

Sygn. akt: III Ns 301/17

POSTANOWIENIE

Dnia 10 lipca 2019 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|-----------------|
| Przewodniczący: | SSR Irma Lorenc |
| Protokolant: | Tomasz Handorf |

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2019 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z wniosku L. P. i J. P.

z udziałem R. W. (1), W. W. (1), R. S. (1), R. S. (2) i N. K.

o upoważnienie do dokonania czynności zwykłego zarządu

postanawia:

I. upoważnić L. P. i J. P. do wykonania w budynku przy ul. (...) w S. czynności polegających na wybudowaniu nowego dwuprzewodowego systemowego pionu kominowego od poziomu podłogi na piętrze do jego wylotu - w miejsce dotychczasowego pionu kominowego jednoprzewodowego przylegającego do znajdującego się w tym budynku mieszkania nr (...) oraz na podłączeniu do tego pionu kominka z płaszczem wodnym;

II. oddalić wniosek w pozostałym zakresie;

III. przyznać adwokatowi M. C. od Skarbu Państwa (...) kwotę 442,80 zł (czteryście czterdzieści dwa złote osiemdziesiąt groszy), w tym 23% podatku od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej wnioskodawcom z urzędu.

Sygn. akt III Ns 301/17

UZASADNIENIE

W dniu 14 czerwca 2017 r. L. P. i J. P. wystąpili z wnioskiem o upoważnienie ich do dysponowania mieszkaniem nr (...) przy ul. (...), będącego ich własnością na cele budowlane i dokonania czynności polegających na wykonaniu robót budowlanych w lokalu nr (...) w zakresie wybudowania kominka z płaszczem wodnym i podłączeniu go do komina, który stanowi część wspólną budynku przy ul. (...). Jako uczestników postępowania wskazali R. W. (1), R. S. (1), R. S. (2) i N. S. – obecnie noszącą nazwisko K..

W uzasadnieniu wniosku wskazano, iż wnioskodawcy zamieszkują w jednym z czterech lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w S.. W 2009 r. dokonali unowocześnienia kominka, w tym wkładu kominowego, w mieszkaniu stanowiącym ich własność, który to kominek został wybudowany przez poprzedniego właściciela, a wyposażony był w otwartą komorę spalania. Dokonany remont miał na celu doprowadzenie kominka i komina do stanu prawidłowego, nie zagrażającego życiu i zdrowiu, przy czym wykonano go przy użyciu nowoczesnych technologii i materiałów. Po przeprowadzeniu remontu kominka, konieczny stał się remont komina, na który nie zgadzają się uczestnicy

postępowania. W opinii wnioskodawców przeprowadzone prace były uzasadnione interesem wszystkich właścicieli mieszkań, bowiem na skutek remontu komin jest nowy, bezpieczniejszy, a przed remontem był popękany i zagrażał mieszkańcom, przy czym prace te były czynnościami zwykłego zarządu – ich celem było utrzymanie rzeczy wspólnej we właściwym stanie. Wobec braku zgody uczestników wnioskodawcy wystąpili do sądu z żądaniem jak na wstępie.

W piśmie procesowym z dnia 4 października 2017 r. pełnomocnik wnioskodawców zmodyfikował i sprecyzował wniosek wskazując, że wnioskodawcy wnoszą o upoważnienie ich do wykonania w budynku przy ul. (...) robót polegających na : wybudowaniu kominka z płaszczem wodnym oraz wykonaniu instalacji centralnego ogrzewania w lokalu mieszkalnym nr (...), montażu wkładu kominowego i budowie nowego komin. W piśmie tym wskazano, że podstawę żądania wnioskodawców stanowi art. 200 k.c. oraz art. 201 k.c., a roboty wykonane przez wnioskodawców miały charakter czynności zwykłego zarządu, gdyż zmierzały wyłącznie do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym. Pełnomocnik wnioskodawców domagał się również zasądzenia od uczestników solidarnie na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania, ewentualnie przyznanie mu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej wnioskodawcom z urzędu, oświadczając, że nie zostało ono w żadnej części opłacone.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 4 grudnia 2017 r. uczestniczka N. K. wskazała, że nie zgadza się na użytkowanie kominka znajdującego się w lokalu wnioskodawców, bowiem prace remontowe były prowadzone bez zgody współwłaścicieli budynku, zarówno w mieszkaniu, jak i w odniesieniu do części wspólnej – komin. Remont komin nie był prowadzony w interesie ogółu, ponieważ był on użytkowany tylko przez wnioskodawców, a zatem wykonany został w ich interesie. Uczestniczka podniosła, że nie zgadza się na pokrywanie kosztów postępowania, skoro wnioskodawcy wykonali samowolę budowlaną nie licząc się ze zdaniem współmieszkańców, a ponadto wykonana ona została w ich interesie. Jednocześnie uczestniczka wskazała, że ma ciężką sytuację materialną – jest bezrobotna.

W. W. (1), którego postanowieniem z dnia 5 lutego 2018 r. wezwano do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania, w odpowiedzi na wniosek z dnia 30 listopada 2018 r. w imieniu własnym oraz uczestniczki R. W. (1) domagał się oddalenia wniosku, wskazując, że uczestnicy nie wyrażają zgody na wybudowanie kominka z płaszczem wodnym i instalacji centralnego ogrzewania w mieszkaniu wnioskodawców, jak i nie godzą się na montaż wkładu kominowego, czy zajęcie komin na cele budowlane. Wniósł również o nieobciążanie uczestników kosztami postępowania. Uczestnicy wyjaśnili przy tym, że nie wyrażają zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane niezgodne z prawem i prace wyżej wymienione, bowiem zagrażają one konstrukcji budynku i bezpieczeństwu użytkowników. Tożsame stanowisko uczestnicy zajęli w piśmie procesowym z dnia 10 marca 2018 r. , dodatkowo wskazując, że roszczenie wnioskodawców zostało osądzone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 14 czerwca 2016 r.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 9 marca 2018 r. uczestnicy R. S. (3) i R. S. (2) zażądali oddalenia wniosku, wyjaśniając, nie wyrażają zgody na zajęcie przewodu kominowego przez wnioskodawców, ani wybudowanie i użytkowanie kominka z płaszczem wodnym w ich mieszkaniu.

W toku postępowania strony nie modyfikowały swych stanowisk w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawcy L. P. i J. P. są właścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S.. Uczestnicy R. W. (2) i W. W. (1) są właścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S., a uczestnicy R. S. (3) i R. S. (2) są właścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S.. Z kolei uczestniczka N. K. jest właścicielką mieszkania nr (...) przy ul. (...) w S.. Z każdym z tych lokali związany jest udział wynoszący 25/100 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

dowody:

- wydruki z ksiąg wieczystych k. 14-17, 97-104, 105-111, 112-118

- umowa darowizny k. 93-94

Wnioskodawcy nabyli lokal w 1983 r. Już wówczas znajdował się w nim kominiek z otwartą komorą spalania, podłączony do jedнопrzewodowego pionu kominowego przylegającego do tego lokalu, który użytkowany był do ogrzewania pomieszczeń tego lokalu. Wnioskodawcy podjęli decyzję o wymianie tego kominka, w związku z czym w 2009 r. dokonali jego demontażu i montażu w jego miejsce kominka z płaszczem wodnym, który podłączono do istniejącej instalacji CO oraz przewodu kominowego, do którego uprzednio podłączony był poprzedni kominiek. Ponieważ pomieszczenie, w którym znajdował się kominiek z płaszczem wodnym nie było wyposażone w nawiew powietrza oraz wentylację, w kominie zaczęła zbierać się sadza mazista – szklista. Po pewnym czasie doszło do zapalenia się tej sadzy i rozszczelnienia przewodu kominowego, co zagrażało życiu ludzi. W tej sytuacji kominiarz w protokole okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 19 grudnia 2011 r. zlecił zamontowanie wkładu kwasożaroodpornego w przewodzie kominowym od kominka i zakazał palenia w kominku. Wnioskodawcy zdecydowali się wówczas na rozebranie jedнопrzewodowego pionu kominowego do poziomu podłogi na piętrze do jego wylotu i wybudowaniu w jego miejsce nowego dwuprzewodowego systemowego pionu kominowego, który zapewnił szczelne odprowadzanie spalin na zewnątrz budynku, jak i właściwą wentylację pomieszczenia, w którym znajduje się kominiek. Wykonano również kanał nawiewny doprowadzający świeże powietrze z zewnątrz budynku do kominka. Dzięki tym pracom przewód odprowadzający spalinę ponad dach ma właściwy przekrój – Ø 18 cm, w przeciwieństwie do przewodu poprzedniego o wymiarach 14x14 cm, dodatkowo dobudowano w nim brakujący przewód wentylacyjny. Wykonane prace spowodowały, że pion kominowy, który w wyniku eksploatacji został uszkodzony i nie nadawał się do użytkowania, został doprowadzony do stanu, w którym jego użytkowanie nie stwarza niebezpieczeństwa dla zdrowia lub życia ludzi oraz nie powoduje zagrożenia dla elementów budynku. Prace wykonano zgodnie ze sztuką budowlaną i rzemiosłem kominiarskim, miały one charakter prac koniecznych i związane były z utrzymaniem komina w stanie niepogorszonym.

Przed wykonaniem prac w odniesieniu do ww. komina wnioskodawcy nie występowali o zgodę na ich przeprowadzenie do uczestników postępowania. Uczestnicy postępowania sprzeciwiają się ich wykonaniu, jak i montażowi w lokalu wnioskodawców kominka z płaszczem wodnym i jego użytkowaniu po podłączeniu do komina.

dowody:

- dokumentacja fotograficzna k. 5, 158

- zeznania wnioskodawczyni k. 161-162

- zeznania wnioskodawcy k. 162-163

- zeznania uczestniczki R. W. (1) k. 163

- zeznania uczestniczki N. K. k. 164

- zeznania uczestnika W. W. (1) k. 164

- zeznania uczestnika R. S. (2) k. 165

- opinia biegłego sądowego z dnia 28.09.2018 r. k. 177-184

- opinia uzupełniająca biegłego sądowego z dnia 28.09.2018 r. k. 241-245

W. W. (1) przesłał protokół okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 19 grudnia 2011 r. Powiatowemu Inspektoratowi Nadzoru Budowlanego w S. (zwanego dalej (...)) celem sprawdzenia wykonania zawartych w nim zaleceń. W konsekwencji tego zgłoszenia, (...) w S. wezwał J. P. do złożenia wyjaśnień i na jego wniosek wszczął

postępowanie w sprawie samowolnie wykonanych robót budowlanych w lokalu przy ul. (...) w S., zmierzające do ich zalegalizowania.

W dniu 20 grudnia 2013 r. do (...) w S. wpłynęła informacja, że w ww. budynku wykonano rozbiórkę komina. Postanowieniem z dnia 10 stycznia 2014 r. (...) w S. wstrzymał prowadzenie robót polegających na budowaniu nowego komina i nałożył na wnioskodawców obowiązek przedłożenia inwentaryzacji budowlanej wykonanych robót wraz z ekspertyzą techniczną stwierdzającą poprawność ich wykonania. J. P. w dniu 31 stycznia 2014 r. przedłożył ekspertyzę techniczną wykonaną przez rzeczoznawcę budowlanego J. K., w której wskazano, że roboty wykonano poprawnie pod względem sztuki budowlanej i warunków technicznych, a także, że nie stwarzają one zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi, jednocześnie zalecając otynkowanie komina w mieszkaniu, na strychu i w części ponad dachem, zaizolowanie i zabudowanie wkładu kominowego materiałami niepalnymi oraz ułożenie pasa z materiału niepalnego przed drzwiczkami wzdłuż kominka, po wykonaniu których możliwe będzie bezpieczne użytkowanie kominka w mieszkaniu.

W dniu 19 marca 2014 r. J. P. przedłożył w (...) w S. inwentaryzację wykonanych robót instalacji CO oraz ocenę stanu technicznego sporządzoną przez A. L., posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności inżynieria wodna, z której wynikało, że stan techniczny źródła ciepła i CO nie budzi zastrzeżeń i mogą być one użytkowane w sposób bezpieczny.

Decyzją z dnia 3 lipca 2014 r. (...) w S. nakazał wnioskodawcom wykonanie zaleceń zawartych w ekspertyzie J. K., od której to decyzji uczestnicy wnieśli odwołanie do (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. (zwanego dalej (...)). Organ ten decyzję zaskarżoną utrzymał w mocy decyzją z dnia 26 sierpnia 2015 r.

W decyzji z dnia 11 września 2015 r. (...) w S. stwierdził wykonanie przez wnioskodawców obowiązku nałożonego w decyzji z dnia 3 lipca 2014 r., a (...) w S. decyzję tą w swej decyzji z dnia 19 października 2015 r. utrzymał w mocy.

W wyniku skargi uczestników od decyzji z dnia 26 sierpnia 2015 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w S. prawomocnym wyrokiem z dnia 14 kwietnia 2016 r. uchylił tą decyzję i poprzedzającą ją decyzję z dnia 3 lipca 2014 r. Sąd ten wskazał, że postępowanie w sprawie zalegalizowania robót budowlanych winno rozpocząć się od stwierdzenia uprawnień inwestora – w tym wypadku wnioskodawców – do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i dopiero po ustaleniu takiego prawa organ nadzoru budowlanego może wykonać dalsze czynności mające na celu doprowadzenie wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem.

Postanowieniem z dnia 28 czerwca 2016 r. (...) w S. wznowił z urzędu postępowanie zakończone decyzją z dnia 19 października 2015 r., a następnie decyzją z dnia 27 lipca 2016 r. uchylił swą decyzję z dnia 19 października 2015 r. oraz poprzedzającą ją decyzję (...) w S. z dnia 11 września 2015 r., przekazując sprawę do ponownego rozpatrzenia przez (...) w S..

W postanowieniu z dnia 15 listopada 2016 r. (...) w S. nałożył na wnioskodawców obowiązek przedłożenia dowodu stwierdzającego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, uprawniającego ich do wybudowania kominka z płaszczem wodnym oraz wykonania instalacji centralnego ogrzewania w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w S..

W dniu 7 grudnia 2016 r. wnioskodawca złożył w (...) w S. oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, do którego dołączył wypis aktu notarialnego poświadczający prawo własności lokalu, nie dołączył natomiast zgody pozostałych właścicieli lokali na wykonanie robót budowlanych dotyczących części wspólnych budynku. W tej sytuacji w decyzji z dnia 29 grudnia 2016 r. (...) w S. nakazał wnioskodawcom odłączenie kominka z płaszczem wodnym od przewodu dymowego komina i zaślepienie ww. przewodu w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w S.. Od tej decyzji wnioskodawcy złożyli odwołanie do (...) w S., a następnie – wniosek o zawieszenie postępowania do czasu rozpoznania przez sąd wniosku złożonego w niniejszej sprawie.

Postanowieniem z dnia 26 czerwca 2017 r. (...) w S. zawiesił postępowanie odwoławcze od decyzji z dnia 29 grudnia 2016 r. w postanowieniu z dnia 9 września 2017 r. Główny Inspektorat Nadzoru Budowlanego utrzymał ww. postanowienie w mocy.

dowody:

- decyzja (...) w S. z dnia 3.07.2014 r. k. 76
- decyzja (...) w S. z dnia 26.08.2015 r. k. 73-75
- skarga z dnia 22.09.2015 r. k. 77-78
- wyrok WSA w Szczecinie z dnia 14.04.2016 r. k. 72
- postanowienie (...) w S. z dnia 15.11.2016 r. k. 44-45
- decyzja (...) w S. z dnia 29.12.2016 r. k. 46-47
- pismo z dnia 6.07.2017 r. k. 213
- zawiadomienie z dnia 11.08.2017 r. k. 214
- postanowienie z dnia 9.09.2017 r. k. 79-83
- dokumenty w aktach sprawy (...) w postaci:
 - a) protokołu oględzin k. 55
 - b) dokumentacji fotograficznej k. 56-58, 76-77
 - c) ekspertyzy technicznej z pismem wnioskodawcy z dnia 31.01.2014 r. k. 65
 - d) inwentaryzacji technicznej z oceną stanu technicznego wraz z pismem wnioskodawcy z dnia 19.03.2014 r. k. 70
 - e) decyzji (...) w S. z dnia 11.09.2015 r. k. 93
 - f) inwentaryzacji kominiarskiej k. 105-106
 - g) protokołu okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 19.11.2011 r. k. 107
 - h) postanowienia (...) w S. z dnia 28.06.2016 r. k. 141
 - i) postanowienia (...) w S. z dnia 15.11.2016 r. k. 160
 - j) pisma wnioskodawcy z dnia 7.11.2016 r. k. 189
 - k) decyzji (...) w S. z dnia 29.12.2016 r. k. 96
- zeznania wnioskodawczyni k. 161-162
- zeznania wnioskodawcy k. 162-163
- zeznania uczestniczki R. W. (1) k. 163
- zeznania uczestniczki N. K. k. 164
- zeznania uczestnika W. W. (1) k. 164

- zeznania uczestnika R. S. (2) k. 165

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek zasługiwał na częściowe uwzględnienie.

Wnioskodawcy domagali się w niniejszym postępowaniu, a co sprecyzowali w piśmie procesowym z dnia 4 października 2017 r., upoważnienia do wykonania w budynku przy ul. (...) robót polegających na : wybudowaniu kominka z płaszczem wodnym oraz wykonaniu instalacji centralnego ogrzewania w lokalu mieszkalnym nr (...), montażu wkładu kominowego i budowie nowego komina, wywodząc, że podstawę ich żądania stanowi art. 200 k.c. oraz art. 201 k.c. Wnioskodawcy argumentowali, że roboty już przez nich wykonane w tym zakresie miały charakter czynności zwykłego zarządu, gdyż zmierzały wyłącznie do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonej.

Jak wynika z art. 200 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną, natomiast 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. Podstawę prawną wniosku stanowił zatem art. 201 zd. 2 k.c. Przepis ten znajdował zastosowanie w niniejszej sprawie z mocy art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zgodnie z którym jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

W niniejszej sprawie bezsporne pozostawało, iż w budynku przy ul. (...) w S. znajdują się cztery wyodrębnione lokale, przy czym z każdym związany jest udział w wysokości 25/100 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (co wynika z treści wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla tych lokali). Stosownie do art. 3 ust.1 zd. 1 ustawy o własności lokali, w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. W świetle zaś art. 3 ust. 2 tej ustawy, nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Zgodnie z tą definicją wspólną własność wszystkich właścicieli poszczególnych lokali stanowią fundamenty budynku, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne i mury oddzielające poszczególne wyłączone ze wspólnej własności lokale, dachy, kominy, oraz wszelkie części budynku i wszelkie urządzenia, służące do użytku wszystkich właścicieli lokali lub pewnych grup właścicieli, jak strychy, piwnice, klatki schodowe, korytarze, bramy, urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, ogrzewania centralnego, oświetlenia itp. Wskazać również należy, iż wyznacznikami rozróżnienia urządzeń stanowiących element nieruchomości wspólnej od urządzeń służących wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, są położenie poszczególnych elementów oraz pełnione przez nie funkcje, ich techniczne i funkcjonalne powiązanie z innymi elementami oraz możliwość ich obsługi, konserwacji i remontu przez indywidualnych właścicieli (tak A. K., Nieruchomość wspólna właścicieli lokali, s. 238 i n.).

Z powyższego wynika, że część budynku stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny, jak również inne części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali nie stanowią nieruchomości wspólnej, a co za tym idzie, w odniesieniu do nich nie mają zastosowania przepisy dotyczące zarządu nieruchomością wspólną. To oznacza, iż właściciel danego lokalu jest uprawniony do podejmowania samodzielnych decyzji co do czynności zarządu tym lokalem, a zatem nie jest zobligowany do uzyskania zgody właścicieli innych lokali znajdujących się w tej samej nieruchomości na ich dokonanie . W ocenie Sądu wnioski L. P. i J. P., w zakresie, w którym domagali się oni upoważnienia do wybudowania kominka z płaszczem wodnym oraz wykonania wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, jako służących wyłącznie do ich użytku, znajdujących się w należącym do nich mieszkaniu i funkcjonalnie z nim związanych, był bezprzedmiotowy i już z tej przyczyny nie zasługiwał na uwzględnienie - wykonanie bowiem tych prac nie stanowiło czynności zarządu nieruchomością wspólną, a tym samym nie wymagało zgody uczestników postępowania.

Natomiast prace związane z podłączeniem kominka z płaszczem wodnym do komina (wnioskodawcy określili je mianem montażu wkładu kominowego) oraz budowie nowego komina w miejsce dotychczas istniejącego mieściły się w zakresie czynności zarządu nieruchomością wspólną, bowiem zostały wykonane w odniesieniu do części nieruchomości wspólnej, jaką jest komin. To, iż z komina tego faktycznie korzystali i korzystają wyłącznie wnioskodawcy nie zmienia oceny, iż jest to element części wspólnych nieruchomości, bowiem stanowi integralną część budynku, jak fundamenty, czy ściany.

W analizowanej sprawie należało rozważyć, czy powyższe prace stanowiły czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, albowiem uzasadniało to legitymację wnioskodawców do wystąpienia z wnioskiem opartym o art. 201 zd. 1 k.c.

Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia czynności zwykłego zarządu, jednak w doktrynie i orzecznictwie ugruntowały się poglądy, zgodnie z którymi czynności tego rodzaju obejmują bieżące gospodarowanie rzeczą, dbanie o jej niepogorszony stan, dokonywanie remontów, napraw, konserwacji rzeczy wspólnej lub jej części, korzystanie i pobieranie pożytków w toku normalnej eksploatacji itp. Kwalifikacja poszczególnych typów czynności jako wchodzących w skład zwykłego zarządu albo przekraczających zwykły zarząd nie ma charakteru absolutnego. W konkretnym przypadku uwzględniony być musi rodzaj rzeczy objętej współwłasnością, a także całokształt okoliczności towarzyszących dokonaniu danej czynności zarządczej. Ta sama czynność może mieścić się w granicach zwykłego zarządu w odniesieniu do jednej rzeczy, zaś w odniesieniu do innej rzeczy przekraczać zwykły zarząd. Co więcej, nawet w stosunku do tej samej rzeczy takie same czynności zarządcze, podejmowane w różnym czasie, mogą mieć różny status zależnie od zmieniających się okoliczności (tak P. Księżak, w: Osajda, Komentarz KC, t. II, 2017, s. 290–291).

Jak wynikało z zeznań wnioskodawców, kominek z otwartą komorą spalania, podłączony do jedнопrzewodowego pionu kominowego przylegającego do tego lokalu znajdował się w tymże lokalu w chwili jego nabycia przez wnioskodawców (1983 r.) i był przez nich użytkowany do ogrzewania pomieszczeń tego lokalu, przy czym w 2009 r. dokonali oni demontażu istniejącego kominka i montażu w jego miejsce kominka z płaszczem wodnym i podłączenia go do istniejącej instalacji CO oraz przewodu kominowego, do którego uprzednio podłączony był dotychczasowy kominek. W świetle opinii biegłego sądowego A. S., w trakcie użytkowania nowego kominka, z uwagi na to, że pomieszczenie, w którym on się znajduje nie było wyposażone w nawiew powietrza oraz wentylację, w kominie zaczęła zbierać się sadza mazista – szklista, doszło do jej zapalenia i rozszczelnienia przewodu kominowego, co zagrażało życiu ludzi, a co odnotowano w protokole okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 19 grudnia 2011 r. sporządzonej przez kominiarza, który zlecił zamontowanie wkładu kwaso-żaroodpornego w przewodzie kominowym od kominka i zakazał palenia w kominku. Wnioskodawcy – co biegły potwierdził w drodze oględzin, a co było przedmiotem ustaleń również organów administracji budowlanej – zastosowali inne rozwiązanie, niż montaż ww. wkładu, polegające na rozbiórce jedнопrzewodowego pionu kominowego (komina) od poziomu podłogi na piętrze do jego wylotu i wybudowaniu w jego miejsce nowego dwuprzewodowego systemowego pionu kominowego. Jak wskazał biegły, w ramach tych prac wykonano również kanał nawiewny doprowadzający świeże powietrze z zewnątrz budynku do kominka. W świetle opinii biegłego sądowego czynności podjęte przez wnioskodawców zapewniły szczelne odprowadzanie spalin na zewnątrz budynku, jak i właściwą wentylację pomieszczenia, w którym znajduje się kominek, a także nadały przewodowi kominowemu właściwy przekrój. Jak wyjaśnił biegły w opinii, wykonane prace spowodowały, że pion kominowy, który w wyniku eksploatacji został uszkodzony i nie nadawał się do użytkowania, został doprowadzony do stanu, w którym jego użytkowanie nie powoduje niebezpieczeństwa dla zdrowia lub życia ludzi oraz nie stwarza zagrożenia dla elementów budynku, przy czym biegły ocenił, iż prace wykonano zgodnie ze sztuką budowlaną i rzemiosłem kominiarskim. Zwrócić należy uwagę przy tym na to, iż analogicznej oceny tych prac można doszukać się również w ekspertyzach złożonych przez wnioskodawców do akt postępowania prowadzonego przez (...) w S., dołączonych do akt sprawy niniejszej.

Wskazać w tym miejscu należy, iż rozstrzygnięcie tego czyje działania czy też zaniechania doprowadziły do uszkodzenia komina pozostaje bez znaczenia dla oceny zasadności wniosku zgłoszonego w niniejszej sprawie. Nawet gdyby odpowiedzialnością za stan poprzednio istniejącego komina obciążyć wnioskodawców, na co wskazywali uczestnicy

postępowania, to istotne dla sprawy jest to, że wymagał on pilnych prac naprawczych, o czym przekonują również zalecenia zawarte w protokole z dnia 19 grudnia 2011 r. Rozbiórka tego komina i wybudowanie w jego miejsce nowego, dwuprzewodowego komina systemowego miały zatem charakter prac koniecznych i związane były z utrzymaniem komina w stanie niepogorszonym, przy czym – jak wynika z opinii biegłego sądowego – komin systemowy jest bezpieczniejszy w eksploatacji, niż komin murowany z cegły. Biegły wyjaśnił także w opinii uzupełniającej, że obecnie komin użytkowany jest do odprowadzania spalin z kominka, a zatem w tym samym celu, co przed jego przebudową, nie zmieniono jego parametrów, a jedynie dołożono brakujący przewód wentylacyjny. Takie zachowanie, które miało na celu nie tylko rozbiórkę starego, zniszczonego komina, ale również poprawę istniejącego stanu w postaci dobudowania przewodu wentylacyjnego, należy ocenić jako działanie pożądane i zgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Skoro czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną obejmują te, które związane są z dbaniem o jej stan niepogorszony, dokonywaniem remontów i napraw, to niewątpliwie czynności podjęte przez wnioskodawców w odniesieniu do komina w realiach niniejszej sprawy mieściły się w ich zakresie. Za czynność zwykłego zarządu należało uznać również podłączenie do nowego pionu kominowego kominka z płaszczem wodnym, jeżeli się zważy, iż czynność ta była konsekwencją dokonanej przebudowy komina i nie wiązała się ze zmianą sposobu użytkowania tego komina – w tym celu komin wykorzystywany był już uprzednio, a przedmiotowy komin został zainstalowany w miejscu dotychczas istniejącego i użytkowanego w tożsamy sposób.

Wskazać należy, iż sąd rozstrzygając wniosek złożony na podstawie art. 201 zd. 2 k.c. zobligowany jest wziąć pod uwagę cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli, co wynika analogicznie stosowanego art. 199 k.c. W tym zakresie Sąd uwzględnił, iż celem powyższych czynności było usunięcie usterek komina i poprawa stanu istniejącego, w postaci dobudowania brakującego przewodu wentylacyjnego, tak, aby zapewnić jego bezpieczne użytkowanie. Biegły sądowy w swych opiniach jednoznacznie stwierdził, że prace te wykonano zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i rzemiosła kominarskiego, bez naruszenia konstrukcji budynku, czy dachu, jak również bez ingerencji w substancję lokali należących do uczestników postępowania. W szczególności zacieki wskazywane w zeznaniach uczestników małżonków W., a znajdujące się na ścianie i suficie ich mieszkania – jak szczegółowo wyjaśnił biegły w opinii – nie pochodzą ani od komina, który znajduje się w innym miejscu, ani kominka z płaszczem wodnym (choć nie jest wykluczone, że jest to efekt zalania z innego elementu mieszkania wnioskodawców, co nie jest jednak przedmiotem tego postępowania). Pion kominowy został doprowadzony do stanu, w którym jego użytkowanie nie stwarza niebezpieczeństwa dla zdrowia czy życia ludzi, ani zagrożenia dla elementów budynku, czy też innych lokali. Czynności te zatem były celowe i nie naruszały interesów właścicieli pozostałych lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w S., wręcz podjęte zostały również w ich interesie, skoro miały zapewnić jego dalsze bezpieczne użytkowanie. Samo podłączenie kominka do komina stanowiło zaś jedynie konsekwencję dokonanej przebudowy komina i było z nią powiązane. Biegły wyjaśnił przy tym w opinii głównej, że nawet gdyby nie dokonano remontu komina i podłączenia do niego kominka z płaszczem wodnym, to i tak właściciele innych lokali nie uzyskaliby zezwolenia na podłączenie do tego komina kolejnego urządzenia grzewczego, a zatem przeprowadzone czynności nie wpływały w żaden sposób na możliwość użytkowania komina przez pozostałych współwłaścicieli części wspólnych budynku.

Wskazać w tym miejscu należy, iż stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, zarówno złożonych przez strony do akt, jak i znajdujących się w aktach sprawy (...), objętych wnioskami dowodowymi wnioskodawców, albowiem nie budziły one wątpliwości co do ich wiarygodności. Sąd oparł się także o zeznania wnioskodawców i uczestników postępowania, których wiarygodność (za wyjątkiem wyrażanych w nich ocen stanu faktycznego) również nie budziła zastrzeżeń. Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia przypisać należało opiniom biegłego sądowego A. S. – głównej i uzupełniającej, które jako należycie uzasadnione, spójne, oparte o analizę zarówno dokumentów dołączonych do akt sprawy, jak i wyniki oględzin nieruchomości przy ul. (...) w S., a także zgodne z zasadami doświadczenia życiowego sąd uznał za wiarygodne. Zważyć należało, że do opinii głównej zastrzeżenia wniósł jedynie W. W. (1), przy czym biegły odniósł się do nich wyczerpująco i logicznie w opinii uzupełniającej, wyjaśniając zgłoszone przez uczestnika wątpliwości. Do opinii uzupełniającej nie wniesiono żadnych zastrzeżeń, toteż i sąd nie znalazł podstaw, by opinie te – traktowane łącznie – podważać.

Uwzględniając powyższe sąd w punkcie I postanowienia upoważnił wnioskodawców do wykonania w budynku przy ul. (...) w S. czynności polegających na wybudowaniu nowego dwuprzewodowego systemowego pionu kominowego od poziomu podłogi na piętrze do jego wylotu - w miejsce dotychczasowego pionu kominowego jednoprzewodowego przylegającego do znajdującego się w tym budynku mieszkania nr (...) oraz na podłączeniu do tego pionu kominka z płaszczem wodnym. W pozostałym natomiast zakresie w punkcie II postanowienia wnioski zostały oddalone.

Należy w tym miejscu podkreślić, że upoważnienie wnioskodawców do dokonania czynności wskazanych w punkcie I postanowienia zastępuje jedynie zgodę uczestników postępowania na ich wykonanie, niezbędną do ustalenia prawa wnioskodawców do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane, ale w żadnej mierze nie przesądza o wynikach postępowania prowadzonego przez (...) w S. w sprawie (...), zmierzającego do legalizacji zrealizowanych już robót. Jednocześnie wskazać należy, w kontekście zarzutu sformułowanego przez uczestników postępowania R. W. (1) i W. W. (1), iż w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w S. z dnia 14 kwietnia 2016 r. uchylona została decyzja (...) w S. z dnia 26 sierpnia 2015 r. i poprzedzającą ją decyzja (...) w S. z dnia 3 lipca 2014 r., w której nakazano wnioskodawcom wykonanie zaleceń zawartych w ekspertyzie J. K.. W wyroku tym Sąd ten wskazał przede wszystkim, że postępowanie w sprawie zalegalizowania robót budowlanych winno rozpocząć się od stwierdzenia uprawnień inwestora (wnioskodawców) do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i dopiero po ustaleniu takiego prawa organ nadzoru budowlanego może wykonać dalsze czynności mające na celu doprowadzenie wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem. W żadnej mierze orzeczenie to nie zawierało rozstrzygnięcia w przedmiocie żądania zgłoszonego w niniejszym postępowaniu i nie mogło go zawierać, bowiem sprawa niniejsza miała charakter sprawy cywilnej, która podlega rozpoznaniu przez sąd powszechny, a nie sąd administracyjny. Trudno zatem przyjąć, iż w związku z tym wyrokiem zaistniał stan powagi rzeczy osądzonej w rozumieniu art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W punkcie III postanowienia przyznano reprezentującego wnioskodawców pełnomocnikowi z urzędu koszty nieopłaconej pomocy prawnej im udzielonej, w oparciu o § 2 pkt 1), § 4 ust. 1 – 3 oraz § 11 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu, przy uwzględnieniu wynagrodzenia w wysokości 150% opłaty minimalnej, podwyższonej o 23% podatku od towarów i usług. Sąd uznał, iż nakład pracy pełnomocnika wnioskodawców, w tym liczba rozpraw, w których brał udział, a także jego wkład w wyjaśnienie okoliczności faktycznych sprawy, a także stopień skomplikowania sprawy wymagający dopuszczenia dowodu z opinii biegłego uzasadnia przyznanie mu wynagrodzenia na poziomie wyższym, niż opłata minimalna.