

POSTANOWIENIE

Dnia 24 września 2018 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska
Sędziowie SO :	Aneta Ineza Sztukowska, Cezary Olszewski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2018 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z wniosku A. K. (1) , E. K. , M. K. (1) , A. K. (2) , K. G. , M. K. (2) , U. O. , E. H.

z udziałem J. K. (1) , E. B. (1) , A. Ś. , D. U.

o zarząd rzeczą wspólną

na skutek apelacji wnioskodawców A. K. (1), E. K., M. K. (1), A. K. (2), K. G., M. K. (2), U. O., E. H. i apelacji uczestniczki D. U. od postanowienia Sądu Rejonowego w Augustowie z dnia 5 czerwca 2018r sygn. akt I Ns 221/17

p o s t a n a w i a:

I.Zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie I w ten sposób, że zobowiązać uczestniczki postępowania J. K. (1), E. B. (2) i A. Ś. do zmodyfikowania złożonego przez nie oświadczenia z dnia 4.11.2016r przed powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w A. o nie wyrażeniu zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w myśl art. 33 ust 2 pkt.2 prawa budowlanego w przedmiocie legalizacji dokonanej rozbudowy budynku mieszkalnego na działce o numerze ewidencyjnym (...) położonej przy ulicy (...) w A. dla której Sąd Rejonowy w Augustowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr. (...) na oświadczenie o wyrażeniu zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w celu umożliwienia legalizacji dokonanej rozbudowy budynku mieszkalnego położonego w A. przy ulicy (...) posadowionego na działce ewidencyjnej nr.(...)

II. Zasądzić od uczestniczek postępowania J. K. (1), E. B. (1), A. Ś. na rzecz wnioskodawców A. K. (1), E. K., K. G., M. K. (2), U. O., E. H. kwotę 340 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania przed sądem II-giej instancji w tym kwotę 240 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego.

III. Zasądzić od uczestniczek postępowania J. K. (1), E. B. (1), A. Ś. na rzecz wnioskodawcy M. K. (1) kwotę 340 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania przed sądem II-giej instancji w tym kwotę 240 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego.

IV. Zasądzić od uczestniczek postępowania J. K. (1), E. B. (1), A. Ś. na rzecz A. K. (2) i D. U. kwoty po 100 zł na rzecz każdej z nich tytułem zwrotu kosztów postępowania przed sądem II-giej instancji .

SSO Cezary Olszewski SSO Małgorzata Szostak Szydłowska SSO Aneta Ineza Sztukowska

UZASADNIENIE

A. K. (1), E. K., M. K. (1), A. K. (2), K. G., M. K. (2), U. O., E. H. wystąpili do Sądu Rejonowego w Augustowie z wnioskiem o zobowiązanie uczestniczek postępowania J. K. (1), E. B. (1), A. Ś. do zmodyfikowania złożonego przez nie oświadczenia z dnia 04.11.2016 r. przed Państwowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w A. o niewyrażeniu zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w myśl art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, w przedmiocie legalizacji dokonanej rozbudowy budynku mieszkalnego na działce o numerze ewidencyjnym (...) położonej przy ul. (...) w A., stanowiącej tereny mieszkalne, dla której Sąd Rejonowy w Augustowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgą wieczystą KW nr (...). Wnioskodawcy uzasadniali żądanie faktem że poprzez złożenie oświadczenia o niewyrażeniu zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane przez uczestniczki postępowania, dokonały one czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu, bowiem doprowadzoną do wydania decyzji przez Państwowy Inspektorat Nadzoru B. w A. o rozbiórce domu, ponieważ przedmiotowe oświadczenie jest niezbędne celem wykonania nałożonego na wnioskodawców przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego obowiązku, zawartego w postanowieniu z dnia 16.09.2016 r. znak NB.VII.5040.2.2016, przedłożenia oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 2 Prawo budowlane, celem legalizacji dokonanej rozbudowy budynku mieszkalnego na działce nr (...), położonej przy ul. (...) w A.. Domagali się również zasądzenia na swoją rzecz od uczestniczek postępowania zwrotu kosztów postępowania, według norm prawem przepisanych. Wywodzili przy tym, że prowadzone jest postępowanie administracyjne w przedmiocie legalności rozbudowy budynku mieszkalnego, usytuowanego na działce o nr ewid. (...), położonej przy ul. (...) w A., stanowiącej współwłasność A. K. (1), E. K., M. K. (1), A. K. (2), K. G., M. K. (2), U. O., E. H., J. K. (2), E. B. (1), A. Ś.. Czynności administracyjne wynikają z postępowania przed Państwowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w A.. Organ administracyjny wydał postanowienie z dnia 16.09.2016 r. znak: NB.VII.5040.2.2016, którym nałożył na wnioskodawców obowiązek m.in. przedłożenia oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, celem legalizacji dokonanej rozbudowy budynku mieszkalnego na działce o nr ewid. (...) położonej przy ul. (...) w A.. Wnioskodawcy, chcąc wykonać nałożony na nich obowiązek administracyjny, zwrócili się do uczestniczek postępowania z wnioskiem o wyrażenie zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w przedmiocie legalizacji dokonanej rozbudowy przedmiotowego budynku mieszkalnego. Jednakże uczestniczki konsekwentnie odmówiły wyrażenia przedmiotowej zgody, składając pisemne oświadczenie do organu administracyjnego, przez co wykluczyły możliwość wydania przez organ budowlany decyzji pozwalającej na dokonanie legalizacji samowoli budowlanej, co wiąże się z decyzją o rozbiórce domu mieszkalnego. W tych okolicznościach interes prawny mniejszościowych współwłaścicieli jest bardzo ważny dla wnioskodawców przed uchronieniem ich domu rodzinnego przed rozbiórką, jak i jest zgody z prawem, bowiem to wnioskodawcy wystąpili o legalizację samowoli budowlanej, co nie znajduje uznania ze strony uczestniczek postępowania.

Uczestniczki postępowania domagały się oddalenia wniosku podnosząc, iż działanie wnioskodawców ma na celu zalegalizowanie samowoli budowlanej, a w dalszej kolejności dążenie do wydzielenia im lokalu pomimo, że centra życiowe mają poza A.. Argumentowano też, że uczestniczki dysponują udziałem w 5/6 tak więc z uwagi na treść art. 199 kc wniosek winien być oddalony.

Sąd Rejonowy w Augustowie I Wydział Cywilny postanowieniem z dnia 5 czerwca 2018 r. w sprawie o sygn. akt: I Ns 221/17 wniosek oddalił i koszty postępowania między zainteresowanymi wzajemnie zniósł.

Sąd Rejonowy w Augustowie w zakresie ustaleń faktycznych i oceny prawnej ustalił i zważył co następuje:

Rozbudowy domu (co do którego toczy się spór) dokonali poprzednicy prawni wnioskodawców. Wnioskodawcy taki stan rzeczy zastali i w przypadku nieuwzględnienia ich wniosku zapadnie decyzja Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w A. nakazująca rozebranie domu w zakresie dokonanej samowoli budowlanej. Wnioskodawcy wskazywali, przy tym, iż w przedmiotowej sprawie ma zastosowanie art. 202 kc, bowiem stanowisko uczestniczek

postępowania jest rażąco sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną.

Z kolei uczestniczki postępowania konsekwentnie domagały się oddalenia wniosku na podstawie art. 199 kc, bowiem mają one razem 5/6 udziału w przedmiotowej nieruchomości, zatem ich stanowisko jest decydujące. Wnioskodawcy posiadają zaś tylko 1/6 udziału w nieruchomości nie mieszkają na tej nieruchomości, ich centrum życiowe jest w innych miejscach, a korzystają z tej nieruchomości okresowo, tylko w okresie letnim.

Jak wskazał sąd rejonowy wnioskodawcy A. K. (1), E. K., M. K. (1), A. K. (2), K. G., M. K. (2), U. O., E. H. posiadają udział 1/6 we współwłasności nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...), położonej przy ul. (...) w A., objętej kw (...), natomiast pozostały udział w tej nieruchomości, a to 5/6 posiadają uczestniczki postępowania J. K. (1), E. B. (1), A. Ś.. Bezsporne jest też, że w 1985 r. rozpoczęła się dobudowa do budynku mieszkalnego usytuowanego na przedmiotowej nieruchomości, przez poprzedników prawnych wnioskodawców, oraz że Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego uznał, że rozbudowa budynku mieszkalnego od strony podwórka, została zrealizowana w warunkach samowoli budowlanej w latach obowiązywania ustawy z 1994 r. Prawo budowlane. Obowiązujące obecnie przepisy Prawa budowlanego, dopuszczają możliwość legalizacji samowoli budowlanej, polegającej na pobudowaniu obiektu bez wymaganego pozwolenia na budowę, pod warunkiem, że inwestor w wyznaczonym terminie przedłoży do organu nadzoru budowlanego niezbędne dokumenty oraz złoży w tej sprawie wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego. Stąd postanowieniem z dnia 16.09.2016 r. Państwowy Inspektor Nadzoru Budowlanego znak: NB.VII.5040.2.2016 nałożył na wnioskodawców A. K. (1), A. K. (2), E. K., K. K., M. K. (1), M. K. (2), U. O. i E. H. obowiązek przedłożenia w terminie do dnia 31.03.2017 r. m.in. oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt. 2 ustawy Prawo budowlane. Uczestniczki postępowania oświadczeniem z dnia 04.11.2016 r. konsekwentnie odmówiły zgody na legalizację samowolnie rozbudowanego budynku mieszkalnego na działce o nr ewid. (...), położonego przy ul. (...) w A..

Sąd Rejonowy w Augustowie dokonując oceny prawnej kierował się treścią regulacji z art. 199 – 205 kc, które to przepisy regulują zarząd rzeczą wspólną i uznał, że wniosek należy oddalić. Podstawę tegoż ustalenia stanowiła konkluzja, że pomimo, iż została bezprawnie dokonana samowola budowlana, to wnioskodawcy kontynuują bezprawne czynności, mając przy tym minimalny udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Gromadzą dalej dokumentację, prowadzą pracę, nie zważając na rozbudowę budynku, lekceważąc to, że do czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, a czym bez wątpienia jest legalizacja dokonanej samowolnie rozbudowy, potrzebna jest zgoda współwłaścicieli, których udziały wynoszą co najmniej połowę. Taka postawa wnioskodawców, w ocenie sądu rejonowego, nie może zasługiwać na aprobatę, zwłaszcza, że sam organ administracyjny, działający przy Starostwie, nie widzi żadnych podstaw do tego, żeby tą samowolę zalegalizować. Zdaniem sądu rejonowego, czynność dokonana przez uczestniczki postępowania – złożenia oświadczenia woli o niewyrażeniu zgody na legalizację samowoli budowlanej, nie można w żadnym wypadku uznać, za rażąco sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, bowiem nikt nigdy nie wyraził zgody na tę rozbudowę, jeśli chodzi o uczestników. Nie można też tracić z pola widzenia faktu, że poza wnioskodawcą z M. K. (1), inni wnioskodawcy nie zamieszkują na przedmiotowej nieruchomości, nie mają tu swego centrum życiowego, gdyż mieszkają w innych miejscach Polski, a nawet Europy, a z nieruchomości korzystają jedynie sporadycznie, w okresie letnim. Tymczasem na przedmiotowej nieruchomości położonej w A. przy ul. (...) stale, wraz z rodziną zamieszkuje niespornie tylko współwłaściciela uczestniczka postępowania E. B. (1) i teraz dopuszczona do udziału w sprawie D. U.. Kierując się zatem wielkością udziałów we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, (5/6 posiadają uczestniczki postępowania) oraz przedstawioną wyżej argumentacją sąd rejonowy wniosek oddalił orzekając o kosztach postępowania na mocy art. 520 § 1 kpc.

Apelacje od wymienionego postanowienia złożyli wnioskodawcy M. K. (1), A. K. (2), K. G., E. H., A. K. (1), E. K., M. K. (2) i U. O., oraz uczestniczka postępowania D. U..

M. K. (1) zaskarżył postanowienie zarzucając:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 202 k.c. przez jego niewłaściwe niezastosowanie w niniejszym postępowaniu dotyczącym zarządu rzeczą wspólną, w sytuacji, gdy uczestniczki postępowania zmierzają do dokonania czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną jaką niewątpliwie będzie doprowadzenie do sytuacji wydania przez organ nadzoru budowlanego decyzji nakazującej rozbiórkę części domu przy ul. (...) w A.;

2) naruszenie przepisów prawa procesowego:

a) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. art. 13 § 2 k.p.c., przez dokonanie błędnych ustaleń faktycznych polegających na ustaleniu, że cyt. z uzasadnienia „wnioskodawcy kontynuują bezprawne czynności, ” „prowadzą prace ” które to ustalenia są rażąco sprzeczne z dokumentami zawartymi w aktach sprawy administracyjnej prowadzonej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego NB. (...) (...), z których jednoznacznie wynika, że wszystkie czynności podejmowane przez wnioskodawców w zakresie legalizacji samowoli budowlanej bezprawnymi nie są, bowiem ich podstawą jest przepis art. 33 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 33 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) i zmierzają do wykazania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zaś ustalenie Sądu pierwszej instancji, że wnioskodawcy „prowadzą prace” jest całkowicie sprzeczne z rzeczywistym stanem faktycznym

b) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. art. 13 § 2 k.p.c., przez dokonanie nieprawidłowych ustaleń stanu faktycznego, które nie znajdują żadnego oparcia w zebranych w sprawie materiale dowodowym poprzez błędne określenie konsekwencji prawnych z nich wynikających, że /cytat z uzasadnienia/ „sam organ administracyjny, działający przy Starostwie, nie widzi żadnych podstaw do tego, żeby tą samowolę zalegalizować, choć bywa przecież w praktyce, co jest znane w świetle zasad doświadczenia życiowego, że samowole według zasad współżycia społecznego są legalizowane ” co jest sprzeczne z faktami, bowiem organ nadzoru budowlanego w wyniku wszczętego postępowania administracyjnego w przedmiocie legalizacji samowoli budowlanej zobowiązał wnioskodawców do wykazania prawa dysponowania nieruchomością na cele budowlane i w związku z tym wszczęte zostało postępowanie sądowe nieprocesowe w niniejszej sprawie, którego istoty Sąd pierwszej instancji jednak nie zrozumiał;

c) nierozpoznanie istoty sprawy, bowiem pomiędzy żądaniem wniosku z dnia 02.12.2016r. a uzasadnieniem postanowienia z dnia 05.06.2018r., mającym rozstrzygnąć o tym żądaniu, zachodzą istotne sprzeczności, nie pozwalające na ocenę prawidłowości wydanego orzeczenia.

Wskazując na powyższe apelujący wniosł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w pkt I i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Augustowie do ponownego rozpoznania.

Powyższe postanowienie w zakresie pkt 1 zaskarżyła również wnioskodawczyni A. K. (2), zarzucając:

1) naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy:

a) art. 49 k.p.c. oraz art. 48 § 1 pkt 5 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 241 ust. 1 w zw. z art. 9 oraz art. 87 ust. 1 i art. 91 ust. 1 oraz art. 91 ust. 2 Konstytucji RP w zw. z art. 6 ust. 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, sporządzonej w Rzymie dnia 4 listopada 1950 r., zmienionej następnie Protokołami nr 3, 5 i 8 oraz uzupełnionej Protokołem nr 2 (Dz. U. z 1993 r. Nr 61, poz. 284, z 1995 r. Nr 36, poz. 175, 176 i 177, z 1998 r. Nr 147, poz. 962, z 2001 r. Nr 23, poz. 266, z 2003 r. Nr 42, poz. 364 oraz z 2010 r. Nr 90, poz. 587), ponieważ udział w sprawie I Ns 221/17 (SSO w SR w Augustowie B. M.), która wypowiedzenia się w sprawie I Ns 618/16 w ramach badania przesłanek prawidłowości podjęcia innych czynności prawnych czy procesowych, a zatem w sytuacji, kiedy wypowiedź ta nie ma charakteru bezwzględnie wiążącego, niemniej ujawnia zapatrywanie prawne Sędziego i uzasadnia przypuszczenie, że w kolejnej sprawie, w której wystąpi problem oceny złożonego wniosku, prawidłowość tego samego wniosku, wcześniej badanego przez Sędziego przesłankowo, gdzie Sędzia już zajmuje merytoryczne stanowisko, dalej udział tego samego Sędziego w rozpoznawaniu danej sprawy w różnych fazach postępowania prowadzi do naruszenia gwarantowanego w art. 6 Europejskiej Konwencji Praw Człowieka prawa do rzetelnego procesu poprzez niezachowanie wymogu bezstronności, albowiem ta sama Sędzia dokonuje oceny

własnych merytorycznych rozstrzygnięć wydanych we wcześniejszych fazach postępowania, co stanowi przyczynę nieważności postępowania na podstawie art. 379 pkt 4 k.p.c.,

b) art. 506 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez wydanie orzeczenia o zarząd rzeczą wspólną, a to ze względu na art. 199 k.c., i w konsekwencji oparcie rozstrzygnięcia w przedmiocie złożonego żądania na ustaleniu, iż uczestniczki mają razem 5/6 udziału w przedmiotowej nieruchomości, zatem ich stanowisko jest decydujące, bowiem wnioskodawcy posiadają tylko 1/6 udziału w nieruchomości w sytuacji, gdy wnioskodawcy zainicjowali wniosek na podstawie art. 202 k.c. i art. 5 k.c., co stanowi rozstrzygnięcie ponad żądanie wniosku oraz rozstrzygnięcie na innej podstawie prawa niż wnosili osoby inicjujące sprawę;

c) art. 328 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez sporządzenie uzasadnienia postanowienia, które nie spełnia wymogów określonych w tym przepisie, bowiem nie wyjaśnia podstawy prawnej żądania wnioskodawców z przytoczeniem prawidłowo stanu faktycznego, podczas gdy Sąd przyjmuje błędnie podstawę inicjowania sprawy na podstawie art. 199 k.c. zamiast art. 202 k.c. co uniemożliwia kontrolę instancyjną, gdyż Sąd zaniechał wypowiedzenia się zgodnie wnioskiem stron;

d) art. 233 § 1 k.p.c., w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., przez dowolną i pobieżną ocenę dowodów oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na ustaleniu, iż Sąd dał wiarę w całości zeznaniom uczestniczek co wykazał w uzasadnieniu, podczas gdy nie ustosunkował się do przesłuchania wnioskodawców całkowicie pomijając ich zeznania i pomijając całkowicie podstawę prawa z art. 202 k.c., na której było oparcie wniosku i żądania materialnoprawnego;

e) art. 328 § 2 k.p.c., i art. 361 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez zaniechanie podania w uzasadnieniu postanowienia przyczyn, które spowodowały, że Sąd dał wiarę w całości twierdzeniom uczestniczek zawartym w odpowiedzi na wniosek i twierdzeniom podczas przesłuchania, a całkowicie pominął twierdzenia oraz wyjaśnienia wnioskodawców składane podczas rozprawy bez merytorycznej oceny, a w takiej postaci uzasadnienie zawierające jedynie argumentację jednej strony przy argumentach Sądu, iż wniosek nie nadaje się do odrębnego procedowania, procedowania z myślą zasady „sztuka dla sztuki” jak podał Sąd, w tym uznanie, iż uczestniczki mają razem 5/6 udziału w przedmiotowej nieruchomości, zatem ich stanowisko jest decydujące, bowiem wnioskodawcy posiadają tylko 1/6 udziału w nieruchomości nie wytrzymuje krytyki i nie znajduje żadnego uzasadnienia w przepisach prawa cywilnego, czy to materialnego, czy to procesowego;

f) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego prowadzącego do sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią tegoż źródła dowodowego, a polegające na: uznaniu, iż uczestniczki mają razem 5/6 udziału w przedmiotowej nieruchomości, zatem ich stanowisko jest decydujące, bowiem wnioskodawcy posiadają tylko 1/6 udziału w nieruchomości i Sąd orzekł na podstawie art. 199 k.c. i nie dostrzegł faktu, iż wniosek był oparty na podstawie art. 202 k.c.;

g) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przez ustalenie, iż wnioskodawcy kontynuują bezprawne czynności, mając rzeczywiście minimalny udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, bezspornie gromadzą dalej dokumentację, prowadzą pracę, nie zważając na rozbudowę budynku, lekceważąc to, że do czynności przekraczającej zakres zwykłego rzędu, a czym bez wątpienia jest legalizacja dokonanej samowolnie rozbudowy, potrzebna jest zgoda współwłaścicieli, których udziały wynoszą co najmniej połowę, co doprowadziło do jednostronnej oceny ochrony interesów uczestniczek a całkowitym pominięciu stanowiska wnioskodawców, którzy nie dokonują żadnej rozbudowy domu w zakresie projektu podziału, który sprzeciwia się prawu oraz zasadom współżycia społecznego, ani też nie naruszają w sposób rażący interesu osób uprawnionych;

h) art. 233 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., przez orzekanie na podstawie twierdzeń jednej strony uczestniczek, nie mających usprawiedliwienia w zgromadzonym materiale dowodowym oraz budzących zasadnicze zastrzeżenia w świetle dowodów przedstawionych przez wnioskodawców co jest sprzeczne ze standardami orzekania przez Sąd, albowiem wywiódł własne wnioski z przesłuchania stron, a nie dał wiary zeznaniom wnioskodawców

całkowicie pomijając dokonania oceny złożonych zeznań oraz oceny żądania opartego na art. 202 k.c., podczas gdy Sąd błędnie przyjął zastosowanie art. 199 k.c.;

i) art. 233 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., przez nie rozważenie w sposób bezstronny i wszechstronny zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności błędne uznanie, że w tej sprawie postanowienie jest oparte na art. 199 k.c. co sprzeciwia się prawu oraz zasadom współzycia społecznego, jak też narusza w sposób rażący interesy osób uprawnionych - wnioskodawców inicjujących sprawę na art. 202 k.c.

j) art. 233 § 1 k.p.c. zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez dokonanie przez Sąd dowolnej, a nie swobodnej, oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w sposób sprzeczny z doświadczeniem życiowym i zasadami logicznego rozumowania, a także poprzez brak wszechstronności objawiający się bezzasadnym przyjęciem, iż wnioskodawcy kontynuują bezprawne czynności, mając rzeczywiście minimalny udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, bezspornie gromadzą dalej dokumentację, prowadzą pracę, tj. rozbudowę budynku z pominięciem dowodów, które prowadzą do wniosków odmiennych, przejawiający się w szczególności: sprzecznymi ustaleniami poczynionymi przez Sąd I instancji w zakresie takich ustaleń, które takie ustalenia nie znajdują potwierdzenia w materiale dowodowym;

k) niezgodność ustaleń faktycznych Sądu z materiałem zebrany w sprawie, w szczególności poprzez ustalenie, że wnioskodawcy kontynuują bezprawne czynności, mając rzeczywiście minimalny udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, bezspornie gromadzą dalej dokumentację, prowadzą pracę, nie zważając na rozbudowę budynku, lekceważąc to, że do czynności przekraczającej zakres zwykłego rzędu, a czym bez wątpienia jest legalizacja dokonanej samowolnie rozbudowy, potrzebna jest zgoda współwłaścicieli, których udziały wynoszą co najmniej połowę, podczas gdy przepis art. 202 k.c. zapewnia ochronę mniejszości, przyznając współwłaścicielowi (współwłaścicielom), który był przeciwny dokonaniu czynności, możliwość żądania rozstrzygnięcia sądowego. Przepis art. 202 k.c. ma chronić każdego ze współwłaścicieli przed sprzecznymi z zasadami racjonalnej gospodarki działaniami większości. Ochrona ta, podobnie jak w sytuacji, której dotyczy art. 201, ma na celu zachowanie rzeczy wspólnej w stanie nie pogorszonym i racjonalne nią gospodarowanie. Jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, każdy z pozostałych współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez Sąd (tak wyrok NSA z 18 kwietnia 1991 r., IV SA 1122/90, OSA 1991, nr 3-4, poz. 57).

2) naruszenie prawa materialnego:

a) obrazę art. 199 k.c., który w stanie faktycznym sprawy nie mógł znaleźć żadnego zastosowania w sytuacji, gdy wnioskodawcy opierali swoje żądanie na art. 202 k.c.;

b) art. 202 k.c. poprzez jego pominięcie w tym stanie faktycznym, podczas gdy jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, każdy z pozostałych współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez Sąd;

c) art. 5 k.c. przez pominięcie szczególnych okoliczności sprawy uzasadniających uznanie, że w przedmiotowej sprawie, przyjęcie przez Sąd orzekający stanowiska wyrażonego w orzeczeniu, odpowiadające wysokości udziałów poszczególnych uczestników, bowiem mają one razem 5/6 udziału w przedmiotowej nieruchomości, zatem ich stanowisko jest decydujące, bowiem wnioskodawcy posiadają tylko 1/6 udziału w nieruchomości i tym samym pierwszeństwo do przyznania ochrony, których udziały przewyższają udziały pozostałych, co stanowiło nadużycie prawa podmiotowego i godziło w zasady współzycia społecznego;

d) art. 199 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie do stanu faktycznego sprawy, podczas gdy wnioskodawcy wskazywali, iż w przedmiotowej sprawie ma zastosowanie art. 202 k.c., bowiem stanowisko uczestniczek postępowania jest rażąco sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną.

Mając na względzie powyższe, apelująca A. K. (2) wniosła o uchylenie orzeczenia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Augustowie do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od uczestniczek (nie wyrażających zgody) na rzecz wnioskodawców kosztów procesu za I i II instancję według norm prawem przepisanych, w tym ewentualnych kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Podobnie apelację od powyższego postanowienia w zakresie pkt I wniosła uczestniczka postępowania D. U., zarzucając:

- 1) nierozpoznanie istoty sprawy (art. 386 § 4 k.p.c. w związku z art. 368 k.p.c. w zw. art. 13 § 2 k.p.c.),
 - a) niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie: art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie podstawy prawnej orzeczenia i ograniczenie tego obowiązku do przytoczenia art. 199 k.c. podczas gdy wniosek był oparty na żądaniu z art. 202 k.c.;
 - b) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie: art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów: w sposób niewszechstronny, ponieważ z pominięciem odniesienia się do głównego żądania na jakim był oparty wniosek tj. na art. 202 k.c.. Uwzględnienie tej podstawy prawnej wniosku (zgłoszonego dowodu) mogłoby doprowadzić do zupełnie innej - odmiennej w stosunku do przyjętej przez Sad - oceny materiału dowodowego;
 - c) w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego w odniesieniu do zgłoszonego wniosku z art. 202 k.c. podczas gdy Sąd dowolnie uznał rozpoznanie na podstawie art. 199 k.c. Jest niewątpliwe, że takiej wersji zdarzeń przeczą zasady doświadczenia życiowego, w świetle których nie jest możliwe, aby orzekać odmiennie (rozpoznawać) na innej podstawie niż faktycznie wносиła strona (wnioskodawcy);
 - d) w sposób nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania. W świetle tych zasad nie można zaakceptować rozwiązania, iż Sąd nie wypowiedział się pomimo obowiązku o wniosku zgodnie z jego żądaniem z art. 202 k.c.;
 - e) niewyjaśnienie istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności i pominięcie twierdzeń wnioskodawców opartych na zasadności ich praw zgodnie z art. 202 k.c. oraz naruszenie art. 233 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. Pominięcie - zdaniem skarżącej - części materiału dowodowego i brak wyczerpujących ustaleń wywołało skutek w postaci niewłaściwego zastosowania art. 199 k.c. zamiast art. 202 k.c. oraz art. 5 k.c.

Wskazując na powyższe apelująca D. U. wniosła o uchylenie orzeczenia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Augustowie do ponownego rozpoznania.

Również wnioskodawcy: K. G., E. H., A. K. (1), E. K., M. K. (2), U. O. wnieśli apelację od powyższego postanowienia w zakresie pkt 1 i wnieśli o jego zmianę poprzez zobowiązanie uczestniczek postępowania E. B. (1), J. K. (1) oraz A. Ś. do zmodyfikowania złożonego przez nie oświadczenia z 04.11.2016 r. przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w A. o niewyrażeniu zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w myśl art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - w przedmiocie legalizacji dokonanej rozbudowy budynku mieszkalnego na działce o numerze ewidencyjnym (...) położonej przy ul. (...) w A., stanowiącej tereny mieszkalne, objętej przez Sąd Rejonowy w Augustowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr (...), jak również zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelację uznać należało za uzasadnioną.

Trafnie skarżący zarzucili sądowi rejonowemu dokonanie wadliwej oceny prawnej poprzez oparcie rozstrzygnięcia na treści art. 199 kc podczas gdy oni czynili podstawą prawną swego żądania art. 202 kc.

Na wstępie podnieść należy, iż wnioskodawcy działając z pełną świadomością, iż należy do nich nieznaczna część udziałów do nieruchomości (1/6) domagali się zobowiązania uczestniczek do zmodyfikowania złożonego oświadczenia woli - konsekwencją czego będzie możliwość legalizacji samowoli budowlanej dokonanej przez ich poprzedników prawnych i uniknięcie rozbiórki części domu do której to rozbiórki chcą doprowadzić uczestniczki. Tak więc już w złożonym wniosku czynili oni podstawą swego żądania art. 202 kc, bowiem mieli świadomość, iż większość udziałów nie należy do nich. Uprzywilejowanie większościowych współwłaścicieli wynikające z art. 199 kc stawiało wnioskodawców w pozycji praktycznie przegranej (co oczywiście nie antycypując ewentualnego rozstrzygnięcia sądu), gdyż nie posiadając co najmniej połowy udziałów nie mogli skutecznie żądać rozstrzygnięcia sporu przez sąd w oparciu o tą podstawą prawną.

Sąd rejonowy kierując się właśnie wskazaną regułą uznał, iż większość współwłaścicieli powinna mieć zdanie decydujące uwzględniając przy tym fakt samowoli budowlanej poprzedników prawnych, działania uczestników „hołdujące” tej samowoli i okoliczności dotyczące ulokowania ich centrów życiowych.

Niewątpliwie też w sprawie niniejszej mamy do czynienia z zamiarem po stronie uczestniczek (współwłaścicieli większościowych) doprowadzenia do rozbiórki części domu mieszkalnego i właśnie ta zamierzona czynność winna być oceniona przez pryzmat przesłanek z art. 202kc – tj oceny czy nie pozostaje to w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną.

W tym miejscu wskazać należy na bogate orzecznictwo Sądu Najwyższego, który wskazywał wielokrotnie, że to do sądu rozstrzygającego sprawę należy zastosowanie właściwej podstawy prawnej. I tak chociażby w wyroku z dnia 20.02.2008r (II CSK 449/07) Sąd Najwyższy stwierdził „powód zgodnie z zasadą iura nivit curia nie ma obowiązku przytoczenia podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, jeżeli z powołanych przez niego okoliczności faktycznych wynika, że roszczenie jest uzasadnione w całości lub części, to należy je w takim zakresie uwzględnić” Tak też SN w sprawie IV CSK 269/06 i wielu innych. O tym, iż to sąd meriti ma dokonać oceny prawnej w kontekście stanu faktycznego i uwzględnić roszczenie jeżeli w danym stanie faktycznym zachodzi jakakolwiek podstawa prawna uzasadniająca uwzględnienie roszczenia także wielokrotnie wypowiadał się Sąd Najwyższy (tak np. II CSK 414/10; II CSK 344/07).

Powyższe orzecznictwo Sądu Najwyższego nie pozostawia wątpliwości, iż nawet w przypadku, gdy strona (uczestnik) reprezentowana jest przez profesjonalnego pełnomocnika – to w kontekście nakreślonego stanu faktycznego ostatecznie to sąd winien dokonać właściwej kwalifikacji prawnej.

Zgodnie z treścią art. 202 kc „jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, każdy z pozostałych współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.”

Powyższa regulacja stanowi podstawę dla ingerencji sądu w zarząd rzeczą wspólną w sytuacji gdy większość współwłaścicieli dokonuje czynności krzywdzących pozostałych współwłaścicieli. Dlatego też z żądaniem rozstrzygnięcia sprawy przez sąd może zwrócić się każdy ze współwłaścicieli bez względu na wielkość posiadanego udziału.

Większość współwłaścicieli może dokonywać czynności zwykłego zarządu (art. 201 kc), co nie oznacza, że czynności te są zgodne z zasadami prawidłowego zarządu i nie stoją w sprzeczności z interesami mniejszości współwłaścicieli. Jak podkreśla się w literaturze dlatego też ustawodawca dał każdemu z pozostałych współwłaścicielowi możliwość wystąpienia do sądu o rozstrzygnięcie. Podstawą ingerencji sądu jest to, że czynność, jest rażąco sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu, przy czym ustalenie sprzeczności rażącej nie wymaga wiadomości specjalnych i opinii biegłego,

lecz ex definitione jest proste dla każdego (w tym sędziego) oceniającego sprawę rozsądnie w oparciu o doświadczenie życiowe.

Na kanwie powyższych uwag wskazać należy na okoliczności faktyczne stanowiące podstawę żądań wnioskodawców. Otóż w latach 80-tych ubiegłego wieku ich poprzednicy prawni dokonali rozbudowy domu posadowionego na działce nr ewid. (...), położonego przy ul. (...) w A.. W dacie dokonywania tej rozbudowy nikt z pozostałych współwłaścicieli nie kwestionował prawa „inwestorów” do dokonywania tej rozbudowy ani się temu nie sprzeciwiał poprzez zawiadamianie organów nadzoru budowlanego czy też występowanie na drogę sądową z opozycją co do takiego działania współwłaścicieli/inwestorów. Konsekwencją powyższych działań było powstanie budynku, który umożliwiał niezależne funkcjonowanie dwu lokali mieszkalnych.

Wskazać w tym miejscu należy, iż przez zarząd rzeczą wspólną należy rozumieć całokształt czynności faktycznych, urzędowych czy prawnych, odnoszących się do rzeczy wspólnej (tak np. uzasadnienie uchw. SN z 10.4.1991 r., III CZP 76/90, OSNCP 1991, Nr 10–12, poz. 117). Czynności te mogą dotyczyć rzeczy zarówno bezpośrednio, jak i pośrednio poprzez osiągnięty skutek gospodarczy (tak uchw. SN (7) z 25.3.1994 r., III CZP 182/93, OSNCP 1994, Nr 7–8, poz. 146).

Zarząd rzeczą wspólną sprawują współwłaściciele i każdy z nich jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną co wynika wprost z art. 200 kc. Współwłaściciele mogą przy tym określić dowolnie zasady zarządu rzeczą wspólną. Określenie takich zasad wymaga umowy zawartej przez wszystkich współwłaścicieli i nie wymaga ona dla swej ważności szczególnej formy. Jeżeli zaś współwłaściciele nie ustalili zasad zarządu, znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

W świetle uwag powyższych należało zatem dokonać oceny (kierując się zasadami logiki, racjonalności gospodarczej i ekonomicznej) czy czynność podjęta przez uczestniczki postępowania zmierzająca do rozbiórki części domu nie pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną. Odmowa zaś wyrażenia zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w zakresie legalizacji dokonanej rozbudowy przedmiotowego budynku mieszkalnego prowadzi właśnie do takiego stanu.

W ocenie sądu okręgowego, odmowa polegająca na zablokowaniu legalizacji dokonanej (przed ok. 30 laty) rozbudowy domu mieszkalnego prowadzi do konieczności rozbiórki. Niewątpliwie bowiem brak legalizacji tej rozbudowy stanowił będzie podstawę do wydania decyzji nakazującej rozbiórkę części domu, pomniejszenie jego powierzchni i obniżenie wartości jako całości. W istocie zatem działania uczestniczek postępowania (polegające na nie wyrażeniu zgody na legalizację) prowadzą do istotnego obniżenia wartości przedmiotu współwłasności – i jako takie nie mogą być uznane za prawidłowy zarząd rzeczą wspólną. Trudno bowiem uznać, że doprowadzenie do rozbiórki części lokalu czego konsekwencją jest istotne zmniejszenie jego powierzchni, z której mogą korzystać wszyscy współwłaściciele należy traktować jako prawidłowy zarząd rzeczą wspólną.

W tym miejscu wskazać należy na treść art. 5 kc, który stanowi iż „nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.”

Zdaniem sądu okręgowego postawa uczestniczek postępowania pozostaje w sprzeczności ze wskazanymi zasadami, bowiem kierując się wyłącznie własnym interesem są one skłonne do obniżenia wartości rzeczy wspólnej w sytuacji gdy na etapie rozbudowy (przed wielu laty) nie było reakcji współwłaścicieli posiadających większość udziałów. Sąd okręgowy dostrzega sprzeczność interesów poszczególnych zainteresowanych bowiem przy nakazaniu rozbiórki sytuacja (prawna i faktyczna) uczestniczek postępowania byłaby lepsza o tyle, że wydzielenie drugiego lokalu (w ramach toczącego się postępowania o zniesienie współwłasności) byłoby praktycznie pozbawione sensu, a ponadto wartość całej nieruchomości uległaby obniżeniu co znalazło by odzwierciedlenie w niższych kwotach spłat należnych poszczególnym współwłaścicielom mniejszościowym.

Nie można jednak tracić z pola widzenia faktu, że wnioskodawca M. K. (1) zamieszkuje na tej nieruchomości, chce tam nadal mieszkać i nie posiada innego centrum życiowego. Dokonana rozbudowa w żaden sposób nie ograniczyła pozostałych współwłaścicieli w korzystaniu z przedmiotu współwłasności podnosząc jednocześnie w sposób istotny wartość przedmiotu współwłasności. Nie ma zatem też podstaw do zarzucania wnioskodawcom, że domagając się modyfikacji złożonego przez uczestniczki oświadczenia kierują się wyłącznie własnym interesem. Logicznym jest przecież, iż wartość nieruchomości (po rozbudowie) jest znacznie wyższa niż bez takiej rozbudowy. W tej sytuacji rozliczenie wynikające ze zniesienia współwłasności (a sprawa taka się toczy) również będzie uwzględniało znacznie wyższą wartość nieruchomości.

Stwierdzić zatem należy, iż zachowanie uczestniczek postępowania zmierzające do doprowadzenia do rozbiórki części domu mieszkalnego pozostaje w sprzeczności z prawidłowym zarządzeniem rzeczą wspólną oraz z zasadami współżycia społecznego. W konsekwencji uznać należało żądanie zgłoszone przez wnioskodawców za słuszne bowiem ma ono na celu przeciwstawienie się czynności większości współwłaścicieli zmierzającej do pomniejszenia wartości i funkcjonalności rzeczy wspólnej.

Biorąc powyższe pod uwagę i działając na podstawie art. 386 kpc orzeczono jak w sentencji. O kosztach orzeczono po myśli art. 520 § 2 kpc uznając iż zachodzi sprzeczność interesów między uczestniczkami postępowania J. K. (1), E. B. (1) i A. Ś. a pozostałymi zainteresowanymi. O kosztach zastępstwa orzeczono zaś na podstawie rozporządzeń ministra sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokatów i radców prawnych (§ 5 pkt. 7).

SSO Cezary Olszewski SSO Małgorzata Szostak Szydłowska SSO Aneta Ineza Sztukowska