

Sygnatura akt I Ns 384/18

POSTANOWIENIE

Dnia 10 maja 2019 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Marek Dziwiński

Protokolant Anna Kołatek

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2019 r. w Kamiennej Górze

na rozprawie

sprawy z wniosku I. S.

przy udziale A. P., M. M., L. M., M. T., D. T., M. R., J. R., J. N., D. S., R. S. i E. W.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczy wspólnej (art. 199 kc)

postanawia:

wniosek oddalić.

Sygn. akt I Ns 384/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni I. S. wniosła o udzielenie zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd, a polegającej na montażu instalacji ogrzewania gazowego c.o. w lokalu nr (...) mieszczącym się w budynku przy ul. (...) w L., a także o nieobciążanie ewentualnymi kosztami procesu.

W uzasadnieniu wnioskodawczyni podała, że dokonała demontażu kotła c.o. na paliwo stałe, następnie zwróciła się do członków wspólnoty (właściciele lokali w budynku nr (...) przy ul. (...) tworzą tzw. małą wspólnotę mieszkaniową) o zgodę na założenie ogrzewania na gaz jednak zgody takiej nie uzyskała – przeciwko uchwale głosowali właściciele dwóch lokali. W ocenie wnioskodawczyni działanie właścicieli lokali sprzeciwiających się podjęciu uchwały było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami sąsiedzкими.

Wezwani do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania D. S., R. S. i E. W. poparli wniosek.

Uczestnik postępowania D. T. wniósł o oddalenie wniosku z uwagi na niebezpieczeństwo związane z założeniem gazu w lokalu I. S..

Uczestnik postępowania M. M. wniósł o oddalenie wniosku, gdyż w jego odczuciu wnioskodawczyni jest osobą nieodpowiedzialną.

Uczestnicy postępowania A. P., L. M., M. T., M. R., J. R., J. N. nie zajęli merytorycznego stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

I. S. jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku położonym przy ul. (...) w L.. Z prawem własności tego lokalu związany jest udział (...) w prawie własności budynku oraz prawie własności działki nr (...), na której posadowiony został budynek. W tym budynku zostało wyodrębnionych 6 lokali mieszkalnych.

Dowody: treść księgi wieczystej nr (...) k. 11-16 i treść księgi wieczystej nr (...) k.36-37.

Współwłaściciel opisywanego lokalu J. S. zmarł pozostawiając swoje dzieci D. S., R. S. i E. W..

(okoliczności bezsporne)

Inspektor Nadzoru Budowlanego w dniu 12.07.2018 r. nakazał właścicielowi przedmiotowego lokalu demontaż kotła c.o na paliwo stałe wraz z instalacją.

Dowód: decyzja k. 5-6.

W listopadzie 2018 r. pod głosowanie poddano uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zmianę sposobu ogrzewania na centralne ogrzewanie na gaz w lokalu należącym m.in. do I. S.. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 44,7 % udziału w nieruchomości wspólnej, przeciwnych było – 33,1 %, natomiast wstrzymujących się – 22,2 %.

Dowody: uchwała nr 4/11/2018 k. 7, karta do głosowania k. 8.

W grudniu 2018 r. wnioskodawczyni uzyskała pozytywną opinię kominiarską na zainstalowanie kotła c.o. na paliwo gazowe w łazience – wewnątrz przedmiotowego lokalu.

Dowód: opinia kominiarska k.9-10.

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny został ustalony przede wszystkim w oparciu o dowody z dokumentów – treść ksiąg wieczystych lokalu oraz nieruchomości wspólnej, a także o treść uchwały nr 4/11/2018 i jej załącznika – karty do głosowania. Autentyczność tych dokumentów nie budziła wątpliwości i nie była przez strony kwestionowana. Bezspornym było, że faktycznymi właścicielami lokalu nr (...) położonego w L. przy ul. (...) są, oprócz I. S., D. S., R. S. i E. W. – spadkobiercy ustawowi J. S., których wezwano do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania.

Wnioskodawczyni domagała się udzielenia sądowej zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd to jest zgody na montaż instalacji ogrzewania gazowego w jej mieszkaniu. Istotne jest, że właściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w L. tworzą tzw. małą wspólnotę mieszkaniową. Zgodnie z treścią przepisu art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej jako: owl) 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. Każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną (art. 200 k.c.). W zależności od wagi, znaczenia podejmowanych czynności, prawo materialne wyróżnia tzw. czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zwykły zarząd. Rozróżnienie to jest bardzo istotne, gdyż zakres czynności wpływa między innymi na sposób wystąpienia o zgodę na jej podjęcie. W myśl bowiem przepisu 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. W przypadku natomiast czynności zwykłego zarządu wymagana jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności (art. 201 k.c.). Jak zatem wynika z cytowanych przepisów – w przypadku czynności

przekraczającej zwykły zarząd o zgodę występują współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, natomiast przy czynności zwykłego zarządu – uprawniony jest każdy ze współwłaścicieli.

Wnioskodawczyni określiła we wniosku, iż montaż instalacji ogrzewania gazowego stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd nad rzeczą. W obecnym systemie prawnym brak jest definicji czynności zwykłego zarządu. Co do czynności przekraczających zwykły zarząd - przykładowy katalog znajdziemy w art. 22 ust. 3 owl. Jak jednak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 16 lipca 2010 r., sygn. akt II OSK 906/09, ustawodawca nie bez powodu pozostawił rozstrzygnięcie tej kwestii orzecznictwu sądów i doktrynie, gdyż zależy to każdorazowo od konkretnej sytuacji i stanu faktycznego sprawy. W przekonaniu sądu wykonanie budowy instalacji gazowej przez wnioskodawczynię stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd rzeczą. Art. 29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (dalej jako: Prawo budowlane) określa jaką budowa nie wymaga pozwolenia na budowę. I tak, w myśl przepisu art. 29 ust. 1 pkt 20 pozwolenia nie wymaga budowa przyłączy: elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych. Cytowany przepis dotyczy jednak budowy przyłączy i nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie. Z kolei art. 29 ust. 1 pkt 27 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawa budowlanego stanowi, że pozwolenia na budowę nie wymaga budowa instalacji elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, klimatyzacyjnych i telekomunikacyjnych wewnątrz użytkowanego budynku. Brak jest natomiast zwolnienia od konieczności otrzymania pozwolenia na budowę instalacji gazowej. Dlatego należy wnioskować, że zgodnie z przepisem art. 29 ust. 1 pkt 27 a contrario Prawa budowlanego - na budowę instalacji gazowej wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę. Jak stanowi art. 28 ust. 1 Prawa budowlanego, roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 21 listopada 2017 r. wyraził pogląd, że czynność polegająca na podjęciu robót budowlanych przy obiekcie, stanowiącym współwłasność kilku osób stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd rzeczą wspólną (zob. wyrok WSA z 21.11.2017 r., VII SA/Wa 108/17, LEX). Roboty budowlane wymagające uzyskania pozwolenia na budowę przekraczają zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Taki wniosek wypływa z lektury uzasadnienia wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z 3 czerwca 2008 r., sygn. akt II SA/Bd 16/08. Sąd ten wskazał bowiem, że 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. Należy również zaznaczyć, że budowa przez I. S. instalacji gazowej ingeruje w część wspólną nieruchomości – wymaga choćby poprowadzenia przewodu wentylacyjno – wywiewnego z podwójnych wkładów kominowych wyprowadzonych także po zewnętrznej ścianie budynku ponad powierzchnię dachu (zob. opinia kominiarska k. 9-10). Z tych względów należało dojść do konkluzji, iż zamierzona przez I. S. czynność stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd rzeczą, a to oznacza, że wystąpić o zgodę na jej dokonanie powinni (w świetle art. 199 k.c.) współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę. Tymczasem u wydanie takiej zgody wystąpiła jedynie I. S. – współwłaścicielka nieruchomości posiadająca udział w wysokości 19,40 % (nota bene wnioskodawczyni dzieli ten udział wraz z D. S., R. S. i E. W.). Nawet osoby popierające I. S. nie posiadały udziału w nieruchomości wynoszącego ponad połowę (ich udziały wynosiły łącznie 44,7%).

Rekapituluując, o wystąpieniu do sądu o zgodę do przeprowadzenia czynności polegającej na budowie instalacji gazowej w lokalu I. S. powinni wnioskować współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę. Wniosek należało oddalić, gdyż spełniał tych wymagań.

.