

Sygn.akt II Ca 483/13

POSTANOWIENIE

Dnia 6 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy n Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SSO Barbara Jankowska - Kocon

Sędzia SO Piotr Starosta

Sędzia SO Irena Dobosiewicz (spr.)

Protokolant st. sekr. sąd. Sylwia Sondaj

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2014 r. w Bydgoszczy na rozprawie

sprawy z wniosku

K. J. (1), G. J., S. J.

i K. J. (2) z udziałem

P. S., M. P. i J. P. o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczy wspólnej na skutek apelacji uczestnika P. S.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Świeciu, VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Tucholi

z dnia 25 marca 2013 r. sygn. akt. VI Ns 49/13 **postanawia:**

oddalić apelację

Na oryginale właściwe podpisy

II Ca 483/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy K. i S. małżonkowie J. oraz G. i K. małżonkowi J. wnieśli o zezwolenie na dokonanie przez nich czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością położoną w Ś. przy ul. (...), a polegającej na zainstalowaniu sieci gazowej do centralnego ogrzewania do lokalu nr (...) należącego do wnioskodawców K. i S. małżonków J. oraz do lokalu nr (...) należącego do wnioskodawców G. i K. J. W uzasadnieniu podali, że są współwłaścicielami budynku położonego na powyższej nieruchomości, w którym wyodrębnione są cztery lokale mieszkaniowe stanowiące ich własność oraz P. S. i M. P. - uczestników postępowania. Wskazali, że w związku z awarią dotychczasowego ogrzewania w lokalach wnioskodawców zostali zmuszeni do instalacji gazowego centralnego ogrzewania, co wymaga uzyskania pozwoleń budowlanych i zgody wszystkich właścicieli nieruchomości. Uczestnicy odmówili jej wyrażenia.

Uczestnik postępowania P. S. wskazał, że popiera każde rozwiązanie mające na celu założenie instalacji ogrzewania gazowego w każdym z lokali w kamienicy. Oprócz tego wniósł o zainstalowanie centralnego ogrzewania gazowego także w jego lokalu.

Postanowieniem z dnia 25 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Świeciu zezwolił wnioskodawcom na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością położoną w Ś., przy ul. (...), a polegającej na budowie centralnego ogrzewania gazowego dla lokali mieszkalnych nr (...), zapisanych w księdze wieczystej KW nr (...) i (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Świeciu (punkt 1), kosztami sądowymi w postaci opłaty od wniosku obciążył wnioskodawców, uznając ja za uiszczoną (punkt 2), zaś w pozostałym zakresie kosztami sądowymi obciążył Skarb Państwa (punkt 3).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach:

Strony są współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...). W nieruchomości tej, stanowiącej budynek mieszkalny, wyodrębnione są cztery lokale mieszkalne. Lokal nr (...) zajmują wnioskodawcy K. i S. małżonkowie J., lokal nr (...) - G. i K. małżonkowie J., lokal nr (...) - uczestnik P. S., a lokal nr (...) - uczestnicy M. P. i J. P.. Wszystkie te lokale były

1

podłączone do jednej sieci centralnego ogrzewania na podstawie umów zawartych z Zakładem (...) w Ś..

W dniu 26 czerwca 2002 r. został sporządzony protokół odłączenia lokalu uczestnika P. S. od wspólnego ogrzewania, co uczestnik potwierdził własnym podpisem.

W kwietniu 2008 r. wnioskodawcy K. J. (2) i S. J. w piwnicy budynku znajdującego się na posesji przy ul. (...) w Ś. zainstalowali dwa kotły centralnego ogrzewania na paliwo stałe, doprowadzające ciepło do lokali nr (...). Zrobili to z uwagi na odłączenie w marcu 2008 r. budynku od zewnętrznej sieci centralnego ogrzewania.

W związku z powyższym wszczęte zostały przez (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ś. z urzędu postępowania administracyjne w sprawie robót budowlanych wykonanych przez wskazanych wnioskodawców. W wyniku tych postępowań zostały wydane decyzje administracyjne, w których nakazano wnioskodawcom doprowadzić do stanu poprzedniego wykonane roboty budowlane obejmujące przebudowę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z montażem kotła co. na paliwo stałe w piwnicy budynku przy ul. (...) dla lokali nr (...) bez wymaganego pozwolenia na budowę. Nakazano wnioskodawcom m.in. odłączenie kotłów centralnego ogrzewania oraz przewodów kominowych i zdemontowanie tych kotłów.

Z tego powodu lokale wnioskodawców do chwili obecnej pozbawione są źródła centralnego ogrzewania. Wnioskodawcy mimo podejmowanych prób nie uzyskali zgody pozostałych współwłaścicieli na zamontowanie w swoich lokalach instalacji centralnego ogrzewania gazowego.

Lokal nr (...) należący do uczestnika P. S. jest ogrzewany wewnętrzną instalacją gazową i co., zaś lokal nr (...) należący do uczestniczki M. P. jest ogrzewany instalacją gazową z przyłącza gazowego z sąsiedniego budynku.

W przedmiotowym budynku istnieje techniczna możliwość poprowadzenia instalacji gazowej z przeznaczeniem dla centralnego ogrzewania dla każdego ze znajdujących się w nim lokali mieszkalnych z osobna.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty urzędowe złożone przez strony, a także na podstawie wydanej w sprawie opinii biegłego.

Swoje rozważania w sprawie Sąd Rejonowy rozpoczął od przytoczenia treści art. 199 k.c, wskazując, że wnioskodawcy są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości z udziałami wynoszącymi połowę w jej prawie własności.

2

Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował w sprawie art. 199 k.c, który stanowi, że w przypadku braku zgody wszystkich współwłaścicieli na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd, współwłaściciele, których udziały wynoszą co

najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Trafnie Sąd pierwszej instancji ustalił, że wnioskodawcy byli uprawnieni do złożenia przedmiotowego wniosku, albowiem dysponują co najmniej połową udziałów w prawie własności nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...), stanowiącej budynek mieszkalny, a także że czynność objęta wnioskiem, polegająca na budowie instalacji centralnego ogrzewania gazowego dla lokali mieszkalnych nr (...) znajdujących się w budynku, przekracza zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, że zamierzona czynność jest możliwa do wykonania. Potwierdził to biegły sądowy powołany w sprawie, który we wnioskach swojej opinii wskazał, że istnieje techniczna możliwość przeprowadzenia instalacji gazowej z przeznaczeniem dla centralnego ogrzewania dla każdego lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku. Jednocześnie zaaprobować należy pogląd, iż czynność objęta wnioskiem nie prowadzi do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli, a także że ma ona swoje uzasadnienie gospodarcze, przede wszystkim polegające na zwiększeniu użyteczności lokali nr 2 i 4. Postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie nie ujawniło okoliczności, które wskazywałyby na to, że instalacja centralnego ogrzewania gazowego dla powyższych lokali będzie negatywnie oddziaływała na inne lokale znajdujące się w budynku.

Przechodząc do zarzutów zawartych w apelacji stwierdzić należy, że nie mogły one doprowadzić do skutecznego podważenia zaskarżonego rozstrzygnięcia, albowiem w dużej mierze nie odnosiły się do okoliczności istotnych z punktu widzenia zastosowania w sprawie art. 199 k.c. Skarżący wskazał, że nie wyraża zgody na dokonanie przedmiotowej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, jednakże nie przedstawił racjonalnych argumentów przemawiających za słusnością jego stanowiska, ograniczając się jedynie do polemiki z ustaleniami Sądu pierwszej instancji. Przede wszystkim apelacja nie zawiera twierdzeń, które świadczyłyby o pokrzywdzeniu skarżącego udzielonym zezwoleniem na wykonanie czynności, czy też o bezcelowości tej czynności. Wobec tego nie może ona odnieść zamierzonego przez skarżącego skutku.

4

W ocenie Sądu wystąpiły w sprawie przesłanki umożliwiające uwzględnienie wniosku. Czynność, której wniosek dotyczy przekracza zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, albowiem jej dokonanie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. W tym miejscu Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w B. z dnia 3 czerwca 2008 r. (sygn. akt: II SA/Bd 16/08), zgodnie z którym, w przypadku, kiedy nieruchomość objęta wnioskiem o pozwolenie na budowę stanowi przedmiot współwłasności, a tylko jeden ze współwłaścicieli ubiega się o pozwolenie na budowę, pozwolenie wydaje się wnioskodawcy, a nie wszystkim współwłaścicielom; jednakże współwłaściciel - wnioskodawca (inwestor), w celu wykazania, iż ma prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, musi w takim przypadku legitymować się zgodą wszystkich współwłaścicieli.

Zdaniem Sądu zamierzona czynność ma swoje uzasadnienie gospodarcze i nie prowadzi do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli.

Wobec tego Sąd Rejonowy w myśl art. 199 k.c. orzekł jak w punkcie 1 postanowienia.

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 83 i art. 113 ust. 1 i 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Powyższe postanowienie zaskarżył w całości uczestnik P. S. zarzucając mu błędy w ustaleniach faktycznych, pominięcie zgłaszanych wniosków, nie powołanie kuratora dla J. P., a przede wszystkim brak wyjaśnienia sprawy - co doprowadziło do ustalenia przez Sąd Rejonowy całkowicie nieprawdziwego obrazu stanu faktycznego i prawnego. Wobec tego uczestnik wniósł o uchylenie postanowienia w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Domagał się także zasądzenia od wnioskodawców kosztów postępowania.

Z treści złożonych przez wnioskodawców odpowiedzi na apelację wynikało, że domagają się oni jej oddalenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne w sprawie z rozważeniem całokształtu materiału dowodowego bez przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów, które to ustalenia Sąd odwoławczy w całości akceptuje i przyjmuje za własne.

3

Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że wnioskodawcy nie mieli obowiązku przedłożenia w niniejszej sprawie projektu doprowadzenia instalacji gazowej. Projekt taki nie stanowi przesłanki udzielenia zezwolenia na wykonanie czynności w warunkach art. 199 k.c. W ramach prowadzonego postępowania istotne było jedynie ustalenie czy przedmiotowa czynność jest możliwa do wykonania, co zostało wyjaśnione za pomocą opinii biegłego powołanego w sprawie. Natomiast szczegółowe rozwiązania techniczne dotyczą już etapu realizacji inwestycji, której przeprowadzenie uzależnione będzie od poczynienia stosownych zgłoszeń i uzyskania wymaganych zezwoleń.

Ubocznie Sąd Okręgowy wskazuje, że z odpowiedzi na apelację złożonych przez wnioskodawców wynika, że skarżący sam zainstalował ogrzewanie gazowe w swoim lokalu, co tym bardziej świadczy o niezasadności jego stanowiska.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art.

13 § 2 k.p.c. oddalił apelację. .

Na oryginale właściwe podpisy

Za zgodność z oryginałem