

Sygn. akt II Ca 710/15

POSTANOWIENIE

Dnia 28 stycznia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Anna Ścioch-Kozak

Sędzia Sądu Rejonowego Joanna Misztal-Konecka (del.)

Protokolant Jolanta Jaworska

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2016 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z wniosku W. K.

z udziałem H. P., Z. P. i Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta L.

o rozstrzygnięcie z zakresu zarządu nieruchomością wspólną

na skutek apelacji uczestników H. P. i Z. P. od postanowienia Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 12 maja 2015 roku, sygn. akt I Ns 1874/11

postanawia:

I. oddalić apelację;

II. oddalić wnioski H. P., Z. P. i W. K. o zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 710/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 12 maja 2015 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

1. zezwolił W. K. na jego koszt na wykonanie następujących czynności przekraczających zwykły zarząd zabudowaną budynkiem produkcyjnym nieruchomości oddaną we współużytkowanie, położoną w L. przy ul. (...), stanowiącą działkę nr (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...):

a) wykonanie wejścia do części budynku należącej do wnioskodawcy wraz z chodnikiem od strony ulicy (...), zgodnie z przedłożonymi do akt sprawy:

- projektem budowlanym „Wybicie otworu wejścia wraz ze schodami zewnętrznymi, zmniejszenie otworów okiennych, wymiana stolarki okiennej, docieplenie budynku”,

- erratą do projektu z dnia 14 stycznia 2014 roku,

- projektem budowlanym „Projekt chodnika łączącego działkę (...) z chodnikiem przy ul. (...)”,

- uzupełnieniem projektu z dnia 11 grudnia 2014 roku,

- zgodą Gminy L. wyrażoną przez Zastępcę Dyrektora Zarządu Dróg i Mostów w L. z dnia 3 czerwca 2014 roku,

- opinią biegłego B. Z.;

b) usunięcie na koszt wnioskodawcy resztek ogrodzenia pomiędzy budynkiem a ulicą (...), zgodnie z opinią biegłego B. Z.;

c) usunięcie na koszt wnioskodawcy dwóch drzew: jednego liściastego i jednego iglastego znajdujących się w obrębie planowanego wejścia do budynku od ul. (...), zgodnie z opinią biegłego B. Z.;

d) zmianę elewacji budynku w obrębie otworów okiennych ścian części budynku należącej do wnioskodawcy, z wyłączeniem elewacji ścian od strony działki (...) (zachodniej) oraz (...) (północnej), polegającej na ich zmniejszeniu, zgodnie z przedłożonymi do akt sprawy:

- projektem budowlanym „Wybicie otworu wejścia wraz ze schodami zewnętrznymi, zmniejszenie otworów okiennych, wymiana stolarki okiennej, docieplenie budynku”,

- erratą do projektu z dnia 14 stycznia 2014 roku,

- opinią biegłego B. Z.;

e) docieplenie części budynku poprzez izolację styropianem i otynkowanie elewacji, zgodnie z przedłożonymi do akt sprawy:

- projektem budowlanym „Wybicie otworu wejścia wraz ze schodami zewnętrznymi, zmniejszenie otworów okiennych, wymiana stolarki okiennej, docieplenie budynku”,

- erratą do projektu z dnia 14 stycznia 2014 roku,

- opinią biegłego B. Z.;

f) wymianę stolarki okiennej na okna PCV z szybami zespolonymi w miejsce pojedynczych szyb w metalowych ramach, zgodnie z przedłożonymi do akt sprawy:

- projektem budowlanym „Wybicie otworu wejścia wraz ze schodami zewnętrznymi, zmniejszenie otworów okiennych, wymiana stolarki okiennej, docieplenie budynku”,

- erratą do projektu z dnia 14 stycznia 2014 roku,

- opinią biegłego B. Z.;

g) wykonanie przyłącza gazowego wraz z kotłownią, zgodnie z przedłożonym do akt sprawy projektem budowlanym kotłowni parowej wraz z instalacją gazową;

h) wykonanie przyłącza ciepłowniczego i węzła cieplnego, zgodnie z przedłożonymi do akt sprawy:

- projektem budowlanym „Węzeł cieplny”,

- projektem budowlanym „Przyłącze ciepłownicze (...)”;

2. stwierdził, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23 maja 1997 roku Zakłady (...) w L., będący wieczystym użytkownikiem nieruchomości o nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w L., przy ul. (...), która została następnie podzielona na działki o numerach (...) sprzedał H. i Z. małżonkom P. udział wynoszący 1/4 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę nr (...), zabudowaną budynkiem produkcyjno-murowanym, czterokondygnacyjnym, podpiwniczonym, zaznaczonym na planie podziału terenu nr 2 o konstrukcji szkieletowej żelbetonowej o wymiarach 72,50 m na 15 m oraz taki sam udział we współwłasności budynku znajdującego się na tej działce, na potrzeby prowadzonej przez nich działalności gospodarczej Hurtowni (...) w L.. W ramach nabytego udziału małżonkowie P. mieli prawo samodzielnie korzystać z pomieszczeń położonych na parterze budynku, szczegółowo wymienionych w akcie notarialnym, o łącznej powierzchni 750 m². Nadto Zakłady (...) w L. ustanowiły na prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr (...) służebność gruntową drogi, przejścia i przejazdu przebiegającej istniejącymi drogami i przejściem dla pieszych, w tym przejściem przez budynek biurowy, jako przejście i dojazd do działki nr (...).

Następnie w dniu 28 kwietnia 1998 roku Zakłady (...) w L. oraz H. P. i jego żona Z. P., będący ówczesnymi współużytkownikami wieczystymi nieruchomości o nr (...) położonej w L. przy ul. (...), na której został posadowiony budynek produkcyjny, murowany o konstrukcji żelbetonowej, o powierzchni użytkowej 3.153 m², dokonali w formie aktu notarialnego częściowego zniesienia współwłasności budynku znajdującego się na tej nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego Hurtownia (...) w L., o powierzchni użytkowej 749,5 m², szczegółowo opisanego w tym akcie notarialnym, który stanowić miał wyłączną własność H. i Z. małżonków P., zaś pozostała część nieruchomości budynkowej stanowić miała wyłączną własność Zakładów (...) w L.. Jednocześnie strony postanowiły, iż właściciele lokalu użytkowego będą współwłaścicielami budynku we wspólnych częściach nie służących do wspólnego użytku właścicieli innych lokali oraz współużytkownikami wieczystymi działki nr (...) o powierzchni 1.337 m² w 7495/28958 części. W dniu 27 listopada 1998 roku małżonkowie H. i Z. P. przenieśli na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. własność nieruchomości stanowiącej ten lokal użytkowy wraz ze związanymi z jego własnością prawami. W dniu 2 czerwca 2000 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. w celu zwolnienia spółki z długu wobec H. P. przeniosła z powrotem na niego własność przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 27 września 2006 roku T. F. – Syndyk Masy Upadłości Zakładów (...) w L. sprzedał na rzecz W. K. udział 21463/28958 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości – działki nr (...) i taki sam udział w prawie własności znajdującego się na niej budynku oraz udział do 6/60 części w prawie użytkowania wieczystego w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...).

Od strony ul. (...) działka nr (...) jest ogrodzona. Ogrodzenie to jest na podmurówce, jednak jest ono w stanie słabym, zaś siatka jest miejscami uszkodzona. Za ogrodzeniem znajduje się natomiast rząd czterech drzew, które rosną w pasie o szerokości 7-8 metrów zaniedbanego trawnika, znajdującego się pomiędzy ogrodzeniem a chodnikiem przy ul. (...) w L..

Budynek usytuowany na działce nr (...) położonej w L. przy ul. (...) nosi ślady wieloletniego użytkowania, został wykonany w starej technologii budowy i starej technologii wypełniania otworów okiennych, ma otwory wejściowe oraz rampę wyłącznie od strony zachodniej, tj. od strony działki nr (...). Lokal użytkowy znajdujący się w tym budynku, a należący do małżonków P., zajmuje większą część parteru, zaś pozostała część parteru od strony ul. (...) oraz trzy pozostałe kondygnacje budynku należą do W. K.. W otworach okiennych na I. i II. piętrze oraz w podpiwniczeniu budynku widoczne są ubytki szyb, wypełnione prowizorycznie płytami, zaś okna na parterze budynku, w części zajmowanej przez małżonków P., takich ubytków nie posiadają, co świadczy o tym, iż zostały one wymienione.

W części budynku należącej do W. K., który nie jest docieplony, znajduje się około 60 okien, w których są pojedyncze szyby w stalowych ramach, nie mające żadnej izolacji. Doświetlenie przez tak duże okna powoduje przegrzanie

budynku. Ponadto do części tej, odmiennie niż do części należącej do małżonków P., nie jest doprowadzony gaz, przez co część budynku należąca do W. K. nie jest w ogóle ogrzewana.

Uprzednio dojazd do części budynku posadowionego na działce nr (...), będącej w chwili obecnej własnością W. K., odbywał się po urządzonej na działce nr (...) wewnętrznej drodze w oparciu o ustanowioną służebność przechodu i przejazdu na rzecz małżonków H. i Z. P., z której korzystali wszyscy współużytkownicy wieczystości działki nr (...). W dniu 21 maja 2001 roku małżonkowie P. nabyli jednak od Zakładów (...) prawo użytkowania wieczystego działki nr (...), wskutek czego służebność przechodu i przejazdu ustanowiona na ich rzecz wygasła.

Obecnie, wskutek podziału działki nr (...) położonej w L. przy ul. (...), będącej wcześniej w całości w użytkowaniu wieczystym Zakładów (...) w L., zachodnia ściana budynku zawierająca otwory wejściowe przylega niemal w całości do granicy między działkami nr (...). W konsekwencji, przy obecnym urządzeniu budynku nie można wejść do niego, ani dostarczyć towarów w inny sposób, niż od strony działki nr (...) będącej w wieczystym użytkowaniu małżonków P.. Nadto wskutek podziału działki nr (...) rampa nieodzowna do korzystania z wejścia do budynku nie leży na działce nr (...), lecz w całości na działce nr (...), co powoduje, iż przy obecnym urządzeniu budynku, dostęp do części należącej do W. K. nie jest możliwy bez przejechania przez działkę nr (...), będącą w wieczystym użytkowaniu małżonków P., a dodatkowo bez skorzystania z rampy położonej wyłącznie na ich nieruchomości.

Drugi dojazd jest możliwy przez działkę sąsiednią nr (...), należąca do A. K..

Z uwagi na problem z dostępem do swojej części budynku W. K. nie prowadzi w nim żadnej działalności, jednak po wyremontowaniu swojej części budynku i uzyskaniu do niej dostępu chciałby prowadzić w nim działalność polegającą na szyciu, którą to działalnością zajmuje się od kilku lat, zaś część wynajmując innej firmie, która również prowadziła w tym budynku działalność polegającą na szyciu, a ponadto prowadziła w nim sklep przyzakładowy i biuro. W tym celu wnioskodawca zawarł z L.M. w dniu 7 maja 2011 roku umowę dzierżawy pomieszczeń na parterze o powierzchni ok. 160 m² z przeznaczeniem na sklep i biuro oraz wszystkich pomieszczeń piętra pierwszego o powierzchni ok. 900 m² z przeznaczeniem na szwalnię i magazyny, która miała dość do skutku pod warunkiem, że W. K. wykona niezależne wejście do budynku od ul. (...), doprowadzi przyłącze elektryczne i gazowe, dociepli budynek w obrębie dzierżawionych pomieszczeń oraz wymieni stolarkę na PCV. Ponadto W. K. zawarł z A. K., będącym właścicielem działki nr (...), położonej w L. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem posiadającym wejście umożliwiające dostawę towarów, połączonym łącznikiem z budynkiem znajdującym się na działkach o numerach (...), umowę, na mocy której A. K. wyraził zgodę na korzystanie przez W. K. z należącej do niego nieruchomości na potrzeby dostawy towarów w godzinach pomiędzy 5.00 a 7.00 i 19.00 a 20.00.

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny.

Sąd Rejonowy obdarzył wiarą dokumenty zgromadzone w sprawie, a także zeznania wnioskodawcy W. K., uznając je za spójne i logiczne.

Sąd pierwszej instancji odmówił natomiast wiary zeznaniom uczestnika postępowania H. P. w tej części, w której twierdził on, iż wykonanie wejścia do budynku od strony ul. (...) negatywnie wpłynie na prowadzoną przez niego w budynku obok działalność gospodarczą, albowiem zeznania te są nielogiczne i nieracjonalne, a zgromadzone w niniejszej sprawie dowody przeczą temu twierdzeniu.

Biegły B. Z. w wydanej przez siebie opinii oraz Sąd Rejonowy w toku oględzin stwierdzili bowiem, iż W. K. w obecnej chwili nie ma żadnej możliwości dostępu do należącej do niego części budynku posadowionego na działce nr (...), zaś wejście do budynku od strony ul. (...), którego wykonanie jest w ocenie biegłego praktycznie i technologicznie uzasadnione, służyć może wyłącznie do ruchu osobowego, a nie do dostawy towarów, czego najbardziej obawia się uczestnik postępowania. Ponadto nie zasługują na uwzględnienie twierdzenia uczestnika, jakoby w związku z wycięciem dwóch drzew kolidujących z planowanym wejściem do budynku, nieruchomość miała stracić na

atrakcyjności, a w wyniku usunięcia części ogrodzenia na potrzeby budowy wejścia do budynku od strony ul. (...) zwiększy się ryzyko włamania.

Nie wiadomo, w jaki sposób atrakcyjność nieruchomości miałyby ucierpieć wskutek wycięcia dwóch drzew, tym bardziej, iż należące do uczestnika lokale wykorzystuje on na prowadzenie w nich magazynów. Ogrodzenie działki i tak nie chroni jej w sposób należyty przed dostaniem się postronnych osób na jej teren, ponieważ jest ono w bardzo złym stanie, dlatego też jego usunięcie w żadnym wypadku nie zwiększy ryzyka włamania na nieruchomość, a jedynie pozwoli wnioskodawcy zapewnić sobie należyty dostęp do należącej do niego części budynku.

Wątpliwości nie budzi też opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego sporządzona przez biegłego B. Z., zarówno podstawowa jak i uzupełniająca, albowiem opinia ta jest spójna, logiczna, została sporządzona przez osobę będącą ekspertem w swojej dziedzinie, zgodnie ze wskazaniami wiedzy specjalistycznej, w oparciu o obowiązujące przepisy, po przeprowadzeniu oględzin przedmiotowego budynku, zaś jej wiarygodność nie została skutecznie zakwestionowana.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek, w jego ostatecznym, podtrzymywanym przez wnioskodawcę kształcie, za zasadny.

Zgodnie z art. 195 k.c. własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność). Przynależność prawa własności do kilku osób może rodzić w praktyce, z uwagi na nieraz sprzeczne interesy współwłaścicieli, istotne problemy związane z zarządzeniem rzeczą wspólną.

Przez pojęcie zarządu rzeczą wspólną należy rozumieć podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych w toku normalnej eksploatacji rzeczy, jak również w sytuacjach nietypowych.

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. Czynność taka powinna być zatem gospodarczo użyteczna (celowa) i nie powinna prowadzić do pokrzywdzenia któregoś z współwłaścicieli.

Odnosząc te rozważania do sprawy niniejszej Sąd Rejonowy wskazał, że warunkiem niezbędnym dokonania jakichkolwiek prac remontowych w przedmiotowym budynku było rozważenie, czy prace te są w ogóle możliwe do wykonania pod względem technicznym, bez naruszania zasad wynikających z przepisów prawa budowlanego. Jak wynika z opinii biegłego B. Z. wykonanie wskazanych przez wnioskodawcę prac remontowych w przedmiotowym budynku zgodnie z wymogami prawa budowlanego jest możliwe i dopuszczalne po uprzednim uzyskaniu pozwoleń na budowę. Tym samym z technicznego punktu widzenia dokonanie tych czynności jest możliwe i nie zagraża konstrukcji budynku.

Sąd Rejonowy uznał cel zamierzonych czynności za w pełni uzasadniony ze względów ekonomicznych jak i praktycznych. W. K. w chwili obecnej, pomimo tego, że należy do niego większa część budynku, nie ma do niego żadnego dostępu, z uwagi na co nie może też w żaden sposób korzystać z należącej do niego części, która wskutek tego tylko niszczeje, tym bardziej, że budynek ten nie jest ocieplony, a z uwagi na brak doprowadzenia do części należącej do wnioskodawcy gazu, nie jest ona nawet ogrzewana. W tej części budynku okna są w bardzo złym stanie, z ubytkami szyb, wypełnionymi prowizorycznie płytami.

Nie jest prawdą, jak twierdził uczestnik, że ogrodzenie działki nr (...) od strony ul. (...) jest w dobrym stanie, zaś jego usunięcie narazi go na włamania i kradzieże, ponieważ ogrodzenie to jest co prawda na podmurówce, jednak jest ono w stanie słabym, zaś siatka jest miejscami uszkodzona, w związku z czym jego usunięcie w celu budowy wejścia do budynku od strony ul. (...) nie wpłynie niekorzystnie na interesy uczestników postępowania, podobnie jak wycięcie dwóch drzew znajdujących się w obrębie planowanego wejścia do budynku od ul. (...).

W ocenie Sądu Rejonowego wycięcie tych drzew nie zmniejszy atrakcyjności działki nr (...) ponieważ nie jest ona wykorzystywana w celach rekreacyjnych, zaś uczestnik należącą do niego część budynku przeznacza na magazyny. Wskazać przy tym należy, iż to, czy drzewa te ostatecznie zostaną wycięte, zależy będzie jednak od uzyskania przez wnioskodawcę stosownego zezwolenia od właściwych organów, o które wnioskodawca może się ubiegać dopiero po uzyskaniu zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną.

Wykonanie wejścia do budynku od strony ul. (...) jest w ocenie Sądu Rejonowego uzasadnione również z tego względu, iż właśnie z powodu możliwości wykonania takiego wejścia wnioski o ustanowienie służebności dla działki nr (...) w sprawie o sygn. akt I Ns 1597/02, na skutek apelacji wniesionej przez małżonków P., został przez Sąd Okręgowy w Lublinie oddalony. Małżonkowie P. powoływali się wówczas na możliwość wykonania wejścia do budynku od ul. (...), dlatego też za niezasadne należy uznać obecne stanowisko uczestników negujące możliwość i potrzebę wykonania takiego wejścia. W sytuacji oddalenia wniosku w części dotyczącej wyrażenia zgody na budowę wejścia od strony ul. (...), wnioskodawca nie miałby w zasadzie już żadnej możliwości zagwarantowania sobie dostępu do należącej do niego części budynku, co tym samym pozbawiłoby go jakiegokolwiek możliwości korzystania z niej.

Wszystkie prace zostaną wykonane na koszt wnioskodawcy, zaś dostęp uczestników do należących do nich części budynku nie ulegnie żadnej zmianie.

To zaś, jaką działalność zamierza prowadzić wnioskodawca w należącej do niego części budynku, jest bez znaczenia dla niniejszej sprawy, bowiem bez wykonania wejścia od strony ul. (...) nie może on prowadzić w nim żadnej działalności, nawet tej niezwiązanej z dostawą towarów i pobytem w budynku większej ilości ludzi. Wskazać należy też, iż wnioskodawca zawarł z A. K., będącym właścicielem działki nr (...), umowę, na mocy której A. K. wyraził zgodę na korzystanie przez W. K. z należącej do niego nieruchomości na potrzeby dostawy towarów w godzinach pomiędzy 5.00 a 7.00 i 19.00 a 20.00, w związku z czym prowadzenie szwalni w części budynku należącej do wnioskodawcy nie będzie wiązało się koniecznością wykonania innego wejścia towarowego do budynku ani korzystania z rampy znajdującej się na działce uczestników. Nawet jeśli wnioskodawca w budynku urządzi szwalnię, nie będzie ona przeszkadzała uczestnikom w prowadzonej przez nich działalności gospodarczej.

Bez znaczenia jest przy tym to, iż wnioskodawca nabywając część budynku miał pełną świadomość istniejących wad i niedogodności, w związku z czym nabył ją za niższą cenę, albowiem jest on właścicielem większej części budynku i musi mieć do niej też jakiś dostęp, z kolei niższa cena uiszczona przez wnioskodawcę była związana nie z tym, iż nie będzie miał on nigdy możliwości dostępu do należącej do niego części budynku, ale z tym, że jego zagwarantowanie wymagać będzie poniesienia znacznych kosztów związanych z budową oddzielnego wejścia, z koniecznością wykonania którego wnioskodawca musiał się liczyć z uwagi na powody oddalenia wniosku w sprawie o sygn. akt I Ns 1597/02.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd Rejonowy uzasadnił przepisem art. 520 § 1 k.p.c.

*

Apelację od tego postanowienia wnieśli uczestnicy H. P. i Z. P., zaskarżając je częściowo, a mianowicie w zakresie rozstrzygnięć z punktów l a), l b), l c) i l f) sentencji postanowienia.

Uczestnicy zarzucili zaskarżonemu postanowieniu:

1. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 2 k.p.c., polegające na przekroczeniu swobodnej oceny dowodów i dokonaniu teźże oceny w sposób wadliwy, polegający na błędnym przyjęciu – wyłącznie w oparciu o wnioski zawarte w opinii biegłego sądowego, że wykonanie prac w przedmiotowym budynku zgodnie z przepisami prawa jest możliwe i dopuszczalne, w sytuacji gdy rola biegłego w niniejszym postępowaniu powinna ograniczyć się do wypowiedzania się jedynie co do okoliczności faktycznych, a nie co do prawa, zaś w rzeczywistości prace polegające na wymianie stolarki okiennej w zachodniej ścianie budynku nie są zgodne z obowiązującymi normami, zaś przeprowadzenie wszystkich

prac wnioskowanych przez W. K. nie pozwoli na zaadaptowanie budynku na cele związane z planowaną działalnością, a tym samym jest ekonomicznie nieuzasadnione;

2. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 2 k.p.c., polegające na przekroczeniu swobodnej oceny dowodów i dokonaniu tejże oceny w sposób wadliwy, przejawiające się w bezpodstawnym odmówieniu wiarygodności części zeznań uczestnika H. P., w sytuacji gdy materiał dowodowy oceniany w świetle logiki i doświadczenia życiowego wskazuje, że przychylenie się do wniosku W. K. w zakresie, w jakim nie jest on akceptowany przez uczestników, będzie naruszało ich uzasadniony interes, powodując z punktu widzenia uczestników spadek atrakcyjności działki nr (...) oraz sąsiadującej z nią działki nr (...) (także będącej własnością uczestników), stanowiącej uprzednio integralną całość z nieruchomością, której dotyczy wnioski;

3. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 2 k.p.c., polegające na przekroczeniu swobodnej oceny dowodów i dokonaniu tejże oceny w sposób wadliwy, przejawiające się w bezpodstawnym przyjęciu, że urządzenie wejścia do budynku od strony ul. (...) jest konieczne i uzasadnione, w sytuacji, gdy prawidłowo przeprowadzona ocena dowodów powinna prowadzić do przyjęcia, że istniejące wejście do budynku zlokalizowane przy granicy z działką nr (...) w sposób należyty zabezpiecza interesy wnioskodawcy, zaś wykonanie nowego wejścia do budynku zgodnie z projektem przedłożonym przez wnioskodawcę będzie nadmiernie ingerować w substancję budynku objętego współwłasnością, jednocześnie negatywnie wpływając na działalność prowadzoną przez uczestników;

4. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że przy obecnym urządzeniu budynku wnioskodawca nie posiada żadnego dostępu do należącej do niego części budynku zlokalizowanego na działce nr (...), w sytuacji, gdy z materiału dowodowego, w tym zeznań samego wnioskodawcy, wynika, że ma on możliwość korzystania z wejścia do budynku znajdującego się od strony północnej nieruchomości, tj. od strony działki nr (...), co więcej – będzie ono przez niego wykorzystywane również w przyszłości, w tym do transportu towarów.

Uczestnicy wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku w zaskarżonej części, tj. w zakresie żądania wyrażenia zgody na: wykonanie wejścia do budynku od strony ul. (...), usunięcia fragmentu ogrodzenia pomiędzy budynkiem a ulicą (...), usunięcia dwóch drzew (jednego liściastego i jednego iglastego) znajdujących się w obrębie projektowanego wejścia do budynku od strony ul. (...), wymianę stolarki okiennej na okna PCV z szybami zespolonymi w miejsce pojedynczych szyb w metalowych ramach od strony działki nr (...) (zachodniej), a także o zasądzenie od wnioskodawcy W. K. na rzecz H. P. i Z. P. zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestników nie jest zasadna.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i ocenił dowody zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy przyjmuje te ustalenia za własne.

Sąd Rejonowy dokonał również prawidłowej oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego, w szczególności prawidłowo zastosował art. 199 k.c. zezwalając wnioskodawcy na dokonanie określonych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Odnosząc się do zarzutów apelacji uczestników należy wskazać, że Sąd Rejonowy nie dopuścił się zarzuczonego mu błędowi w ustaleniach faktycznych. Wskazał bowiem, że istnieje możliwość dostępu do budynku w części przysługującej wnioskodawcy od strony działki nr (...), co więcej podał też, że dostęp ten został uregulowany umową zawartą przez wnioskodawcę z właścicielem z działki nr (...) – A. K.. Z umowy wynika jednak jednoznacznie, że dostęp ten jest w sposób istotny ograniczony, a mianowicie do potrzeb dostaw towarów w rozmiarze do 3 godzin na dobę, ściśle oznaczonych czasowo (od 5.00 do 7.00 i od 19.00 do 20.00) oraz obwarowany umożliwieniem właścicielowi działki nr (...) korzystania z określonego pomieszczenia w części budynku przysługującej wnioskodawcy. Wnioskodawca nie ma efektywnej możliwości uzyskania dostępu do nieruchomości bez takich ograniczeń, bowiem jest uzależniony od dobrej

woli właścicieli nieruchomości sąsiednich, o czym świadczy fakt, że nie został uwzględniony wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej w sprawie o sygn. akt I Ns 1597/02.

Co więcej, słusznie Sąd Rejonowy zauważył, że w sprawie o sygn. akt I Ns 1597/02 uczestnicy postępowania wskazywali na możliwość wykonania wejścia do przedmiotowego budynku od strony ul. (...) i argument ten miał istotne znaczenie przy rozstrzygnięciu o oddaleniu wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

W ocenie Sądu Okręgowego całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, zgodnie z ustaleniem Sądu pierwszej instancji, wskazuje, że wykonanie tego wejścia jest możliwe, jest gospodarczo uzasadnione i nie narusza istotnych interesów uczestników.

Skarżący nietrafnie ograniczają rolę biegłego z zakresu budownictwa. Dowód z opinii biegłego jest wywoływany w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych (art. 278 § 1 k.p.c.). Do takich wiadomości w niniejszej sprawie należało zaliczyć ustalenie, czy wykonanie zamierzonych przez wnioskodawcę prac jest możliwe (zarówno technologicznie jak i z uwagi na bezwzględnie obowiązujące wymagania szeroko rozumianych norm prawa budowlanego). Biegły B. Z. udzielił na te pytania wyczerpującej i przekonującej odpowiedzi. Skarżący nie przedstawili żadnych dowodów przeciwnych, które mogłyby te ustalenia podważyć. Nawet jeżeli biegły wypowiedział się również co do zastosowania określonych norm prawa administracyjnego, z jednej strony były to konieczne ze względu na przedmiot opinii, ale z drugiej strony nie wiąże w żaden sposób organów administracji publicznej, które będą wydawały wymagane pozwolenia i zgody.

Niniejsze postępowanie ma jedynie na celu zastąpienie zgody pozostałych współużytkowników wieczystych działki nr (...) i współwłaścicieli części wspólnych położonego na niej budynku. Nie zwalnia ono w żaden sposób wnioskodawcy od obowiązku sporządzenia dokumentacji projektowej wymaganej przepisami prawa administracyjnego i uzyskania we właściwych postępowaniach administracyjnych odpowiednich zezwoleń. Organy administracji będą samodzielnie dokonywać oceny, czy prace zamierzone przez wnioskodawcę są dopuszczalne w świetle obowiązujących przepisach prawa, zarówno co do możliwości ich wykonania, jak i ewentualnie sposobu ich wykonania. Orzeczenie sądu wydane na podstawie art. 199 k.c. umożliwia jedynie wnioskodawcy wystąpienie o odpowiednie zezwolenia mimo negatywnego stanowiska pozostałych współużytkowników wieczystych działki nr (...) i współwłaścicieli części wspólnych położonego na niej budynku, a także po uzyskaniu właściwych zgód – do wykonania tych prac w sposób zgodny z technologią i przepisami prawa.

Jeżeli wnioskodawca takich zezwoleń nie uzyska, nie będzie mógł tych czynności wykonać. Jego obciąża ryzyko możliwości wykonania tych czynności, podobnie jak on ma ponieść ich koszt, gdyż prace te nie dotyczą części budynku zajmowanej przez hurtownię farmaceutyczną. Argument, że nie są to prace ekonomicznie uzasadnione jest zatem o tyle chybiony, że ryzyko ekonomiczne zamierzonej inwestycji obciąża wyłącznie wnioskodawcę.

Rozstrzygnięcie Sądu w niniejszej sprawie nie determinuje też tego, jaka działalność będzie mogła być prowadzona w części budynku zajmowanej przez wnioskodawcę, w szczególności ze względu na wymagania ochrony przeciwpożarowej.

W aktualnym stanie faktycznym swobodny dostęp wnioskodawcy do tej części budynku, która stoi pusta i niszczeje, jest bowiem praktycznie niemożliwy, a zatem – co słusznie zauważył Sąd Rejonowy – uniemożliwia to prowadzenie w budynku jakiegokolwiek działalności.

Mając na uwadze społeczno-gospodarcze przeznaczenie tej nieruchomości nie można zaakceptować sytuacji, w której jeden ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej (w dodatku mniejszościowy) w sposób swobodny może prowadzić na tej nieruchomości działalność gospodarczą, zaś drugi nie może tej działalności prowadzić w ogóle i zajmowana przez niego część budynku niszczeje. Nie jest zatem istotne, czy nabył on nieruchomość za korzystną cenę uwzględniającą jej niewłaściwe wyodrębnienie. Uzasadnione i celowe jest bowiem jego oczekiwanie, że będzie mógł budynek odpowiednio dostosować do celów zgodnych z jego przeznaczeniem i położeniem (szeroko rozumiana działalność przemysłowa, usługowa bądź handlowa). W niniejszej sprawie prace zamierzone przez wnioskodawcę nie

ingerują w sposób istotny w część budynku stanowiącą lokal przysługujący skarżącym (czy też tylko uczestnikowi, jeżeli jest jego majątkiem osobistym). Nawet gdyby tak było, prawidłowe zastosowanie art. 199 k.c. nakłada na sąd obowiązek wyważenia sprzecznych interesów współwłaścicieli, a w niniejszej sprawie taka ocena przemawia jednoznacznie za tym, aby wnioskodawcy zezwolić na wykonanie odrębnego wejścia do budynku i zajmowanych przez niego pomieszczeń, tak jak analogiczne wejście ma wyodrębniony z nieruchomości lokal hurtowni farmaceutycznej.

Prace te wymagają wykonania wejścia do budynku zgodnie z dokumentacją wskazaną przez Sąd Rejonowy, wykonania chodnika, usunięcia części ogrodzenia nieruchomości i usunięcia dwóch drzew.

Skarżący nie przedstawili przekonujących argumentów za tym, że prace te naruszają ich uzasadnione interesy, przy czym w niniejszym postępowaniu znaczenie mają jedynie interesy związane ze współużytkowaniem wieczystym i współwłasnością części wspólnych budynku w odniesieniu do działki nr (...). Interesy skarżących jako właścicieli nieruchomości sąsiedniej (działki nr (...)) mogą być natomiast chronione w innych postępowaniach (np. administracyjnym).

Należy też podkreślić, że wejście to nie będzie służyć dojazdowi do nieruchomości, a zatem jego uciążliwość jest znacznie mniejsza niż w przypadku dojazdu przeznaczanego do ruchu pojazdów. W założeniu będzie ono w możliwie bezkolizyjny sposób umożliwiać prowadzenie działalności gospodarczej zarówno w lokalu hurtowni farmaceutycznej jak i w pozostałej części budynku.

Przeprowadzone oględziny nieruchomości nie wskazują też, aby nieruchomość w całości była ogrodzona w sposób uniemożliwiający do niej dostęp osób trzecich, a zatem rozebranie części ogrodzenia nie pogorszy w sposób istotny bezpieczeństwa prowadzonej na niej działalności.

Sąd Okręgowy nie neguje istotnej roli estetycznej i ekologicznej zieleni, tym niemniej nie można tych ról absolutyzować i wycięcie dwóch drzew (o ile wnioskodawca uzyska odpowiednie zezwolenie) nie powinno obniżyć atrakcyjności przedmiotowej nieruchomości, tym bardziej, że prace zamierzone przez wnioskodawcę powinny w sposób widoczny poprawić wygląd budynku i otoczenia projektowanego wejścia od strony południowej (wymiana okien, docieplenie budynku z wykonaniem elewacji, chodnik z kostki brukowej). Nieruchomości przeznaczone na działalność gospodarczą nie muszą też być aż tak chronione przed hałasem, jak to ma miejsce w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Twierdzenia skarżących o spadku atrakcyjności ich części nieruchomości należy zatem uznać za gołosłowne, a nawet gdyby tak miało być, skarżący nie mogą oczekiwać, że współwłaściciel większościowy nie będzie korzystał ze swojej, znacznej powierzchniowo części budynku tylko po to, by warunki prowadzenia działalności przez skarżących były możliwie komfortowe. Istotą współwłasności jest bowiem to, że każdy ze współwłaścicieli może korzystać z rzeczy wspólnej w sposób zgodny z jej przeznaczeniem, ale jest też zmuszony respektować przy tym interesy innych współwłaścicieli. Skarżący nie mogą poprzez brak zgody na zamierzone przez wnioskodawcę czynności wymusić na wnioskodawcy innego podziału nieruchomości niż ten, który powstał w wyniku wyodrębnienia lokalu hurtowni farmaceutycznej.

Kwestia oceny zeznań H. P. o tyle nie decyduje o wyniku postępowania, że w istocie Sąd Rejonowy nie dał wiary tym zeznaniom w tej części, w której uczestnik przedstawiał własne twierdzenia nie poparte faktami, a dotyczące naruszenia jego interesów przez prace zamierzone przez wnioskodawcę.

Wobec oddalenia apelacji należało oddalić wnioski obu stron o zwrot kosztów postępowania odwoławczego, pozostając przy zasadzie orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego przewidzianej w art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Wnioskodawca nie wykazał przy tym, aby w postępowaniu odwoławczym poniósł jakiegokolwiek koszty postępowania.

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia.