

Sygn. akt ***INs 100/21***

POSTANOWIENIE

Dnia 01 kwietnia 2022 roku

Sąd Rejonowy w Sopocie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Olszewska-Kowalska

Protokolant: sekr. sąd. Dawid Soboczyński

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2022 roku w Sopocie

na rozprawie

sprawy z wniosku: ***D. K., H. K.***

z udziałem: ***A. M.***

o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczających zwykły zarząd

postanawia:

I. oddalić wniosek w całości

II. ustalić, iż każdy z uczestników postępowania ponosi we własnym zakresie koszty związane ze swym udziałem w sprawie

Sygn. akt ***INs 100/21***

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy D. K. i H. K. złożyli w Sądzie Rejonowym w Sopocie wniosek o rozstrzygnięcie w przedmiocie dopuszczalności dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, oznaczając jako uczestniczkę postępowania A. M..

Wnioskodawcy wnieśli o:

1. orzeczenie o dopuszczalności dokonania przez D. K. i H. K. czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością położoną S. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą Nr (...) prowadzoną w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sopocie, stanowiącą współwłasność D. K., H. K. oraz A. M., która to czynność ma polegać na robotach remontowo-budowlanych i instalacyjnych wewnątrz budynku w obrębie wydzielonej nieruchomości lokalowej w zakresie remontu posadzek, ścian i sufitów (wymiana elementów wykończeniowych), wymiany drzwi wewnętrznych oraz wymiany instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania wraz z wymianą pieca gazowego, ewentualnie o ustalenie, że powyższe czynności nie stanowiły czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością położoną w S. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą Nr (...) prowadzoną w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sopocie,

2. orzeczenie o dopuszczalności dokonania przez D. K. i H. K. czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością położoną w S. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą Nr (...) prowadzoną w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sopocie, stanowiącą współwłasność D. K., H. K. oraz A. M., która to czynność ma

polegać na obudowie i ociepleniu kanałów wentylacyjnych na elewacji zewnętrznej od strony wschodniej budynku posadowionego na nieruchomości,

3. orzeczenie o dopuszczalności dokonania przez D. K. i H. K. czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością położoną w S. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą Nr (...) prowadzoną w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sopocie, stanowiącą współwłasność D. K., H. K. oraz A. M., która to czynność ma polegać na wykonaniu izolacji pionowej fundamentów budynku posadowionego na nieruchomości,

4. orzeczenie o dopuszczalności dokonania przez D. K. i H. K. czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością położoną w S. przy ul. (...) objętej księgą wieczystą Nr (...) prowadzoną w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sopocie, stanowiącą współwłasność D. K., H. K. oraz A. M., która to czynność ma polegać na naprawie elewacji zewnętrznej budynku posadowionego na nieruchomości,

5. orzeczenie o dopuszczalności dokonania przez D. K. i H. K. czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością położoną w S. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą Nr (...) w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sopocie, stanowiącą współwłasność D. K., H. K. oraz A. M., która to czynność ma polegać na wyprowadzeniu wentylacji wywiewnej z pomieszczenia kotłowni poza połacie dachu za pomocą rur termicznie izolowanych po ścianie zachodniej budynku posadowionego na nieruchomości,

6. orzeczenie o dopuszczalności dokonania przez D. K. i H. K. czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością położoną w S. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą Nr (...) prowadzoną w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sopocie, stanowiącą współwłasność D. K., H. K. oraz A. M., która to czynność ma polegać na wyprowadzeniu wentylacji wywiewnej z pomieszczenia łazienki na ścianie zachodniej budynku posadowionego na nieruchomości,

7. o dopuszczalności dokonania przez D. K. i H. K. czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością położoną S. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą Nr (...) w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sopocie, stanowiącą współwłasność D. K., H. K. oraz A. M., która to czynność, ma polegać na wyprowadzeniu wentylacji wywiewnej z pomieszczenia kuchni na ścianie północnej ponad połacie dachu budynku posadowionego na nieruchomości,

8. zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania. w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych albo według spisu kosztów, jeżeli zostanie złożony. (wniosek k. 2-9)

Uczestniczka A. M. w odpowiedzi na wniosek zażądała oddalenia go w całości oraz zasądzenia od wnioskodawców na rzecz uczestniczki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. (odpowiedź na wniosek k. 44-51)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny

Wnioskodawcy D. i H. K. są współwłaścicielami (każdy w udziale 1/2) nieruchomości lokalowej położonej w S. przy ulicy (...) lok. I, dla której Sąd Rejonowy w Sopocie Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

A. M. jest właścicielem nieruchomości lokalowej położonej w S. przy ulicy (...) lok. I, dla której Sąd Rejonowy w Sopocie Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

(...) lokale sąsiadują ze sobą, stanowiąc jedyne nieruchomości w budynku posadowionym na działce nr (...) przy ul. (...) w S.. Z prawem własności powyższych lokali mieszkalnych związane są udziały w nieruchomości gruntowej, które wynoszą po 1/2 dla każdej ze stron.

W kondygnacji piwnicznej budynku znajdują się powierzchnie stanowiące wyłączną własność wnioskodawców, stanowiące wyłączną własność zainteresowanej oraz objęte współwłasnością między stronami postępowania.

Strony dokonały także podziału nieruchomości wspólnej quoad usum.

okoliczności niesporne, nadto dowód: wydruk z księgi wieczystej (...) k. 27-31

Jesienią 2015 r. wnioskodawcy zamierzali przeprowadzić roboty budowlane związane z lokalem stanowiącym ich własność, wobec czego dokonali stosownego zgłoszenia. Wnioskodawcy wskazali, iż zamierzenie inwestycyjne obejmuje roboty remontowo-budowlane i instalacyjne wewnątrz budynku w obrębie wydzielonej nieruchomości lokalowej w zakresie remontu posadzek, ścian i sufitów (wymiana elementów wykończeniowych), wymiany drzwi wewnętrznych oraz wymiany instalacji elektrycznych, wod-kan i c.o. wraz z wymianą pieca gazowego.

Wnioskodawcy wykonali zgłoszone prace.

Następnie Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wykonania bez wymaganego pozwolenia na budowę robót budowlanych polegających na przebudowie pomieszczeń kondygnacji piwnicy przynależnych do lokalu nr (...) budynku przy ul. (...) w S..

Postępowanie zakończyło się wydaniem przez (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego decyzji nakazującej przywrócić poprzedniego stanu pomieszczeń kondygnacji piwnicy przynależnych do lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w S. poprzez: podniesienie poziomu posadzki w pomieszczeniu garażu przynależnym do lokalu nr (...) i zaadaptowanym jako pokój o 70 cm, podniesienie poziomu posadzki pomieszczeń kondygnacji piwnicy przynależnych do lokalu nr (...) o 30 cm oraz przywrócić funkcji garażu przynależnego do lokalu nr (...) z odtworzeniem wrót wjazdowych w istniejącym otworze w ścianie zachodniej.

Dowód: zgłoszenie budowy lub robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę z 21/10/2015 k. 10, zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego z urzędu z 22/08/2016 k. 11, decyzja (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 08/07/2019 k. 12-17

Wnioskodawcy wykonali już na nieruchomości, której dotyczy wniosek wszczynający postępowanie w sprawie prace wymienione w punktach 1, 2, 3, 7 wniosku, tj.:

- roboty remontowo-budowlane i instalacyjne wewnątrz budynku w obrębie wydzielonej nieruchomości lokalowej w zakresie remontu posadzek, ścian i sufitów (wymiana elementów wykończeniowych), wymiany drzwi wewnętrznych oraz wymiany instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania wraz z wymianą pieca gazowego,
- prace polegające na obudowie i ociepleniu kanałów wentylacyjnych na elewacji zewnętrznej od strony wschodniej budynku posadowionego na nieruchomości,
- prace polegające na wykonaniu izolacji pionowej fundamentów budynku posadowionego na nieruchomości,
- prace polegające na wyprowadzeniu wentylacji wywiewnej z pomieszczenia kuchni na ścianie północnej ponad połac dachu budynku posadowionego na nieruchomości

okoliczność bezsporna

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny był w sprawie niesporny, wnioskodawca zeznając w charakterze strony jednoznacznie wskazał, że prace wymienione w punktach 1, 2, 3, 7 wniosku zostały już wykonane, przy czym prace objęte punktem 1 obejmują prace remontowe z lat 2015-2016, co do których postępowanie administracyjne zakończyło się wydaniem przez (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego decyzji nakazującej przywrócić poprzedniego stanu pomieszczeń kondygnacji piwnicy przynależnych do lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w S..

W zakresie punktów 4, 5 i 6 wniosku D. K. wskazał, że wie, iż takie prace - jeśli będzie chciał wykonać - to uczestniczka A. M. je z pewnością zablokuje. Dlatego wnioskodawcy postanowili wystąpić o zezwolenie Sądu na dokonanie prac, co do których sądzą, iż będzie potrzeba wykonania ich w przyszłości. Odnośnie punktów 4, 5 i 6 wnioskodawcy nie dysponują jakimkolwiek projektem, kosztorysem lub innym dokumentem z którego wynikałby zakres prac i ich przybliżony koszt.

Zgodnie z art 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Zgoda, o której mowa w w/w przepisie winna mieć charakter pierwotny. Oznacza, to iż nie wystarcza późniejsze (następcze) potwierdzenie niezależnie od formy tej akceptacji. Pomijając bowiem skutki prawne z jakimi ustawa wiąże złożenie oświadczenia woli dotkniętego wadą i w tym też zakresie możliwości (brak możliwości) jego konwalidacji, zauważyć także należy, iż wykładnia językowa art. 199 k.c. sprzeciwia się możliwości późniejszego potwierdzenia czynności przez pozostałych współwłaścicieli. Rozstrzygając bowiem wniosek znajdujący swoje źródło w tej właśnie regulacji, badaniu i ocenie w ramach prowadzonego postępowania rozpoznawczego poddawana jest czynność "zamierzona" a więc przyszła. Sąd orzekający w takiej sprawie nie jest natomiast uprawniony do kreowania lub opisywania rzeczywistości. Z takim zaś rozstrzygnięciem wiązać by należało stany faktyczne w których poddana kognicji sądu czynność faktycznie została już dokonana.

Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska pełnomocnika wnioskodawców, iż w trybie art. 199 k.c. zgoda może być wydana następczo. Utrwalone jest w orzecznictwie stanowisko, iż w braku zgody wszystkich współwłaścicieli najpóźniej w chwili dokonania czynności jest ona bezwzględnie nieważna. [por. np: Postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 29 kwietnia 2011 r., III Ca 1677/10, LEX nr 1713748, stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 czerwca 1994 r. II CRN 53/94, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 lutego 2006 r. I ACa 829/2005].

Na marginesie należy zwrócić uwagę - co do punktu 1 wniosku - że tak jak organy administracji nie mają kompetencji do ingerowania w stosunki cywilnoprawne i zastępowania w tym zakresie sądów powszechnych, tak sądy powszechne nie są co do zasady powołane do tego, by rozstrzygać o kwestiach należących do postępowania administracyjnego. Z tego względu Sąd Rejonowy - na potrzeby "zatwierdzenia" prac wymienionych w decyzji (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, dołączonej do wniosku wszczynającego postępowanie w sprawie - nie może wypowiedzieć w przedmiocie ustalenia, że powyższe czynności nie stanowiły czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością położoną w S. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą Nr (...) prowadzoną w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sopocie. Takie było oczekiwanie wnioskodawców, jak wynika z uzasadnienia wniosku oraz zeznań informacyjnych wnioskodawcy.

Z powyższych względów wniosek co do punktów 1,2,3 i 7 na podstawie art 199 k.c. należało oddalić.

Co do pkt 4, 5, 6 żądania wniosku wszczynającego postępowanie w sprawie wskazać trzeba, że wyjaśnienia wnioskodawcy wskazują, iż naprawę elewacji zewnętrznej budynku należy traktować jako czynność przekraczającą zwykły zarząd rzeczą wspólną, jednak czynności związane z wyprowadzeniem wentylacji wywiewnej z pomieszczenia kotłowni i pomieszczenia łazienki poza połac dachu mogą być traktowane jako czynności nieprzekraczające zwykłego zarządu rzeczą wspólną, jeśli nie będą elementem dużego remontu nieruchomości o znacznym koszcie. Wówczas żądanie wnioskodawców dotyczyłoby udzielenia im przez sąd upoważnienia do dokonania czynności zwykłego zarządu (art. 201 k.c.). Wskazać, bowiem należy, iż nie każda czynność o charakterze budowlanym należy do kategorii czynności przekraczających zwykły zarząd rzeczą wspólną (art. 199 k.c.).

Niezależnie od powyższej uwagi - w zakresie punktów 4,5,6 upoważnienie, którego domagali się wnioskodawcy ma dotyczyć wykonania prac budowlanych a postanowienie sądu zastępuje tu zgodę współwłaścicieli na takie prace i

stanowi tytuł prawny do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, ale wyłącznie w granicach określonych w tym postanowieniu wyznaczających zakres prac. Zatem, jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy, orzeczenie upoważniające współwłaściciela do wykonania określonej czynności - po uwzględnieniu celu zamierzonej czynności, jak również interesów współwłaścicieli - wskazuje konkretne działanie, do którego daje tytuł prawny, a ponadto określa faktyczne i prawne ramy tego działania (por. uchwała z dnia 23 kwietnia 1993 r. sygn. III CZP 36/93, OSNCP 1993, Nr 12, poz. 213; podobnie uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 1986 r. sygn. III CZP 5/86, OSNCP 1987, nr 2-3, poz. 29). Dodać przy tym należy, że chociaż powołane uchwały SN dotyczą upoważnienia wydawanego w trybie art. 199 k.c. to nie może ulegać wątpliwości, iż tezy w nich zawarte odnoszą się także do postanowień upoważniających współwłaściciela do dokonania czynności zwykłego zarządu.

Powyższe oznacza, że orzeczenie sądu musi określać czynność, do której dokonania uprawnia i wskazywać jej granice, tj. powinno określać sposób i zakres wykonania koniecznych robót.

Wnioskodawcy nie zaoferowali Sądowi żadnego projektu planowanych prac, nie było wniosku o dopuszczenie na tą okoliczność dowodu z opinii biegłego. Natomiast w sprawie, w której strony są reprezentowane przez pełnomocników profesjonalnych, zdaniem Sądu brak jest podstaw by dopuszczać z urzędu taki dowód. Wnioskodawcy powołali dowód z szeregu zeznań świadków, jednak teza dowodowa do świadków albo dotyczyła okoliczności niespornych albo nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy bowiem dotyczących punktów 1,2,3 i 7 wniosku, tj. podlegających oddaleniu z przyczyn już wskazanych w uzasadnieniu. Uczestniczka postępowania A. M. powołała dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, jednak dowód także dotyczył robót objętych punktem 1 wniosku, tj. już wykonanych, nadto podkreślić należy że inicjatywa dowodowa w sprawie spoczywała zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu na wnioskodawcach.

W konsekwencji brak było możliwości stwierdzenia o jakie konkretnie roboty chodzi wnioskodawcom, jaki jest ich koszt, czy czynność jest celowa z uwagi na interes gospodarczy i czy nie spowoduje pokrzywdzenia któregoś ze współwłaścicieli. Jak już wskazano, w sprawach rozstrzyganych na podstawie art 199 k.c., czy 201 k.c. Sąd zobowiązany jest ocenić czy czynność jest celowa z uwagi na interes gospodarczy i czy nie spowoduje pokrzywdzenia któregoś ze współwłaścicieli. Sąd także ocenia, czy dana czynność jest niezbędna, tj. czy mieści się w granicach zwykłego zarządu. Udzielone na podstawie postanowienia sądu upoważnienie nie może być upoważnieniem ogólnym do czynności zwykłego zarządu (ew. przekraczających zwykły zarząd) bądź ich rodzaju, a jedynie do konkretnej czynności. Upoważnienie do dokonania czynności zyskuje ten współwłaściciel, który wystąpił z wnioskiem, i zastępuje ono zgodę większości współwłaścicieli, a tym samym legitymizuje czynność.

Wobec powyższego Sąd uznał, że wniosek nie został należycie uzasadniony, nie został poparty żadnym materiałem dowodowym, który umożliwiłby jego merytoryczną ocenę, dlatego jako przedwczesny został - co do punktów 4, 5, 6 oddalony na podstawie art 199, 201 k.c.

Uzasadnienie co do pkt II postanowienia z dnia 01 kwietnia 2022 r.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą wyrażoną w art 520 § 1 k.p.c., uznając iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c., stanowiącym o zasadzie rozstrzygnięcia o kosztach w postępowaniu nieprocesowym, każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Ustawodawca zakłada w tym przypadku, że zasadniczo uczestnicy postępowania nieprocesowego są w tym samym stopniu zainteresowani jego wynikiem, a orzeczenie sądu udziela ochrony prawnej każdemu z nich. Wyjątkowo natomiast jeżeli uczestnicy w różnym stopniu są zainteresowani wynikiem postępowania albo jeżeli ich interesy są sprzeczne, sąd może orzec na zasadzie odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 520 § 2 k.p.c.) lub na zasadzie zawinięcia (art. 520 § 3 k.p.c.).

W ocenie Sądu strony były w tym samym stopniu zainteresowane wynikiem postępowania (skoro sprawa dotyczyła zarządu rzeczą wspólną), a więc strona, która poniosła koszty sądowe lub koszty zastępstwa procesowego nie uzyska

zwrotu wydanych kwot od drugiego uczestnika, ale i nie jest obowiązana do zwracania kosztów poniesionych przez drugą stronę.