

Sygn. akt I Ns 367/18

POSTANOWIENIE

Dnia 30 stycznia 2019 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Sylwia Piasecka

Protokolant: stażysta Karolina Ziółkowska

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2019 roku w Człuchowie

na rozprawie

sprawy

z wniosku W. Z., Z. O., I. Z. i K. O.

z udziałem L. H.

o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu

postanawia:

1. zezwolić wnioskodawcom W. Z. i I. Z. na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną poprzez przebudowę budynku położonego przy ul. (...) w miejscowości B. na działce nr (...) w zakresie powiększenia otworu okiennego i wykonania drzwi zewnętrznych do lokalu nr (...) na parterze budynku,
2. oddalić wniosek w pozostałym zakresie,
3. oddalić wniosek w zakresie kosztów postępowania.

Pobrano opłatę kancelaryjną

w kwocie zł – w znakach

opłaty sądowej naklejonych

na wniosku.

Sygn. akt I Ns 367/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy – W. Z., I. Z., Z. O. i K. O., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, złożyli wniosek o rozstrzygnięcie o czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu polegającej na wyrażeniu zgody na zmianę sposobu użytkowania lokalu nr (...) zapisanego w księdze wieczystej Kw nr (...), położonego w B. w budynku nr (...), z mieszkalnego na użytkowy, a nadto na wykonanie otworu drzwiowego w miejscu istniejącego okna w tym lokalu, znajdującego się po lewej stronie od wejścia na klatkę schodową, zgodnie z projektem budowlanym oraz o zasądzenie od uczestniczki postępowania L. H. na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że wszyscy uczestnicy postępowania są właścicielami (samodzielnie lub we wspólności małżeńskiej) lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku w B. nr (...). Lokali tych jest cztery. W związku z tym

uczestnicy postępowania mają udziały w działce gruntu nr (...), na którym posadowiony jest budynek mieszkalny oraz w częściach wspólnych tego budynku. Zatem z mocy art. 6 ustawy o własności lokali tworzą wspólnotę mieszkaniową.

Wnioskodawcy W. Z. i I. Z. podkreślili, że noszą się z zamiarem założenia sklepu w należącym do nich lokalu mieszkalnym nr (...). W tym celu niezbędna jest zmiana sposobu jego użytkowania oraz urządzenia nowego wejścia, od strony ulicy, którego wykonanie planowane jest na bazie istniejącego otworu okiennego – otwór ten należy odpowiednio powiększyć. W tym celu wnioskodawca uzyskał prawomocną decyzję o warunkach zabudowy Wójta Gminy R. pozwalającą na opisane przekształcenie lokalu.

Wnioskodawcy wskazali nadto, że na etapie postępowania administracyjnego dotyczącego pozwolenia na budowę wymagana jest zgoda na opisane przekształcenie lokalu, wyrażona przez wszystkich pozostałych właścicieli lokali. Zgody takiej nie udzieliła wyłącznie uczestniczka postępowania L. H., mimo że opisane urządzenie sklepu nie będzie wiązało się z korzystaniem przez kupujących z części wspólnych nieruchomości. W szczególności, że wejście do sklepu będzie znajdowało się na granicy z drogą (działka nr (...)), należącą do Skarbu Państwa i bezpośrednio z tej drogi będzie wchodziło się do sklepu.

Uczestniczka postępowania – L. H. wniosła o oddalenie wniosku, wskazując, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), który położony jest na piętrze, a sklep znajdowałby się pod jej lokalem na parterze. Ponadto wskazała, że obecność sklepu będzie wiązała się z hałasem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawcy - W. Z., I. Z., Z. O. i K. O. oraz uczestniczka postępowania L. H. są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej – działka nr (...) - zabudowanej budynkiem składającym się z dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych i dwóch lokali użytkowych, położonym w B. przy ulicy (...).

Wnioskodawcy W. Z. i I. Z. są właścicielami lokalu użytkowego nr (...) oraz posiadają udział we wspólnych częściach gruntu i budynku, a także urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości(...).

Wnioskodawcy Z. O. i K. O. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) oraz posiadają udział we wspólnych częściach gruntu i budynku, a także urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...).

Uczestniczka postępowania – L. H. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) oraz posiada udział we wspólnych częściach gruntu i budynku, a także urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...).

bezsporne, nadto dowód z innych wniosków dowodowych: wydruk z księgi wieczystej Kw nr (...) k. 7 – 8v, Kw nr (...) k. 9 – 11, Kw nr (...) k. 12 – 14v, Kw nr (...) k. 15 – 18, (...) k. 19 – 21.

Budynek nr (...), w którym znajdują się zarówno lokale mieszkalne, jak i użytkowe położony jest równolegle do drogi krajowej nr (...). Pomiędzy budynkiem a drogą krajową znajduje się chodnik o szerokości około 3 metrów.

Lokal użytkowy nr (...) posadowiony jest na parterze budynku nr (...) i posiada od frontu dwa okratowane okna. Lokal przystosowany jest do korzystania z centralnego ogrzewania. Składa się on z kilku pomieszczeń, z których dwa znajdują się bezpośrednio pod lokalem uczestniczki postępowania – L. H., ale nie będą wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej w postaci sklepu spożywczego.

W chwili zakupu tego lokalu przez wnioskodawców W. Z. i I. Z. znajdował się w nim sklep spożywczy.

Lokal mieszkalny nr (...) stanowiący własność uczestniczki postępowania L. H. znajduje się na piętrze, po przeciwległej stronie lokalu wnioskodawców. Zarówno do lokalu wnioskodawców W. Z. i I. Z. oraz uczestniczki postępowania L. H. prowadzi osobne wejście z chodnika znajdującego się przy drodze krajowej nr (...). Do mieszkania uczestniczki postępowania prowadzą drewniane schody.

Po lewej stronie budynku nr (...) znajduje się kościół oraz parking, przystanek autobusowy i sklep spożywczy.

Wszelkie koszty związane z przystosowaniem tego lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej, a mianowicie zmiana okna na drzwi wejściowe oraz przemalowanie budynku z zewnątrz i wewnątrz poniosą właściciele tego lokalu.

bezsporne, nadto dowód: protokół z oględzin nieruchomości k. 43 – 43v.

Sąd zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie stan faktyczny co do położenia budynku i lokali w nim znajdujących się nie był sporny pomiędzy stronami.

Zgodnie z treścią art. 19 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388) jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Czynność polegająca na wykonaniu zmian w zakresie przebudowy ściany zewnętrznej z okna na drzwi wejściowe do lokalu użytkowym nr (...) w budynku położonym przy ulicy (...) w B., w ocenie Sądu, należy uznać za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, bowiem zmierza ona do zmiany muru zewnętrznego, który służy do użytku wszystkich właścicieli lokali.

Wnioskodawcom przysługuje łącznie udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 87/100, byli zatem uprawnieni do złożenia wniosku o udzielenie zgody na dokonanie zmian.

Zgodnie bowiem z treścią 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.

Z powyższego wynika zatem, że przesłanki z art. 199 kc zostaną spełnione, jeżeli zamierzona czynność ma swoje uzasadnienie gospodarcze i nie prowadzi do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli (por. T. Filipiak [w:] A. Kidyba (red.), KC. Komentarz, Lex 2012). Czyli Sąd orzekający na podstawie art. 199 zd. 2 kc dokonuje swobodnej oceny konkretnej sytuacji, biorąc pod uwagę dwie okoliczności: cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Przy czym zamierzona czynność nie może być, np. bezcelowa z gospodarczego punktu widzenia, a także nie może prowadzić do pokrzywdzenia niektórych spośród współwłaścicieli (por. Wyd. CH Beck 2013). Jak widać więc „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 to, że czynność taka nie będzie naruszać ich interesu i nie była podjęta ze szkodą dla nich. Oczywiście można wyobrazić sobie szereg czynności, które w sposób oczywisty będą przynosić wszystkim współwłaścicielom konkretne korzyści (jak np. remont wspólnego dachu), ale też i czynności, które nigdy nie będą przysparzające dla niektórych współwłaścicieli (np. dobudowa balkonu do lokalu jednego tylko współwłaściciela). Zatem w jednym przypadku interes współwłaściciela będzie 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”.

Przedmiotowa sprawa przybliżyła się swoim charakterem i okolicznościami do tego drugiego przykładu, dlatego też koniecznym było zbadanie w toku niniejszego postępowania interesu uczestniczki postępowania L. H.. Należy jednak zauważyć przy tym, że gdyby ustawową przesłankę „interesu” rozumieć zawsze tak aby korzyść i zysk odnosił każdy ze współwłaścicieli, to dokonanie szeregu czynności ewidentnie wymagających zgody wszystkich współwłaścicieli, nigdy nie byłoby możliwe, bo nie przynosiłoby ewidentnego profitu każdemu z nich.

W przedmiotowej sprawie, biorąc pod uwagę całokształt materiału dowodowego oraz argumentację stron postępowania, zdaniem Sądu, czynność wskazana w punkcie 1 postanowienia jest czynnością uzasadnioną gospodarczo i nie prowadzi do pokrzywdzenia uczestniczki postępowania L. H..

Niewątpliwym bowiem jest, że wnioskodawcy dążą do zwiększenia dochodowości lokalu zgodnie z uprawnieniem wynikającymi z art. 140 kc i samofinansowania się nieruchomości. Bezsprzeczne jest, że zysk czerpany z lokalu użytkowego w postaci sklepu spożywczego jest większy niż z lokalu opuszczonego i niewykorzystywanego do żadnych celów.

Istotnym jest również, że okna tego lokalu znajdują się od frontu budynku i wychodzą na ruchliwą drogę krajową nr (...), a w jego okolicy znajduje się przystanek autobusowy wraz parkingiem i sklep spożywczy. Oznacza to zatem, że lokal ten jest mijany przez wielu potencjalnych klientów, jak również przez środki transportu miejskiego, samochody ciężarowe, osobowe i inne pojazdy, które powodują hałas. Dlatego też dążenie wnioskodawców do przebudowy lokalu użytkowego nr (...) przez powiększenie otworu okiennego na drzwi wejściowe do sklepu jest jak najbardziej gospodarczo uzasadnione. Przebudowa wskazana we wniosku zmierza bowiem do ułatwienia wykorzystania lokalu użytkowego nr (...) jako lokalu handlowo – usługowego, który dla pełnej funkcjonalności powinien mieć dogodny dla potencjalnych klientów wejście od strony ulicy, do której przylega lokal.

Jednocześnie z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika aby zaplanowane przez wnioskodawców czynności mogły naruszyć konstrukcję budynku, w szczególności lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego własność uczestniczki postępowania L. H.. Tym bardziej, że lokal uczestniczki postępowania znajduje się na piętrze budynku po przeciwnej stronie lokalu użytkowego nr (...). Ponadto czynność polegająca na powiększeniu otworu okiennego na otwór drzwiowy nie będzie prowadziła do pokrzywdzenia uczestniczki w zakresie dotychczasowego sposobu korzystania z jej lokalu oraz nie będzie w jakimkolwiek zakresie ograniczała korzystanie z części wspólnych budynku w postaci klatki schodowej. Nadal bowiem będzie ona miała dostęp do swojego lokalu mieszkalnego bezpośrednio z ulicy (...) przez klatkę schodową. Dokonana przebudowa nie będzie również ingerować w wykorzystywany przez uczestniczkę postępowania ciąg komunikacyjny ani w ścianę lub strop, które ograniczają przestrzeń lokalu uczestniczki lub pomieszczeń do niego przynależnych.

Funkcjonowanie lokalu usługowego nie powinno ponadto nadmiernie zakłócać uczestniczkę postępowania korzystania przez nią z jej własnego lokalu, skoro jeden lokal usługowo – handlowy znajduje się obok tego budynku. W ocenie Sądu, podnoszona przez uczestniczkę postępowania okoliczność, że wykorzystanie tego lokalu użytkowego na sklep, będzie zwiększało hałas w jej nieruchomości, nie będzie miała zasadniczego znaczenia dla funkcjonowania tego lokalu mieszkalnego. Niewątpliwym bowiem jest, że budynek, w którym znajdują się zarówno lokale użytkowe, jak i mieszkaniowe posadowiony jest przy drodze krajowej nr (...). Zatem nasilenie hałasów pochodzących z planowanego lokalu usługowo – handlowego nie powinno być większe, niż dotychczasowy hałas pochodzący z lokalu usługowo – handlowego znajdującego się obok tego budynku, czy też ulicy. Ponadto, zdaniem Sądu, skoro uczestniczka postępowania zamieszkuje w tym lokalu, to należy uznać, że jest ona przyzwyczajona i nie przeszkadza jej hałas wywołany przez przejeżdżające samochody, zatrzymujące się na przystanku autobusy i gwar uliczny.

W ocenie Sądu uczestniczka postępowania nie wykazała również, aby jej obawy dotyczące pijanych czy też hałaśliwych klientów były uzasadnione.

Zgodnie bowiem z przyjętą linią orzecznictwa sądów administracyjnych, w przypadku, gdy nieruchomość, w której ma znajdować się miejsce sprzedaży napojów alkoholowych, stanowi współwłasność, a zatem zgoda na sprzedaż alkoholu w lokalu będzie wymagała również zgody uczestniczki lub zgody Sądu wydanej w postępowaniu analogicznym do niniejszej sprawy, w której uczestniczka będzie mogła wyrazić swoje stanowisko. Organ administracji, wykonując bowiem zlecone przez ustawę czynności publicznoprawne, nie będzie mógł pominąć udziału i stanowiska uczestniczki oraz winien mieć na względzie wynikający z art. 21 Konstytucji RP obowiązek ochrony własności i w konsekwencji nie podejmować żadnych działań bez udziału, a tym bardziej wbrew woli jednego ze współwłaścicieli nieruchomości, na której ma być ewentualnie zlokalizowany punkt sprzedaży alkoholu. Należy również przy tym zauważyć, że

wnioskodawcy nie wskazywali aby lokal użytkowy miał być typowym lokalem zajmującym się sprzedażą napojów alkoholowych. Wnioskodawcy wskazywali zaś, że lokal ten będzie miał charakter sklepu spożywczego. Niewątpliwym natomiast jest, że nie w każdym sklepie spożywczym znajdują się napoje alkoholowe. Nawet gdyby przyjąć, że wnioskodawcy w przyszłości planowaliby przekształcenie sklepu spożywczego w sklep monopolowy, to uczestnicze postępowania będzie przysługiwało uprawnienie z art. 202 kc tj. o rozstrzygnięcia przez sąd w zakresie czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną.

Należy również zauważyć, że planowana przebudowa nie wpłynie negatywnie na sytuację finansową uczestniczki, dlatego też nie powinna ona obawiać się obciążenia jej kosztami przebudowy. Niewątpliwym bowiem jest, że planowane nakłady nie będą miały charakteru koniecznych, co nie pozwala zastosować do ich rozliczenia przepisu art. 207 kc. Ponadto nakłady te będą czynione tak naprawdę nie na nieruchomości wspólną, ale na będący własnością tylko wnioskodawców lokal użytkowy nr (...). Wprawdzie część tych prac będzie dotykała części wspólnych budynku, ale prace te będą pozostawały w oczywistym związku przyczynowym z przebudową lokalu należącego wyłącznie do wnioskodawców. Wreszcie wnioskodawcy wielokrotnie deklarowali, że nie zamierzają kosztami przebudowy obciążać uczestniczki i w całości remont zrealizują na własny koszt.

Wobec powyższego wniosek wnioskodawców zasługuje na uwzględnienia, ale jedynie w zakresie wskazanym w punkcie 1 postanowienia.

Z przedłożonych bowiem przez wnioskodawców, reprezentowanych przez profesjonalnego pełnomocnika, wydruków z ksiąg wieczystych jednoznacznie wynika, że lokal nr (...) jest już lokalem użytkowym. Niewątpliwym natomiast jest, że lokal użytkowy może być wykorzystywany do realizacji celów użytkowych, np. prowadzenia działalności gospodarczej, składowania i magazynowania towarów.

Wprawdzie wnioskodawcy przedłożyli decyzje nr (...) o warunkach zabudowy z dnia 28 maja 2007 roku, w której ustalono warunki zabudowy w zakresie zmiany sposobu użytkowania i przebudowy istniejącego budynku usługowego zlokalizowanego przy ulicy (...) w B. przez przystosowanie pomieszczeń budynku przeznaczonego do zmiany sposobu użytkowania z przeznaczeniem na budynek mieszkalny, bez zmiany gabarytów budynku, a mianowicie wysokości, obrysu ścian zewnętrznych, geometrii dachu i ilości kondygnacji. Z decyzji tej nie wynika jednak czy dotyczy ona lokali użytkowych - nr (...)i (...), określonych w księdze wieczystej jako lokale użytkowe. Tym bardziej, że z wydruków ksiąg wieczystych bezsprzecznie wynika, że w budynku tym znajdują się również lokale mieszkalne. Zatem wątpliwości Sądu dotyczyły tego, czy lokale znajdujące się w budynku położonym przy ulicy (...) były wszystkie lokalami użytkowymi przekształconymi na lokale mieszkalne, czy też od samego początku były zarówno lokale mieszkalne i użytkowe, które następnie miały być przekształcone na lokale mieszkalne.

Dlatego też Sąd zmuszony był oddalić wniosek w tym zakresie, skoro z aktualnych wydruków ksiąg wieczystych przedłożonych do wniosku wynika, że lokal nr (...) ma już charakter lokalu użytkowego.

Sąd oddalił wniosek wnioskodawców o zasądzenie kosztów postępowania.

Zgodnie bowiem z przyjętą linią orzecznictwa, jeżeli wniosek uczestnika postępowania o zasądzenie kosztów postępowania nie uzasadnia odstąpienia od reguły określonej w art. 520 § 1 kpc, to powoduje to oddalenie tego wniosku. Nie jest bowiem uzasadnione orzeczenie o "wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania" lub "o ponoszeniu kosztów postępowania przez każdego uczestnika stosownie do jego udziału w sprawie", względnie pomijanie w ogóle orzeczenia o kosztach (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 1999 roku, III CKN 497/98, Legalis).