

## UZASADNIENIE

**Zaskarżonym postanowieniem z dnia 28 grudnia 2018 r., wydanym w sprawie z wniosku J. P. z udziałem H. K. (1), P. K., P. M., R. P., M. P., B. P., G. P. o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczy wspólnej, Sąd Rejonowy w Pabianicach:**

1. **oddalił wniosek;**

2. **przyznał radcy prawnemu M. M. ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Pabianicach kwotę 1 847,57 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej wnioskodawcy z urzędu.**

Wniosek złożony w niniejszej sprawie obejmował żądanie wyrażenia zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną, to jest częścią budynku mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...), w którym to budynku znajdują się 4 lokale, a polegającą na urządzeniu w części wspólnej – w korytarzu na parterze, wydzielonej ścianami kotłowni oraz pomieszczenia na opał. Ponadto wnioskodawca wniósł o podział rzeczy do używania przez przyznanie mu wyłącznego prawa do użytkowania części korytarza na parterze, w którym miałyby być urządzona kotłownia wraz z pomieszczeniem na opał.

Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny, którego najważniejsze ustalenia były następujące:

W budynku mieszkalnym posadowionym przy ul. (...)

w P., uregulowanym w księdze wieczystej (...) – wyodrębniono trzy lokale mieszkalne:

- lokal numer (...) należący do M. P., z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych budynku w wysokości (...);

- lokal numer (...) należący do P. M., z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych budynku w wysokości (...);

- lokal numer (...) należący do P. K. i H. K. (1), z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych budynku w wysokości (...).

Lokal numer (...), który zamieszkuje wnioskodawca wraz z żoną B. P. nie został do tej pory wyodrębniony.

Właścicielem lokalu nr (...) uprzednio był R. P.. W drodze umowy darowizny z dnia 7 marca 2017 r. R. P., w zamian za ustanowienie prawa dożywocia w lokalu dla niego i jego żony G. P., przeniósł własność przedmiotowego lokalu na swojego syna M. P..

W skład części wspólnych budynku, wchodzi korytarz, na którym wnioskodawca zamierza urządzić kotłownię.

H. i P. K. oraz P. M. zajmują lokale na piętrze. J. P. oraz B. P. mieszkają na parterze.

Z zajmowanym przez wnioskodawcę lokalem, sąsiaduje lokal M. P.. Lokale numer (...) mają wspólny korytarz. Przez ten korytarz (w którym wnioskodawca chce urządzić kotłownię), prowadzą schody do lokali położonych na piętrze.

Lokal nr (...), objęty księgą wieczystą (...) stanowił kiedyś dwa oddzielne mieszkania, ale został przebudowany na jedno większe. Lokal ma dwa wejścia, jedno wejście znajduje się bezpośrednio z podwórka. Drugie wejście, sąsiadujące z drzwiami wejściowym do lokalu wnioskodawcy, nie jest w chwili obecnej używane, zostało zasłonięte suporeksem, ponieważ lokatorzy korzystają z wejścia wychodzącego bezpośrednio na podwórko.

W pobliżu tych drzwi, w chwili obecnej nieczynnych, wnioskodawca wcześniej miał urządzona kotłownię. W kotłowni zamontowane były rury do pieca, które przebiegały przez cały korytarz aż do wyjścia z klatki schodowej. Część z rur, w pewnym momencie zasłaniała nieczynne w chwili obecnej wejście do lokalu M. P.. Zdarzało się, że korytarz był zadymiony.

Lokal numer (...) jest wynajmowany. Istnieje możliwość rozłączenia lokali. Syn R. P. planuje przebudować lokal i przywrócić pierwotny podział, aby wynajmować dwa lokale. Wyjście prowadzące na korytarz będzie zatem potrzebne, w celu stworzenie dwóch niezależnych od siebie lokali.

Uczestnik R. P. wszczął postępowanie sądowe, w którym zapadło rozstrzygnięcie na podstawie, którego wnioskodawca musiał zlikwidować nielegalnie postawioną kotłownię. Przeciwko wnioskodawcy toczyło się postępowanie egzekucyjne. R. P. obawiał się, iż w przypadku sprzedaży lokalu wnioskodawcy w drodze licytacji komorniczej, sprzedana zostanie również część korytarza zajęta pod kotłownię. W korytarzu znajduje się przyłącze gazu i wnioskodawca może z niego skorzystać, jeśli zdecyduje się na ogrzewanie gazowe.

P. M. nie korzysta z części korytarza, którego dotyczy przedmiotowy wniosek. Zamieszkuje w kamienicy, na piętrze. W lokalu P. M. zainstalowano ogrzewanie gazowe.

H. K. (1) ogrzewa swój lokal piecem węglowym, ma trzy kominy w lokalu. W szczycie lokalu J. P. znajduje się komin, zlokalizowany od strony podwórka. H. K. (1) ogrzewa mieszkanie piecem węglowym od momentu zamieszkania w kamienicy.

J. P. wraz z małżonką, kiedy jeszcze mieszkali w lokalu na piętrze, ogrzewali go energią elektryczną. Po sprzedaży lokalu P. M. i przeprowadzce do lokalu numer (...), urządzili kotłownię na korytarzu.

Wnioskodawca otrzymuje rentę chorobową, w związku z chorym sercem, w wysokości 1 000 zł miesięcznie. Nie pracuje od 1991 r., zaś jego żona otrzymuje świadczenie opiekuńcze z tytułu opieki sprawowanej nad wnioskodawcą w wysokości 520 zł miesięcznie. Żona wnioskodawcy również nie pracuje. Wraz z wnioskodawcą i jego małżonką, zamieszkuje również ich 27-letni syn, który zarabia ok 3 500 zł miesięcznie.

Obecnie lokal wnioskodawcy jest ogrzewany tzw. „kozą” na drewno, która ogrzewa jeden pokój. Aby dogrzezać mieszkanie dodatkowo używany jest piecyk gazowy. (...) ma za małą moc grzewczą i mimo jej podłączenia do kaloryferów, mieszkanie nie jest nagrzane.

Przedmiotowa część wspólnego korytarza, między drzwiami wnioskodawcy, a nieużywanymi drzwiami do lokalu M. P. ma wymiary 1,5 mb na 1,1 mb i wysokość 2,9 mb. Pomieszczenie to, ze względu na swoją wielkość nie może być wykorzystane do montażu kotła opalanego paliwem stałym – ekogroszkiem. Pomieszczenie to nie spełnia wymagań przepisów obowiązujących wg Pn-87/B- (...).

Oceniając materiał dowodowy sprawy Sąd Rejonowy wskazał, że opinia biegłego H. K. (2) zasługuje w całości na uwzględnienie. Opinia ta jest spójna, logiczna oraz odpowiada na wszystkie istotne z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy pytania, przez co jest merytorycznie zasadna.

W niniejszej sprawie stanowi w pełni wiarygodne źródło wiedzy.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego jako nieprzydatny do rozpoznania sprawy. W zastrzeżeniach do opinii nie wskazano wystarczających podstaw do powołania w sprawie dowodu z opinii innego biegłego. Biegły jasno i rzeczowo odniósł się do pytań zawartych w tezie dowodowej i wskazał, że część korytarza jest zbyt mała, by w niej urządzić kotłownię na paliwo stałe. Powołał się na Polskie Normy i wynikające z nich wymogi określone dla pomieszczeń przeznaczonych na kotłownię, w szczególności na wymogi dotyczące wielkości pomieszczenia.

I tak, jak wskazał biegły, odległość tyłu kotła od ściany nie może być mniejsza niż 70 cm, zaś przodu kotła nie mniejsza niż 2 m, ze względu na konieczność dostępu do podajnika. Mając zatem na uwadze szerokość (1,5 m) oraz głębokość (1,1 m) pomieszczenia, nie da się ustawić kotła w korytarzu. Nie jest możliwe urządzenie kotłowni w całości korytarza, tak by wnioskodawca do swojego mieszkania przechodził przez kotłownię, gdyż w razie pożaru, wnioskodawca miałby całkowicie odciętą drogę ewakuacji, pożar zaś rozprzestrzeniłby się do jego mieszkania, ze względu na drewniane drzwi wejściowe.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy uznał, że wniosek nie mógł zostać uwzględniony, gdyż nie zostały spełnione przesłanki z art. 199 k.c. Zamierzona czynność przekraczająca zwykły zarząd nie ma odpowiedniego uzasadnienia gospodarczego i narusza interesy części współwłaścicieli.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca, który zaskarżył je w zakresie rozstrzygnięcia z punktu 1. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie procedury, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, polegające na obrazie:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w związku z oparciem się na opinii biegłego sądowego bez wzięcia pod uwagę opinii prywatnych;

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 207 § 3 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. wobec oddalenia wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego;

- art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. z uwagi na brak wskazania przyczyn odmowy uznania za wiarygodne opinii prywatnych.

Na powyższych podstawach skarżący wniósł o zmianę postanowienia przez uwzględnienie wniosku, ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia

z przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania w I instancji. Nadto

w apelacji znalazł się wniosek o przyznanie zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej wnioskodawcy z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się bezzasadna.

W pierwszej kolejności trzeba podkreślić, że Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Z tej przyczyny Sąd odwoławczy przyjmuje stan faktyczny, który został ustalony w I instancji za własny.

Skarżący postawił zarzut obrazy art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., ale wyłącznie w zakresie pominięcia wniosków z opinii prywatnych, co miało doprowadzić do błędnego zastosowania prawa materialnego. Sposób zbudowania tego zarzutu powoduje, że nie jest oczywiste przełożenie podniesionych zastrzeżeń na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia (ocena dowodów służy dokonaniu prawidłowych ustaleń faktycznych). Jednak intencja skarżącego jest jasna, błędu upatruje w oparciu się przez Sąd Rejonowy na opinii biegłego sądowego, który oceniał fakty na użytek niniejszej sprawy. Tymczasem Sąd I instancji prawidłowo uznał, że opinia ta została sporządzona zgodnie z wymogami profesjonalizmu, jest rzetelna i zupełna. Biegły wziął pod uwagę wszystkie istotne okoliczności, które decydują o możliwości urządzenia kotłowni w sposób oczekiwany przez skarżącego.

W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia zawarty jest na ten temat wywód, który jest wieloaspektowy i w pełni przekonujący. Sąd odwoławczy uznaje te rozważania za prawidłowe, zasługujące na aprobatę, bez potrzeby przytaczania ich. Oceny tej nie zmieniają opinie prywatne, na które powołał się skarżący.

Nie ma wątpliwości, że prywatna opinia ekspercka nie stanowi dowodu wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 i art. 290 k.p.c. Może ona stanowić tylko umotywowane z punktu widzenia wiadomości specjalnych stanowisko uczestnika postępowania lub dokument prywatny o walorze dowodowym z art. 245 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. W konsekwencji ekspertyza prywatna nie może być podstawą wniosków sądu pozostających

w opozycji do stanowiska strony przeciwnej (uczestnika kwestionującego wniosek złożony w postępowaniu nieprocesowym). Ale powinna być oceniona jako element materiału dowodowego sprawy. Sąd Rejonowy nie odniósł się wprost do tych ekspertyz, ale szczegółowo wskazał dlaczego uznał za prawidłową opinię biegłego sądowego i wskazał przyczyny oddalenia wniosku

o dopuszczenie dowodu z innego biegłego. Argumentacja wnioskodawcy, która nie została uznana za wystarczającą do dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego, odwoływała się do ekspertyz pozasądowych. Sąd

I instancji pośrednio wskazał więc, że dokumenty prywatne, na które powołał się wnioskodawca, nie zawierają argumentacji skłaniającej do odmiennych eksperckich ocen ustalonych w sprawie faktów. Rzeczywiście trudno uznać za prawidłowe stanowisko zakładające możliwość bezpiecznego i zgodnego

z wymogami eksploatacyjnymi zbudowania kotłowni z urządzeniem na paliwo stałe w bardzo małym pomieszczeniu w korytarzu. W tym zakresie opinia biegłego sądowego wyjaśnia wszelkie wątpliwości. Z tych względów należało przyjąć, że ocena materiału dowodowego, której dokonał Sąd Rejonowy spełniała warunki rozumowania zgodnie z zasadami logiki

i doświadczenia życiowego, była więc swobodna, a nie dowolna.

Również zarzut naruszenia art. 328 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c.

i art. 13 § 2 k.p.c. nie mógł zostać uznany za skutecznie postawiony. Wprawdzie Sąd I instancji nie odniósł się wprost do ekspertyz pozasądowych, ale nie miało to wpływu na trafność rozstrzygnięcia. W tym zakresie wystarczy odwołać się do rozważań z poprzedniego akapitu. Nadto podkreślić należy, że zgodnie ze słusznym stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 7 stycznia 2010 roku, sygn. akt II UK 148/09 (LEX nr 577847), zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może znaleźć zastosowanie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wywodu, który doprowadził do wydania orzeczenia. A to dlatego, że sposób sporządzenia uzasadnienia orzeczenia z natury rzeczy nie ma wpływu na wynik sprawy, jako że uzasadnienie wyraża jedynie motywy wcześniej podjętego rozstrzygnięcia. Taka szczególna sytuacja w realiach niniejszej sprawy nie ma miejsca. Sąd Rejonowy wyjaśnił z jakich powodów i w oparciu o jakie dowody wyprowadził wnioski, które przesądziły o rozstrzygnięciu o przedmiocie postępowania oraz wyjaśnił podstawę prawną z przytoczeniem relewantnych przepisów prawa. Uzasadnienie spełnia zatem funkcję przypisaną przez ustawę temu dokumentowi sprawozdawczemu, umożliwiając odtworzenie rozumowania sądu orzekającego, które znalazło wyraz w sentencji zapadłego orzeczenia.

Nie ma także racji skarżący, że doszło do naruszenia art. 227 k.p.c.

w zw. z art. 207 § 3 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. Po pierwsze, nie można mówić

o sprzeczności dowodu z opinii biegłego z dokumentami prywatnymi w postaci ekspertyz pozasądowych, gdyż znaczenie tych środków dowodowych, o czym wyżej napisano, jest różne. Po drugie, Sąd I instancji prawidłowo uzasadnił swoje stanowisko w zakresie wartości dowodowej oceny opinii biegłego sądowego i braku potrzeby odwoływania się do wiadomości specjalnych innego biegłego. Po trzecie, omawianemu zarzutowi nie towarzyszył wniosek

o kontrolę zasadności oddalenia wniosku dowodowego. Tymczasem, aby skutecznie zakwestionować niezaskarżalne postanowienie o oddaleniu wniosków dowodowych muszą być spełnione dwa warunki: skuteczne zgłoszenie zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c.

i właściwy wniosek o dokonanie kontroli niezaskarżalnego postanowienia zawarty w środku zaskarżenia (tak, słusznie Sąd Apelacyjny w Warszawie

w wyroku z 19 września 2019 roku, I ACa 483/18, L.). Skarżący spełnił tylko pierwszy z tych warunków.

Wobec bezzasadności podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia procedury cywilnej, należało uznać, że Sąd Rejonowy niewadliwie zbudował podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Ustalone fakty ocenił pod kątem bezspornie właściwego prawa materialnego w postaci art. 199 k.c., który przewiduje rozstrzygnięcie mające na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Wnioski wyciągnięte z tej oceny przez Sąd I instancji są prawidłowe: za uwzględnieniem zgłoszonego pod osąd żądania nie stoją uzasadnione potrzeby gospodarcze oraz uwzględnienie wniosku naruszałoby podlegające ochronie interesy części współwłaścicieli. Nie ma wątpliwości, że

skarżący ma interes gospodarczy w zapewnieniu sobie skutecznego i stosunkowo taniego źródła zaopatrywania mieszkania w energię ciepłą. Nie ma jednak możliwości uczynienia tego zgodnie z zasadami bezpieczeństwa i wymogami prawidłowej eksploatacji urządzeń CO na paliwo stałe. Pominięcie tych okoliczności oznaczałoby zezwolenie na dokonanie czynności godzącej w interesy innych współwłaścicieli.

Trzeba dodać, że śmierć uczestnika R. P. po zamknięciu rozprawy nie podważa wydanego w sprawie orzeczenia (art. 174 § 2 k.p.c.

w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Krąg uczestników postępowania został uzupełniony.

Z tych wszystkich względów, zgodnie z art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., apelacja podlegała oddaleniu.

O kosztach pomocy prawnej świadczonej skarżącemu z urzędu orzeczono na podstawie § 11 pkt 7 w zw. z § 16 ust. 1 pkt 1 i § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r.

w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. z 2019 r. poz. 68).