliwości samodzielnego wykonania nakazu, a ewentualne dojście do przewodów kominowych wymaga zgody uczestniczki, gdyż usytuowane są w lokalu stanowiącym jej własność.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka postępowania T. F. wniosła o oddalenie wniosku.

W uzasadnieniu uczestniczka podniosła, że nigdy nie utrudniała przeprowadzenia kontroli i zawsze była chętna do współpracy, jednak działania wnioskodawczyni doprowadziły do tego, że była narażona na niebezpieczeństwo utraty zdrowia i życia ponieważ wnioskodawczyni dokonała samowolnego wpięcia do przewodów kominowych co doprowadzić miało do tego, że jest ona narażona na niebezpieczeństwo. Podała, iż złożyła zawiadomienie (...) dla miasta W. oraz do Prokuratury Rejonowej dla Wrocławia – Śródmieścia.

Uczestniczka wniosła także o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania przed Wojewódzkim (...) we W. w sprawie (...), które toczy się na skutek jej skargi złożonej na ostateczną decyzję decyzji (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr (...) r. z dnia 7 stycznia 2015 r.

Na rozprawie w dniu 12 sierpnia 2015 r. uczestniczka podniosła, iż miała dokonany przegląd budynku i instalacji. Ostatecznie strony porozumiały się co do osoby wykonawcy przeprowadzenia kontroli budynku i sporządzenia ekspertyzy, dokonując wyboru firm: (...) Usługi (...) i (...) inż. R. D., zaś uczestniczka oświadczyła, iż udostępni swój lokal celem wykonania kontroli.

Na rozprawie w dniu 9 września 2015 r. wnioskodawczyni oświadczyła, iż 7 września 2015 r. przeprowadzona została inwentaryzacja i przegląd przewodów kominowych i wentylacyjnych w całym obiekcie i na wszystkich jego kondygnacjach, które to czynności wykonała firma (...), zaś do wykonania pozostaje ekspertyza techniczna, którą powinna sporządzić osoba posiadająca odpowiedni uprawnienia budowlane. Z uwagi na urlop inż. R. D., termin wykonania tej ekspertyzy wyznaczony zostanie po 12 września 2015 r.

W piśmie z dnia 7.10.2015r. uczestniczka zastrzegła, iż w jej ocenie ekspertyza została już wykonana przez kominiarzy w okresie 20 sierpnia - 9 września 2015 r. Uczestniczka ponadto podniosła, iż ma już wykonany przegląd budynku i niezrozumiała jest dla niej potrzeba wykonywania kolejnej ekspertyzy, co wygeneruje dodatkowe koszty. Ponadto oświadczyła, iż nie wyraża zgody, by lokal usługowy na parterze podłączony był pod przewód kominowy nr 3 należący

do lokalu mieszkalnego. Wskazała, iż od 2003 r., tj. od kiedy wnioskodawczyni rozpoczęła swoją działalność, ciągle powstają zadymienia.

Na rozprawie w dniu 27 listopada 2015 r. wnioskodawczyni wskazała, iż została przeprowadzona ekspertyza przez inż. R. D. i została złożona ona do (...) gdzie oczekuje na zatwierdzenie. Wyjaśniła, iż inż. D. w celu wykonania ekspertyzy był na pierwszych oględzinach nieruchomości, następnie w (...) udzielono mu informacji o konieczności uzupełnienia ekspertyzy w pewnym zakresie, w tym celu skontaktował się z uczestniczką, która podczas rozmowy telefonicznej oświadczyła, że nie wpuści go do mieszkania. W związku z tym do (...) została złożona nie pełna ekspertyza i zachodzi obawa, iż nie zostanie ona uznana za należyte wykonanie obowiązku nałożonego decyzją nr (...) r. z dnia 7 stycznia 2015 r.

W piśmie z 10.02.2016 r. uczestniczka oświadczyła, iż nie wyraża zgody na ponowne sporządzenie ekspertyzy przez inż. R. D..

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Wnioskodawca H. K. jest właścicielką lokalu niemieszkalnego nr (...) składającego się z sali głównej i pomieszczenia gospodarczego o łącznej powierzchni 20,80 m<sup>2</sup>, położonego na parterze budynku przy ul. (...) we W.. Z prawem własności lokalu, związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 13,80 %. Uczestniczka T. F. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) we W., Z prawem własności tego lokalu, jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 86,20 %.

bezsporne, a nadto odpis z KW nr (...), (...) i (...) – k. 15-21

Dostęp do przewodów kominowych budynku przy ul. (...) we W. jest wyłącznie z lokalu mieszkalnego użytkowanego przez uczestniczkę.

bezsporne

W wyniku kontroli budynku położonego we W. przy ul. (...) (...) dla miasta W. wydał w dniu 19 listopada 2014 r. decyzję, w której nakazał wnioskodawczyni i uczestniczce jako współwłaścicielom nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalno – usługowym przy ul (...) we W. przeprowadzenie kontroli w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm) polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) i funkcjonowaniu wentylacji nawiewowo – wywiewnej w obiekcie, oraz sporządzenie ekspertyzy technicznej stanu technicznego kominów w budynku przy ul. (...). Kontrola ta została przeprowadzona na skutek skarg uczestniczki T. F. z 9 listopada 2012 r. skierowanych do (...) oraz K. Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej we W., a dotyczących nieprawidłowości związanych z przewodami kominowymi w budynku przy ul. (...) we W..

Na decyzję (...) dla miasta W. z dnia 19 listopada 2014 r. skargę do (...) wniosła T. F., zaś decyzją (...) (...) nr (...) r. z dnia 7 stycznia 2015 r. utrzymano w mocy zaskarżoną decyzję.

dowód: decyzja Powiatowego (...) dla miasta W. nr (...), decyzja (...) – k. 55-61

Pismem z 30 listopada 2014 r. doręczonym w dniu 9 grudnia 2014 r., wnioskodawczyni zwróciła się do uczestniczki z propozycją wspólnego wyboru wykonawców, przesyłając jej oferty potencjalnych wykonawców i deklarując, iż po uzyskaniu akceptacji uczestniczki co do wyboru wykonawcy podejmie wszelkie formalności związane z wykonaniem zaleceń (...). Pismo to pozostało bez odpowiedzi.

dowód: pismo wnioskodawczyni z 30 listopada 2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 22-23, pismo wnioskodawczyni z 23 marca 2015 r., k. 43

Upomnieniem nr z 11 marca 2015 r. (...) dla miasta W. wezwał wnioskodawczynię i uczestniczkę do wykonania obowiązku wynikającego z ostatecznej decyzji (...), informując, iż po upływie 7 dni od dnia doręczenia upomnienia może być wszczęte postępowanie egzekucyjne o egzekucję świadczeń niepieniężnych.

dowód: upomnienie z 11.03.2015 r., k, 24-25.

Postanowieniem z 28 kwietnia 2015 r. nr (...) dla miasta W. nałożył na wnioskodawczynię grzywnę w celu przymuszenia w kwocie 3000 zł oraz wezwał do wykonania obowiązku w terminie 30 dni od daty otrzymania postanowienia.

Postanowieniem z 28 kwietnia 2015 r. nr (...) dla miasta W. nałożył na uczestniczkę grzywnę w celu przymuszenia w kwocie 6000 zł oraz wezwał do wykonania obowiązku w terminie 30 dni od daty otrzymania postanowienia.

Postanowieniem z 8 czerwca 2015 r. (...) dla miasta W. odmówił wstrzymania wykonania postanowienia nr (...) o nałożeniu na wnioskodawczynię grzywny w celu przymuszenia w kwocie 3000 zł, zaś postanowieniem (...) z 1 lipca 2015 r., nr (...) wydanym po rozpoznaniu zażalenia wnioskodawczyni na postanowienie nr (...) wydane przez (...) dla miasta W. utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy. Na to postanowienie wnioskodawczyni złożyła skargę Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we W., który postanowieniem z dnia 23 października 2015 r. wydanym w sprawie II SA/Wr 618/15 wstrzymał wykonanie zaskarżonego postanowienia.

dowód: postanowienie (...) dla miasta W. z 28 kwietnia 2015 r. k. 82-84, 62-67, postanowienie (...) dla miasta W. z 8 czerwca 2015 r. k. 82-83, postanowienie (...) z 1 lipca 2015 r., k. 85-90, postanowienie WSA we Wrocławiu z 23.10.2015 r., k. 144

Prawomocnym postanowieniem z 22 maja 2014 r. Prokuratura Rejonowa dla Wrocławia – Śródmieścia odmówiła wszczęcia dochodzenia w sprawie narażenia w latach 2008-2014 T. F. na bezpośrednie niebezpieczeństwo utraty życia albo ciężkiego uszczerbku na zdrowiu poprzez wadliwe działanie przewodów kominowych, tj. o czyn z art. 160 § 1 k.k.

dowód: postanowienie tut. Sądu z 25 sierpnia 2014 r. w sprawie II Kp 492/14 – w aktach sprawy IIKP 492/14

W dniu 4 maja 2015 r. doszło do interwencji Straży Pożarnej oraz Policji w związku z zadymieniem piwnicy oraz klatki schodowej w budynku przy ul. (...) we W.. Jako przyczynę zadymienia wskazano rozpalenie w piecyku w lokalu usługowym należącym do wnioskodawczyni. Zalecono dokonanie przeglądu przewodów kominowych.

dowód: potwierdzenie (...) W., k.112

Uczestniczka T. F. dokonywała czyszczenia przewodów kominowych. Czynności te były wykonywane odpowiednio 9.10.2012 r., 16.11.2013 r. 17.12.2014 r.

dowód: wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego obiektu, k. 130-133

W toku niniejszego postępowania, została wykonana kontrola okresowa przewodów kominowych oraz inwentaryzacja przewodów kominowych przez firmę (...) oraz ekspertyza dotycząca stanu technicznego kominów w budynku mieszkalno – usługowym we W. przy ul (...) przez inż. R. D., która została złożona do (...) dla miasta W..

Bezsporne a nadto dowód: faktura nr (...), rachunek (...), pismo wnioskodawczyni z 15.11.2015 r., k.135-137

W dniu 4 listopada 2015 r. uczestniczka odmówiła inż. R. D. ponownego udostępnienia należącego do niej lokalu celem doprecyzowania zapisów ekspertyzy.

dowód: oświadczenie R. D., k. 149, pismo wnioskodawczyni z 28.01.2016 r., k.151

Pismem z 16 grudnia 2015 r. (...) dla miasta W. zawiadomił, że ekspertyza techniczna dotycząca stanu technicznego kominów w budynku mieszkalno – usługowym we W. przy ul (...) sporządzona przez inż. R. D. nie stanowi

wywiązania się z obowiązku nałożonego ostateczną decyzją (...) nr (...) z dnia 7 stycznia 2015 r. albowiem posiada ona braki formalne i merytoryczne bliżej opisane w w/w piśmie. W związku z powyższym (...) dla miasta W. wezwał zarówno wnioskodawczynię jak i uczestniczkę postępowania do niezwłocznego przedłożenia wymaganej ekspertyzy technicznej.

dowód: zawiadomienie z 16 grudnia 2015 r., k.160-161

W piśmie z 28.01.2016 r. wnioskodawczyni zwróciła się do uczestniczki o udostępnienie wszystkich pomieszczeń niezbędnych do prawidłowego wykonania nakazanych decyzją (...) czynności oraz o przekazanie książki obiektu budowlanego, karty inwentarzowej budynku i projektu technicznego. W odpowiedzi uczestniczka oświadczyła, iż na powyższe nie wyraża zgody.

dowód: pismo wnioskodawczyni z 28.01.2016 r., k.151, pismo uczestniczki z 9.02.2016 r., k. 171

Pismem z 16 listopada 2015 r. wnioskodawczyni wezwała uczestniczkę do zapłaty kwoty 2833,57 zł, stanowiącej 86,20 % sumy rachunków z tytułu wykonania obowiązku nałożonego ostateczną decyzją (...)nr (...)z dnia 7 stycznia 2015 r.

dowód: wezwanie do zapłaty z 16 listopada 2015 r. wraz z załącznikami – k. 134-139

### **Sąd zważył co następuje:**

Wniosek był uzasadniony i zasługiwał na uwzględnienie.

W budynku położonym przy ulicy (...) we W. wyodrębnione są dwa lokale. Wnioskodawczyni H. K. jest właścicielem lokalu użytkowego nr (...) z którym związany jest udział w częściach wspólnych budynku i gruncie w 13,80%. Uczestniczka T. F. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...). Udział tego lokalu w częściach wspólnych nieruchomości wynosi 86,20 %. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali nieruchomością wspólną są części składowe budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Niewątpliwie współwłasnością właścicieli lokali objęte są wszelkie instalacje (elektryczne, wodociągowe, grzewcze etc) nawet gdy poszczególne ich elementy znajdują się w granicach przestrzennych wyodrębnionych nieruchomości lokalowych.

Za bezsporne w okolicznościach niniejszej sprawy sąd przyjął, iż dostęp do przewodów kominowych budynku przy ul. (...) we W. jest wyłącznie z lokalu mieszkalnego użytkowanego przez uczestniczkę. W konsekwencji tej sytuacji jakiegokolwiek czynności dotyczące tych urządzeń wymagały współdziałania uczestniczki, poprzez min. udostępnienie jej lokalu celem wykonania określonych prac w odniesieniu do tej części nieruchomości wspólnej.

W myśl 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.

Zgodnie z art. 201 k.c., do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. Sąd wydając rozstrzygnięcie w tym przedmiocie, w drodze analogii z art. 199 k.c. powinien rozważyć, czy dokonanie określonej czynności jest celowe ze względu na interes gospodarczy i czy nie prowadzi ono do pokrzywdzenia któregoś ze współwłaścicieli.

Wnioskodawczyni i uczestniczka nie osiągnęły porozumienia w zakresie dokonania czynności, których obowiązek wynikał z ostatecznej decyzji (...) nr (...)z dnia 7 stycznia 2015 r., w konsekwencji czego wnioskodawczyni, której udział w nieruchomości wspólnej wynosi 13,80%, zwróciła się do Sądu o wyrażenie zgody na dokonanie w/w czynności. Zadaniem Sądu było zbadanie czy czynność jest celowa i uwzględnia interesy wszystkich współwłaścicieli.

Należy dodać, że wprawdzie uczestniczka w odpowiedzi na wniosek podniosła, że nigdy nie utrudniała przeprowadzenia kontroli i zawsze była chętna do współpracy, nadto na rozprawie w dniu 12 sierpnia 2015 r. wspólnie z wnioskodawczynią dokonała wyboru wykonawcy w celu przeprowadzenia kontroli budynku i sporządzenia ekspertyzy oraz oświadczyła, iż udostępni swój lokal celem wykonania kontroli, jednakże pomimo dwukrotnego odraczenia rozprawy celem zgodnego współdziałania w wykonaniu obowiązku nałożonego na organy nadzoru budowlanego, uczestniczka zaniechała dalszej współpracy z wnioskodawczynią i ostatecznie w piśmie z 10.02.2016 r. oświadczyła, iż nie wyraża zgody na ponowne sporządzenie ekspertyzy przez inż. R. D.. Odmówiła też udostępnienia swojego lokalu celem dokonania ponownych jego oględzin i posiadanych przez siebie dokumentów, albowiem jak się okazało, ekspertyza stanu technicznego kominów z listopada 2015 r. sporządzona w toku niniejszego postępowania przez rzeczoznawcę inż. R. D. okazała się być dotknięta brakami formalnymi i merytorycznymi, co wynika z zawiadomienia (...) dla miasta W. z 16 grudnia 2015 r. Powyższe prowadzi do wniosku, iż uczestniczka odmawiając udostępnienia swojego lokalu, swoim postępowaniem uniemożliwiła wykonanie nałożonego na obie strony postępowania obowiązku.

Co więcej, uczestniczka sprzeciwiała się także przeprowadzeniu czynności objętych wnioskiem, argumentując, iż ma dokonane ważne przeglądy budynku i instalacji kominowych i nie widzi potrzeby dokonywania kolejnych przeglądów. Nadto argumentowała, iż to wnioskodawczyni dokonała samowolnego wpięcia się do przewodów kominowych, co naraża uczestniczkę na niebezpieczeństwo utraty zdrowia i życia, zaś ze strony wnioskodawczyni nie ma woli doprowadzenia stanu technicznego w/w instalacji do stanu prawidłowego. Jej życzeniem jest także aby wnioskodawczyni odłączyła swoje przewody kominowe od przewodów kominowych uczestniczki.

Nie budzi żadnych wątpliwości Sądu, iż przewody kominowe, których dotyczy nakaz organów nadzoru budowlanego stanowią urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a zatem objęte są współwłasnością przymusową. W świetle art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali nie może być mowy o przewodach kominowych będących własnością wnioskodawczyni i przewodach kominowych stanowiących wyłącznie własność uczestniczki.

W ocenie Sądu, wniosek dotyczył czynności, która nie przekracza zakresu zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Jak wiadomo kodeks cywilny nie zawiera definicji czynności zwykłego zarządu lub przekraczającej zwykły zarząd. W orzecznictwie i doktrynie ukształtowane zostały jedynie ogólne wskazania, co stanowi czynności zwykłego zarządu, a co z kolei jest jego przekroczeniem. Zwraca się jednak uwagę, że wskazówki te mają jedynie charakter orientacyjny, a od okoliczności związanych z konkretną sprawą zależy kwalifikacja danej czynności. Powszechnie jednak przyjmuje się, iż do czynności zwykłego zarządu należą czynności związane z załatwianiem spraw bieżących, związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymywanie jej w stanie niepogorszonym.

Zdaniem Sądu, prace polegające na przeprowadzeniu kontroli stanu technicznego przewodów kominowych i funkcjonowaniu wentylacji w obiekcie oraz sporządzenie ekspertyzy technicznej stanu technicznego kominów wiążą się z normalną eksploatacją budynku i zapewnieniem bezpiecznego użytkowania zarówno wyodrębnionych lokali jak i części wspólnych budynku.

Sąd, stosując w drodze analogii art. 199 k.c., analizie poddał dwie przesłanki wyrażenia zgody na dokonanie czynności zwykłego zarządu wspólną nieruchomością, a mianowicie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

W pierwszej kolejności zważyć należy, iż zamierzona czynność nie może przede wszystkim być bezcelowa z gospodarczego punktu widzenia. Analizując potrzebę wykonania określonych prac należy zwrócić uwagę na decyzje (...) dla miasta W. z dnia 19 listopada 2014 r. i (...)nr (...)z dnia 7 stycznia 2015 r., które to organy nakazały wnioskodawczyni i uczestniczce przeprowadzenie określonych czynności, co do których wykonania wnioskodawczyni domagała się upoważnienia Sądu w trybie art. 201 k.c. Już sam fakt, że organ administracyjny, w którego zakresie obowiązków jest czuwanie nad stanem technicznym budynków i budowli oraz wydawanie w tym zakresie nakazów, widział konieczność wykonania określonych prac i wydał w tym zakresie ostateczną decyzję administracyjną, w ocenie Sądu, prowadzi do wniosku, że wskazane czynności są celowe. Jak bowiem wynika z uzasadnienia decyzji nr (...) dla miasta W. stwierdził w budynku przy ul. (...) nieprawidłowości związane ze stanem technicznym przewodów

kominowych, tj. powtarzające się zadymienie i ulatnianie się tlenu węgla w pomieszczeniu piwnicznym przynależnym do lokalu mieszkalnego uczestniczki. Niewątpliwie zatem celowe jest wyjaśnienie przyczyn zgłaszanych nie przez wnioskodawczynię, ale, co należy podkreślić, właśnie przez uczestniczkę, nieprawidłowości, które stanowią zagrożenie dla bezpieczeństwa dla stron postępowania, w tym zwłaszcza odczuwającej lęk przed zagrożeniem uczestniczki.

Odnosząc się do interesu wszystkich współwłaścicieli Sąd stanął na stanowisku, iż przeprowadzenie wnioskowanych czynności leży w interesie wszystkich współwłaścicieli Z akt sprawy wynika, że wykonanie obowiązku nałożonego ostateczną decyzją (...)nr (...) z dnia 7 stycznia 2015 r., jest dla obu stron koniecznością albowiem dalsze zaniechanie działań wyszczególnionych w decyzji administracyjnej skutkować będzie wykonaniem zstępczym, o którym mowa w art. 127-135 ustawy z 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Obecnie zaś zarówno na H. K., jak i T. F. nałożone zostały grzywny w celu przymuszenia odpowiednio w kwocie 3000 zł i 6000 zł. W związku z tym uczestniczka nie ma żadnego interesu, aby przedłużać rozpoczęte przez wnioskodawczynię działania w kierunku realizacji nakazu zawartego w decyzji administracyjnej.

W tych okolicznościach, Sąd po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, stanął na stanowisku, że wszystkie przesłanki z art. 201 k.c. zostały spełnione. W ocenie Sądu, brak jest jakichkolwiek przesłanek negatywnych, które w myśl powołanych kryteriów z art. 199 k.c. sprzeciwiałyby się pozytywnemu rozstrzygnięciu, a takich racjonalnych i rzeczowych przesłanek nie potrafiła również przytoczyć uczestniczka postępowania. Należy zwłaszcza wskazać, iż postępowanie administracyjne w sprawie zagrożenia wynikającego ze stanu technicznego przewodów kominowych w budynku zainicjowała T. F., która w licznych pismach i skargach wskazywała na zagrożenie dla życia i zdrowia związane ze stanem przewodów kominowych, domagając się interwencji organów nadzoru budowlanego. Tym samym wykonanie nakazu wynikającego z ostatecznej (...)dla miasta W. z dnia 19 listopada 2014 r. leży w jej interesie i pozwoli na wyjaśnienie i ewentualną eliminację stanu zagrożenia, co jest, jak wynika z jej stanowiska procesowego i treści kierowanych do sądu pism, jej celem.

Nieuzasadnione są zarzuty uczestniczki, iż dysponuje ważnymi przeglądami budynku i instalacji kominowych, na dowód czego przedłożyła protokół okresowej kontroli przewodów kominowych z 16.12.2009 r. (k. 116), opinię z 11.09.1995 r. (k. 118), protokół nr (...) r. dotyczący pomiarów ochrony przeciwporażeniowej (k. 126-129) i dokumenty, z którego wynika, iż dokonywała czyszczenia przewodów kominowych odpowiednio w dniach 9.10.2012 r., 16.11.2013 r. 17.12.2014 r.(k. 130-133).

Zważyć jednak należy, iż zgodnie właściwy organ - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska - nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części. Jak wynika z treści decyzje (...)dla miasta W. z dnia 19 listopada 2014 r. i (...) nr (...)z dnia 7 stycznia 2015 r. zostały podjęte w trybie, o którym mowa w z art. 63 ust. 3 ustawy Prawo Budowlane. Żaden z dokumentów złożonych przez uczestniczkę nie dowodzi, iż istotnie uczyniła ona zadość nałożonym na nią przez (...) obowiązkom.

Sąd nie uwzględnił wniosku uczestniczki o zawieszenie postępowania (k. 41) uznając, iż rozstrzygnięcie niniejszej sprawy nie zależy od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej (art. art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c.).

Oddaleniu także podlegał wniosek uczestniczki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych na okoliczność prawidłowości wykonania przewodów kominowych i kratki wentylacyjnych, jako nieprzydatny do rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy. Należy mieć bowiem na względzie, iż to nie prawidłowość wykonania w/w instalacji była przedmiotem oceny Sądu, ale okoliczność czy objęte wnioskiem czynności są celowe i uwzględniają interesy wszystkich współwłaścicieli. Ustalenia w tym zakresie, w przekonaniu Sądu, nie wymagały zaś przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych sądowych.

Jednocześnie Sąd nie uwzględnił wniosku wnioskodawczyni o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, gdyż przeprowadzenie tego dowodu było zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy. Zgodnie z art. 299 k.p.c. jeżeli po wyczerpaniu

środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd dla wyjaśnienia tych faktów może dopuścić dowód z przesłuchania stron. Sąd ocenił, że zaoferowane przez strony dowody, w tym także dokumenty znajdujące się a aktach sprawy 1Ds 1250/14, były wystarczające dla poczynienia ustaleń w zakresie okoliczności istotnych do rozstrzygnięcia sprawy.

W ocenie Sądu, zamierzone działania wnioskodawczynie nie stoją w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, są celowe z gospodarczego punktu widzenia i zmierzają do utrzymania przedmiotu współwłasności w należyтым stanie, a przy tym nikogo nie krzywdzą, co w pełni zasługuje na aprobatę.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie przytoczonych przepisów, należało orzec jak na wstępie.

Orzeczenie o kosztach znalazło oparcie w treści art. 520 § 2 k.p.c.