

Sygn. akt II Ca 1572/15

POSTANOWIENIE

Dnia 20 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Alina Szymanowska

Sędzia: SO Beata Woźniak (spr.)

Sędzia: SR del. Dariusz Małecki

Protokolant: stażysta Patrycja Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z wniosku P. J.

przy udziale T. J.

o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną

na skutek apelacji wniesionej przez uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 30 lipca 2015 r.

sygn. akt I Ns 455/12

postanawia:

1. oddalić apelację,
2. zasądzić od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Beata Woźniak A. D. M.

UZASADNIENIE

P. J. wniósł o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu polegającej na wymianie i montażu okien oraz parapetów w lokalu nr (...) mieszczącym się w budynku na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej współwłasność wnioskodawcy i uczestnika postępowania, zgodnie z umową o dzieło (...) zawartą pomiędzy firmą (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w Z. a córką wnioskodawcy M. M. (2).

W uzasadnieniu podniósł m.in., że wnioskodawca i uczestnik są współwłaścicielami w/w nieruchomości w udziałach po 1/2 części. Lokal nr (...) zajmuje córka wnioskodawcy. W 2011 r. rozpoczęto jego generalny remont. Jednym z elementów remontu miała być wymiana okien, gdyż obecne okna są zniszczone i nieszczelne. Uczestnik był świadomy tego, iż nastąpi wymiana okien, ponieważ córka wnioskodawcy dokonywała z nim ustaleń co do rodzaju, kształtu,

konstrukcji okien. Zostało więc złożone zamówienie w firmie (...) SA, a następnie została podpisana umowa w zakresie produkcji okien i parapetów oraz ich montażu. Gdy uczestnik postępowania dowiedział się o zamiarze zamontowania okien kategorycznie się temu sprzeciwił. Jedynym argumentem podnoszonym przez uczestnika było to, że zamontowanie okien rzekomo zaburzy harmonię architektoniczną wspólnej nieruchomości. Zdaniem wnioskodawcy zamówione okna spełniają wszelki standardy i wymogi, aby mogły być zamontowane, na pewno nie psują harmonii architektonicznej wspólnej nieruchomości. Są to okna drewniane, kształtem, stylem, konstrukcją dopasowane do istniejących. Uczestnik zamontował inne okna w budynku, które kształtem i kolorem odbiegają od istniejących, natomiast okna proponowane przez wnioskodawcę są właśnie zbliżone do istniejących, dlatego zupełnie dziwi podnoszony przez uczestnika postępowania zarzut „braku zachowania harmonii architektonicznej” (k. 2-3).

Uczestnik wniósł o oddalenie wniosku i obciążenie wnioskodawcy kosztami postępowania.

W uzasadnieniu podniósł m.in., że nie został poinformowany przez wnioskodawcę o realizowanym już zamówieniu na wymianę okien. Uczestnik złożył ofertę dostarczenia indywidualnie wykonanych okien. Proponowane przez niego okna harmonizowały kształtem i kolorem z obecnie istniejącymi, a także spełniały dwukrotnie wyższe wymogi izolacji termicznej. Uczestnik zobowiązał się wyraźnie do pokrycia ewentualnych różnic kosztów ich wykonania. Oferta ta nie została przyjęta przez wnioskodawcę. Zgodnie z pismem Miejskiego Konserwatora Zabytków budynek podlega ochronie konserwatorskiej, a na wymianę stolarki okiennej właściciele nieruchomości muszą otrzymać specjalne pozwolenie, którego nie otrzymali. Zamontowanie zamówionych okien zaburzy całość architektoniczną zabytkowej nieruchomości (k. 51-54).

W toku postępowania uczestnik podniósł, że zamontowanie spornych okien ograniczy dopływ światła dziennego i słonecznego do pomieszczeń i zobliguje uczestnika do zamontowania w przyszłości takich samych okien (k. 133).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Uczestnicy są współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w 1/2 części każdy.

Na w/w nieruchomości posadowiony jest czterokondygnacyjny budynek mieszkalny (przyziemie, parter, piętro, poddasze), w którym wyodrębniono faktycznie 3 lokale – nr 1, obejmujący całość parteru, nr 2, obejmujący całość piętra, nr 3, obejmujący całość poddasza. Uczestnik mieszka w lokalu nr (...), córka wnioskodawcy – M. M. (2) mieszka w lokalu nr (...), lokal nr (...) nie jest zamieszkały ze względu na jego zły stan techniczny (z lokalu tego korzysta wnioskodawca w ten sposób, że przechowuje tam swoje rzeczy i udostępnia synowi, który ćwiczy w nim grę na instrumencie muzycznym). Stan techniczny okien piętra budynku jest tego rodzaju, że kwalifikuje te okna do wymiany.

W w/w budynku zamontowane są następujące okna:

- od strony ul. (...): 2 okna przyziemia (dwudzielne), 4 okna parteru (2 trójdzielne i 2 dwudzielne), 4 okna piętra (2 trójdzielne i 2 dwudzielne), 3 okna poddasza (2 dwudzielne i 1 czterodzielne),

- od strony ul. (...): 3 okna przyziemia (dwudzielne), 3 okna parteru (trójdzielne), 3 okna piętra (trójdzielne), 3 okna poddasza (dwudzielne),

- od strony ogrodu: 5 okien przyziemia (w tym 2 dwudzielne i 1 zakratowane, niepodzielne), 7 okien parteru (2 trójdzielne, 5 dwudzielnych (weranda), 4 okna piętra (2 trójdzielne, 2 dwudzielne (balkon)), 4 okna poddasza (2 dwudzielne, 2 trójdzielne); nadto od strony ogrodu znajdują się drzwi balkonu na piętrze i poddaszu,

- od strony mostu: 1 okno parteru (zakratowane, niepodzielne), 1 okno piętra, 3 okna klatki schodowej (niepodzielne, a na poddaszu półokrągłe).

W czerwcu 2011 r. M. M. (2) rozpoczęła remont lokalu nr (...). W ramach tego remontu wykonane zostały nowe podłogi i nowe instalacje. W dniu 18.07.2011 r. M. M. (2) jako zamawiający, zawarła z (...) Centrum Spółką Akcyjną z

siedzibą w Z., jako przyjmującym zamówienie, umowę o wyprodukowanie i zamontowanie 9 okien wraz z parapetami za łącznym wynagrodzeniem w kwocie 29.233,53zł

W wykonaniu w/w umowy (...) Centrum Spółka Akcyjna z siedzibą w Z. wyprodukowała 9 okien wraz z parapetami, za co wnioskodawca zapłacił uzgodnione wynagrodzenie.

Okna wykonane przez (...) Centrum Spółkę Akcyjną z siedzibą w Z. różnią od okien zamontowanych na parterze i piętrze budynku, tym, że z uwagi na węższe czoło śłemia oraz węższe czoło od szerokości czoł słupków pionowych wizualnie powstaje wrażenie podziału okna po szerokości, w proporcjach ok. 1/3-1/3-1/3, gdy w przypadku okien zamontowanych wizualnie powstaje wrażenie podziału okna po wysokości w proporcji ok. 1/3-2/3.

Powierzchnia przeszkleń okien wykonanych przez (...) Centrum Spółkę Akcyjną z siedzibą w Z. w stosunku do okien zamontowanych na parterze i piętrze budynku jest mniejsza o 18,9 % w przypadku okien trójdzielnych i o 19,7 % w przypadku okien dwudzielnych. Z uwagi na położenie budynku i jego sąsiedztwo okoliczność ta nie skutkowałaby istotnym zmniejszeniem dostępu światła dziennego i nasłonecznienia pomieszczeń, w których okna te zostałyby zamontowane w porównaniu z pomieszczeniami parteru i piętra budynku.

Okna dwudzielne od strony ogrodu na parterze i piętrze budynku (7 okien werandy i balkonu) nieco różnią się formą i kolorem od pozostałych okien piętra, parteru i części okien poddasza oraz od okien wykonanych przez (...) Centrum Spółkę Akcyjną z siedzibą w Z..

Okna przyziemia różnią się od pozostałych okien w budynku formą i kolorem. Wszystkie okna przyziemia mają taką samą formę i kolor (okna dwudzielne o jasno brązowym kolorze), za wyjątkiem jednego okna od strony ogrodu, które jest niepodzielne i ma biały kolor ramy.

Okna klatki schodowej różnią się do pozostałych okien w budynku formą. Różnią się także wzajemnie, gdyż dwa okna są prostokątne, a jedno półokrągłe.

Okna parteru (spizarnia) i piętra budynku od strony mostu różnią się od pozostałych okien w budynku formą (są niepodzielne).

Okna dwudzielne od strony ogrodu na parterze i piętrze budynku (7 okien werandy i balkonu) oraz okna przyziemia zostały wymienione przez uczestnika za zgodą wnioskodawcy. Okna te co do formy i koloru wybrał uczestnik, kierując się co do okien werandy i balkonu własnym smakiem i wiedzą techniczną, a co do przyziemia chęcią lepszego doświetlenia pomieszczeń.

Okna przyziemia zostały wymienione ok. 20 lat temu. Pierwotne okna te były identyczne z oknami poddasza.

Decyzją z dnia 28.03.2014 r. Miejski Konserwator Zabytków w P. zezwolił na wymianę stolarki okiennej w budynku na nieruchomości uczestników z zachowaniem materiału, formy i koloru.

Okna wyprodukowane przez (...) Centrum Spółkę Akcyjną z siedzibą w Z. na podstawie umowy z dnia 18.07.2011 r. odpowiadają wymaganiom w/w decyzji z dnia 28.03.2014 r.

Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny zgromadzonego materiału:

Sąd dał wiarę opinii biegłego, gdyż przyjęta przez biegłego metoda nie budzi wątpliwości, a wnioski logicznie i zgodnie z zasadami doświadczenia wynikają z poczynionych przesłanek.

W szczególności biegły wyjaśnił, że zamontowanie okien wykonanych przez (...) Centrum Spółkę Akcyjną z siedzibą w Z. skutkowałoby architektoniczną dysharmonią w stosunku do okien zamontowanych, gdyż forma tych okien powoduje wizualne wrażenie podziału okna po szerokości i w proporcjach ok. 1/3-1/3-1/3, gdy w przypadku okien zamontowanych wizualnie powstaje wrażenie podziału okna po wysokości i w proporcji ok. 1/3-2/3. Z opinii oraz powołanego w niej i załączonego do niej materiału wynika, że formułując tę ocenę biegły uwzględnił okna

zamontowane na parterze i piętrze budynku, z pominięciem okien przyziemia i klatki schodowej, a nadto nie wziął pod uwagę niewielkiej odmienności 7 okien dwudzielnych od strony ogrodu (okna werandy i balkonu). Uwzględnivszy powyższe opinia biegłego nie budzi wątpliwości, tj. wzięwszy pod uwagę okna parteru i piętra budynku oraz pomijając niewielkiej odmienności 7 okien dwudzielnych od strony ogrodu zamontowanie okien wykonanych przez (...) Centrum Spółkę Akcyjną z siedzibą w Z. skutkowałoby architektoniczną dysharmonią.

Uczestnik zakwestionował wyliczenia biegłego co do zmniejszenia powierzchni przeszkleń okien wykonanych przez (...) Centrum Spółkę Akcyjną z siedzibą w Z. w stosunku do powierzchni przeszkleń okien zamontowanych w budynku, twierdząc, że zmniejszenie tych powierzchni wynosi 21,4 % w przypadku okien trójdzielnych i 17,9 % w przypadku okien dwudzielnych, gdy biegły wyliczył odpowiednio - 18,9 i 19,7 %. Różnice tych wyliczeń były na tyle niewielkie, że nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 199 kc 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.

Hipoteza art. 199 kc zostaje spełniona, jeżeli zamierzona czynność ma swoje uzasadnienie gospodarcze i nie prowadzi do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli. Zamierzona czynność nie może zatem być np. bezcelowa z gospodarczego punktu widzenia, a także nie może prowadzić do pokrzywdzenia niektórych spośród współwłaścicieli. „Interes wszystkich współwłaścicieli” z art. 199 kc nie oznacza, że czynność ma być podjęta w ich wspólnym interesie rozumianym jako zysk każdego z nich, jako czynność każdemu z nich przysparzająca konkretną wartość dodaną, ale oznacza, by czynność tak nie naruszała ich interesu, by nie była podjęta ze szkodą dla nich. W jednym przypadku interes współwłaściciela będzie więc oceniany także przez pryzmat jego profitów, ale w drugim wypadku już tylko przez pryzmat jego ewentualnego pokrzywdzenia. W obu jednak wypadkach będziemy mieli do czynienia z czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd i ze zbadaniem ustawowej przesłanki „interesu współwłaścicieli”. Jak Jak wskazał Sąd I instancji, poczynione ustalenia faktyczne wypełniają hipotezę art. 199 kc. Wnioskodawcy przysługuje udział 1/2 części w prawie własności nieruchomości, jest więc czynnie legitymowany, wnioskowana czynność przekracza czynność zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, jest uzasadniona gospodarczo (jak ustalono stan techniczny okien objętych wnioskiem jest tego rodzaju, że kwalifikuje te okna do wymiany), nie narusza interesu uczestnika (nie będzie skutkować pokrzywdzeniem uczestnika).

Sąd Rejonowy wskazał, że istnieją różnice w zakresie formy i koloru wszystkich okien zamontowanych w budynku, które skutkują dysharmonią architektoniczną; zamontowanie okien objętych wnioskiem dysharmonię tę pogłębi, ale z uwagi na niewielkie różnice pomiędzy oknami objętymi wnioskiem, a oknami zamontowanymi na parterze i piętrze budynku pogłębienie tej dysharmonii w zakresie okien parteru i piętra nie będzie istotne, a na tle wszystkich okien budynku nieznaczne (istotne różnice zachodzą pomiędzy oknami przyziemia i klatki schodowej a oknami parteru i piętra); przy czym harmonia architektoniczna budynku w zakresie okien została naruszona przez uczestnika, który najpierw wymienił okna przyziemia na okna istotnie różniące się od okien dotychczasowych, a następnie wymienił 7 okien dwudzielnych od strony ogrodu na okna nieco różniące się od pozostałych okien parteru i piętra,

Sąd I instancji zważył też, że zmniejszenie powierzchni przeszkleń nie będzie skutkować istotnym zmniejszeniem dostępu światła dziennego i nasłonecznienia pomieszczeń. Pomieszczenia te zresztą pozostają w dyspozycji wnioskodawcy, a nie uczestnika - tym samym zmniejszenie dostępu światła dziennego i nasłonecznienia nie dotknie uczestnika; przy czym zarzut zmniejszenia dostępu światła dziennego i nasłonecznienia nie był podstawą przedprocesowego sprzeciwu uczestnika wobec zamierzonej czynności, a został podniesiony w toku postępowania, co wskazuje na jego instrumentalne potraktowanie przez uczestnika.

Sąd ubocznie podniósł, że okna objęte wnioskiem odpowiadają warunkom decyzji Miejskiego Konserwatora Zabytków w P. z dnia 28.03.2014 r., choć okoliczność ta nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż kwestia zgodności zamierzonej czynności z prawem administracyjnym nie podlegała ocenie sądu.

Z uwagi na powyższe, Sąd I instancji na podstawie art. 199 kc, uwzględnił żądanie wnioskodawcy.

O tymczasowo wyłożonych kosztach sądowych w kwocie 447,13 zł (wynagrodzenie biegłego w zakresie nie porytym z zaliczki) orzeczono na podstawie art. 83 ust 2 w zw. z art. 113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i art. 520 § 3 kpc. Skoro interesy wnioskodawcy i uczestnika były sprzeczne co do zasady, a wniosek uwzględniono w całości, na podstawie powołanych przepisów, w/w kwotę nakazano ściągnąć od uczestnika (pkt 2 postanowienia).

Na podstawie art. 109 § 1 w zw. z art. 13 § 2 kpc o zwrocie kosztów procesu poniesionych przez wnioskodawcę nie orzeczono, gdyż wnioskodawca był reprezentowany przez fachowego pełnomocnika i nie złożył spisu kosztów ani wniosku o ich przyznanie wg norm przepisanych.

- niewyjaśnienie okoliczności, czy planowane do wymiany okna są zgodne z pierwotnym (z maja 2013 r.) oraz z poprawionym projektem sporządzonym przez M. W. już po wezwaniu od Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 25 lutego 2014 r., a zatem - czy rzeczywiście spełniają zalecenia Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Apelujący podniósł także, że zezwolenie Sądu nie może być wydane już po wygaśnięciu pozwolenia na wymianę okien (pozwolenie ważne było do grudnia 2014 r. i nie zostało przedłużone), czego nie uwzględnił Sąd I instancji. Wskazał, że wymiana okien nie może rozpocząć się bez uzyskania pozwolenia na budowę (art. 29 ust. 4 Prawa budowlanego w treści obowiązującej od 28 czerwca 2015 r.), czego nie uwzględnił Sąd I instancji.

Wskazując na powyższe, wniósł o oddalenie wniosku na koszt wnioskodawcy ewentualnie o uchylenie zaskarżanego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację, wnioskodawca wniósł o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestnika nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni zaakceptował ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy i na podstawie art.382 kpc przyjął je jako własne. Podzielił także, poczynione na ich podstawie rozważania prawne.

Przed odniesieniem się do zarzutów apelacji, wymaga zaznaczenia, że pomimo sygnalizowanych przez Sąd I instancji wątpliwości, co do określenia wymiany okien w budynku usytuowanym na wspólnej nieruchomości jako czynności przekraczającej zwykły zarząd, w świetle niespornych ustaleń Sądu, należało przyjąć, iż zaistniały przesłanki do takiej właśnie kwalifikacji.

W czasie trwania współwłasności (ułankowej lub łącznej) pojawia się w sposób naturalny potrzeba dokonywania czynności faktycznych, prawnych i „urzędowych” dotyczących rzeczy wspólnej. Współwłasność wymaga zatem reguł, którymi współwłaściciele muszą się kierować przy podejmowaniu wspomnianych czynności, a także zasad, które pozwolą na rozstrzygnięcie ewentualnych konfliktów powstałych na tym tle. Zasadniczo powyższe kwestie regulują przepisy dotyczące zarządu rzeczą wspólną.

Zarząd rzeczą będącą przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych jest w doktrynie definiowany jako „podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych lub przydatnych w toku gospodarowania rzeczą w warunkach zwykłych lub ekstremalnych, obejmujących sferę utrzymania, zabezpieczenia i eksploatacji rzeczy”. Ta definicja nawiązuje do poglądów wyrażonych w orzecznictwie SN w szczególności w uchwale SN z dnia 25 marca 1994 r., III CZP 182/93, OSNC 1994, nr 7–8, poz. 146, w której uzasadnieniu zarząd jest określony jako „całokształt czynności prawnych i faktycznych, które

dotyczą majątku bezpośrednio lub pośrednio poprzez osiągnięty skutek gospodarczy". Zgodnie z powyższymi próbami definicji podawane są przykłady różnorodnych czynności zarządu, a więc do czynności faktycznych zalicza się remont, przebudowę lub nadbudowę budynku, do czynności prawnych – wynajęcie lub wydzierżawienie rzeczy wspólnej, jej sprzedaż, a także sprzedaż jej pożytków naturalnych, do czynności procesowych (szeroko pojętych) – wytoczenie powództwa windykacyjnego lub negatoryjnego, złożenie wniosku o ustanowienie drogi koniecznej, jak również wystąpienie o pozwolenie na budowę.

Artykuł 199 kc. reguluje tryb dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Kategorię tę stanowią wszystkie te czynności prawne (materialnoprawne i procesowe) oraz czynności faktyczne, które nie są wyrazem bieżącego, zwykłego gospodarowania rzeczą, zmierzającego do zachowania jej w stanie niepogorszonym. **Za czynności przekraczające zwykły zarząd wypada uznać także te, które uprawdzie mają na celu zachowanie rzeczy wspólnej w stanie niepogorszonym, ale które zarazem powodują istotne wydatki.**

Ustawodawca pozostawił orzecznictwu i doktrynie określenie, które spośród czynności zarządu przekraczają jego zwykły zakres. Ocena musi być zatem dokonywana w okolicznościach konkretnego wypadku. Za przydatne kryteria wypada tu uznać skutki, które dana czynność spowoduje w rzeczy wspólnej, oraz koszty, na jakie będą narażeni współwłaściciele.

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że wymiana 9-ciu okien (tj. wszystkich okien na I –ym piętrze) stanowi ingerencję w zewnętrzne ściany budynku. Dodatkowo, mając na względzie zabytkowy charakter wspólnej nieruchomości, wymiana okien na okna o nowoczesnej konstrukcji, odbiegającej od oryginalnej, stanowi w tym zakresie modernizację budynku. Zatem dokonanie tej czynności przekracza zakres zwykłego zarządu i wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli, a w jej braku zastępczej zgody sądu (tak też: wyrok WSA w Warszawie z dnia 20.05.2009 roku, VII SA/Wa 243/09, czy wyrok WSA w Gliwicach z dnia 30.06.2008 roku, (...) SA/G1 913/07).

Przechodząc do zarzutów apelacji, Sąd II instancji nie podzielił stanowiska uczestnika, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem art.199 kc. Sąd Rejonowy orzekając, uwzględnił przesłanki określone w tym przepisie czyli: cel zamierzonej czynności oraz interesy wnioskodawcy i uczestnika.

Poza sporem w sprawie pozostawała okoliczność, że wymiana okien na pierwszym piętrze budynku miała gospodarcze uzasadnienie. Okna te nie były wymieniane od lat 30-tych ubiegłego wieku, były już nieszczelne i nie spełniały w pełnym zakresie swojej roli. Uczestnik, nie kwestionował decyzji wnioskodawcy o wymianie okien co do zasady, zgłosił jedynie zastrzeżenia co do ich estetyki, naruszającej jego zdaniem harmonię architektoniczną elewacji oraz zmniejszenie dopływu światła po ich zamontowaniu, co zdaniem uczestnika narusza jego interesy. W toku postępowania pierwszoinstancyjnego, uczestnik także zwrócił uwagę na fakt, że zamówienie okien przez wnioskodawcę u wykonawcy nastąpiło bez uzyskania stosownego zezwolenia Miejskiego Konserwatora Zabytków w P..

Odnosząc się do stanowiska uczestnika, w pierwszej kolejności należy zauważyć, że znaczna część okien w budynku została już w latach poprzednich wymieniona (wszystkie okna na parterze i przyziemiu).Wymiany tej dokonał, za zgodą wnioskodawcy, uczestnik postępowania. T. J. nie wystąpił do Miejskiego Konserwatora Zabytków o zezwolenie na wymianę okien, a okna zamówił kierując się wyłącznie „swoim poczuciem estetyki i harmonii architektonicznej”. W rezultacie, na co zwrócił uwagę powołany w sprawie biegły, aktualnie istnieje dysharmonia pomiędzy oknami wymienionymi przez uczestnika a oknami oryginalnymi, które zachowały się na pierwszym piętrze i których wymiana jest objęta niniejszym wnioskiem.

Wprawdzie kwestia zgodności zamierzonej czynności z prawem administracyjnym nie podlega ocenie sądu, co zauważył Sąd Rejonowy, ale z uwagi na objęcie nieruchomości uczestników nadzorem konserwatorskim, dla prawidłowej oceny przesłanek z art. 199kc. nie sposób abstrahować od ograniczeń wynikających z tego nadzoru. Wniosek bowiem nie zawierał żądania zezwolenia na dokonanie wymiany okien „w ogóle”, ale zezwolenia na wymianę okien konkretnego typu, wykonanych przez konkretnego producenta. W tej sytuacji pominięcie przez sąd

zaleceń Miejskiego Konserwatora mogłoby doprowadzić do sytuacji powstania iluzorycznego upoważnienia sądu do dokonania czynności przekraczającej zwykły zarząd.

Wobec zarzutu uczestnika zgłoszonego w toku postępowania, iż wnioskodawca pominął uzyskanie koniecznej konserwatorskiej akceptacji wymiany okien, P. J. wystąpił do Miejskiego Konserwatora Zabytków i uzyskał w dniu 28 marca 2014 roku pozwolenie na wymianę stolarki okiennej z zachowaniem materiału, formy i koloru. Konserwator wydał pozwolenie w oparciu o ocenę projektu z maja 2013 roku przygotowanego na potrzeby postępowania administracyjnego, który obejmował sporną stolarkę okienną zamówioną w firmie (...). Zatem ocenie konserwatorskiej podlegały sporne okna; przy czym jak zaznaczono w piśmie Urzędu Miasta P. z dnia 19 lipca 2013 roku (vide akta postępowania administracyjnego) „z konserwatorskiego punktu widzenia istnieje możliwość wymiany istniejących okien na nowe okna drewniane z szybą zespoloną, jednakże nowa stolarka musi powtarzać kolorystykę, wymiary, podziały i profile okien oryginalnych. Nowe okna mogą być zespolone, ale muszą zachować istniejący sposób otwierania. Ponadto muszą mieć montowane do skrzydeł okiennych drewniane okapniki”. Jak należy przyjąć, powyższe warunki zostały zdaniem Konserwatora Zabytków spełnione, skoro wniosek P. J. został uwzględniony i uzyskał on niezbędne pozwolenie.

Wymaga podkreślenia, że dysharmonia architektoniczna na którą powołuje się uczestnik, winna być oceniona przez Sąd nie przez porównanie proponowanych przez wnioskodawcę okien z oknami wcześniej wymienionymi przez uczestnika (co miało charakter samowoli budowlanej) tylko z oknami oryginalnymi, które podlegają wymianie. Niewątpliwie wstępnej oceny architektoniczno- historycznej dokonano w postępowaniu administracyjnym przy udzielaniu pozwolenia na wymianę w dniu 28 marca 2014 roku. Zarówno materiał, forma i kolor, pomimo pewnych odstępstw od oryginału na które zwrócił uwagę w swojej opinii biegły K. J., zostały, po dokonaniu w projekcie niewielkich korekt, zaakceptowane przez Konserwatora Zabytków.

Sąd Okręgowy zauważa, że różnica w wyglądzie okien firmy (...) i pozostałych okien, choć dostrzegalna, to jednak nie stanowiła przeszkody w uzyskaniu zgody Miejskiego Konserwatora Zabytków, kierującego się restrykcyjnymi kryteriami modernizacji zabytkowych budynków.

Wobec powyższego, trudno przyjąć, iż montaż okien wykonanych na zamówienie wnioskodawcy, jest niezgodny z celem o którym mowa w art. 199kc. Z uwagi na szczególne usytuowanie nieruchomości – w tzw. R. - ocena „harmonii architektonicznej”, do której odwołuje się uczestnik postępowania, powinna wynikać nie z poczucia estetyki właścicieli nieruchomości, ale przede wszystkim z założeń ochrony konserwatorskiej.

Uczestnik postępowania w sposób bezrefleksyjny przyznaje, iż nie występował o stosowne zezwolenia na wymianę okien („bo większość ludzi nie ubiega się o taką zgodę”), wymianą okien przyziemia i werandy zajmował się sam, kierując się „własnym smakiem i wiedzą techniczną”, a „teraz oczekuje, że wnioskodawca wymieni okna na takie same” (k.256). Jak wynika jednoznacznie z tych zeznań, zarzut dysharmonii architektonicznej oparty jest przede wszystkim na niedopasowaniu proponowanych przez wnioskodawcę okien do wcześniej, samowolnie zamontowanych przez uczestnika. Stanowisko takie nie zasługuje na aprobatę.

Sąd odwoławczy nie podzielił także zastrzeżeń apelującego co do zmniejszenia dopływu światła do lokalu zajmowanego przez uczestnika poprzez zamontowanie spornych okien. Ten argument jest o tyle nieprzekonywujący, iż okna te należą do lokalu na pierwszym piętrze, aktualnie będącym w dyspozycji wnioskodawcy. Uczestnik nie podnosił by współwłaściciele rozważali zmianę sposobu korzystania z lokali – aktualnie czy w przyszłości, stąd stanowisko to ma charakter wyłącznie zaporowy, mający wzmocnić żądanie oddalenia wniosku.

Nie zasługuje także na uwzględnienie zarzut niewyjaśnienia przez Sąd I instancji wszystkich okoliczności.

Zgodnie z art.229 kpc, mającym również zastosowanie w postępowaniu nieprocesowym na podstawie art.13§ 2kpc, nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. Uczestnik na rozprawie w dniu 18 września 2014 roku (k.133) przyznał, że „sporne okna odpowiadają wymaganiom sformułowanym przez konserwatora w pozwoleniu z dnia 28 marca 2014 roku”. To stanowisko czyniło

zbytecznym prowadzenie postępowania dowodowego przez Sąd I instancji w celu ustalenia czy faktycznie projekt techniczny z maja 2013 roku sporządzony na potrzeby postępowania administracyjnego dotyczy spornych okien. Uczestnik zmienił stanowisko dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, poddając pod wątpliwość przyznaną przez niego wcześniej okoliczność i wnioskując o przeprowadzenie dodatkowego dowodu z opinii biegłego. W apelacji „cofnął swoje oświadczenie woli złożone na rozprawie i zaprzeczył, aby wykonane okna uwzględniały projekt M. W. z maja 2013 roku”. Sąd Okręgowy zauważa jednak, że oświadczenie złożone przed Sądem Rejonowym nie było oświadczeniem woli a oświadczeniem wiedzy. Nabranie wątpliwości dopiero w postępowaniu odwoławczym winno znaleźć uzasadnienie w okolicznościach powstałych później, które nie mogły być powołane w postępowaniu pierwszoinstancyjnym – a takich apelujący nie wskazuje. Nie uzasadnia tej zmiany fakt, że w momencie zlecenia wykonania okien ich techniczny projekt nie został wykonany. Potrzeba jego sporządzenia zaistniała dopiero w postępowaniu konserwatorskim, w którym wnioskodawca został zobligowany do jego przedstawienia. Dodatkowo należy stwierdzić, że obawy uczestnika, iż przedstawiony Konserwatorowi Zabytków projekt nie jest technicznym projektem wykonanych już okien przez firmę (...), są o tyle bezpodstawne, że nie uwzględniają okoliczności nadzoru konserwatorskiego w całym procesie wymiany okien. Standardową procedurą jest bowiem obowiązek zawiadomienia Konserwatora o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac, o terminie podjęcia określonych czynności związanych z pozwoleniem przynajmniej na 3 dni przed rozpoczęciem tych czynności, a nadto Miejski Konserwator Zabytków może komisyjnie odebrać wykonane prace oraz przeglądać je w trakcie ich trwania.

Zatem ryzyko ewentualnej niezgodności okien z projektem przedstawionym i zaakceptowanym przez Konserwatora Zabytków ponosi wyłącznie wnioskodawca, który w przypadku niezrealizowania wnioskowanych robót w sposób należyty może uzyskać nakaz ich demontażu.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest podnoszona przez apelującego okoliczność, iż uzyskane pozwolenie Miejskiego Konserwatora Zabytków wygasło wobec upływu określonego w nim terminu. Dla Sądu istotne znaczenie ma fakt, iż Miejski Konserwator Zabytków dokonał pozytywnej oceny okien zamówionych przez wnioskodawcę pod względem spełnienia warunków konserwatorskich, które dotyczą także „harmonii architektonicznej” na którą powołuje się uczestnik postępowania. Uzyskanie zezwolenia sądu na dokonanie wymiany okien, jak słusznie zauważył Sąd I instancji, nie pozwala w sposób automatyczny, z pominięciem konieczności uzyskania niezbędnych zezwoleń budowlanych, na ich montaż. Zatem wnioskodawca nadal będzie miał obowiązek wystąpienia do Miejskiego Konserwatora Zabytków o wydanie kolejnego pozwolenia, dysponując już jednak zezwoleniem Sądu zastępującym zgodę drugiego współwłaściciela.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art.385 kpc w zw. z art.13§2 kpc

oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art.520§3 kpc, bowiem interesy uczestników były sprzeczne, a wnioski T. J. oddalone. Wynagrodzenie pełnomocnika wnioskodawcy ustalono na podstawie §7 pkt 7 w zw. z §12 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu.

Beata Woźniak Alina Szymanowska Dariusz Małecki