

Sygn. akt I Ns 198/13

POSTANOWIENIE

Dnia 2 października 2013 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Izabela Kosińska - Szota

Protokolant Magda Biernat

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 października 2013 r. w Kłodzku

sprawy z wniosku M. J., J. J. i S. J.

przy udziale A. Ś.

o rozstrzygnięcie co do dokonania czynności dotyczącej rzeczy wspólnej

oddala wniosek.

Sygn. akt I Ns 198/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy M. J., J. J. i S. J. wniosli o wyrażenie zgody na dobudowanie do budynku mieszkalnego położonego w N. przy ul. (...) ganku zamkniętego, upoważnienia wnioskodawczyni M. J. do zawarcia umowy na wykonanie prac budowlanych mających na celu dobudowanie do budynku ganku zamkniętego na koszt wszystkich właścicieli lokali położonych w nieruchomości przy ul. (...) stosowanie do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, zobowiązania właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową przy ul. (...) poniesienia kosztów zakupu materiałów budowlanych oraz wykonania prac budowlanych proporcjonalnie do wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej poprzez wniesienie po zakończeniu inwestycji jednorazowej wpłaty na rachunek bankowy wnioskodawczyni M. J. i obciążenia kosztami postępowania wszystkich właścicieli lokali stosowanie do wielkości ich udziałów.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawcy wskazali, że w nieruchomości położone są trzy lokale odrębne, budynek położony jest w niewielkiej odległości od pasa drogowego, przed laty w porze dziennej i nocnej do budynku wchodziły osoby niepowołane, w stanie nietrzeźwym, które dewastowały, niszczyły korytarz oraz zakłócały spokój osobom tam zamieszkującym, obecnie po zamontowaniu zamka w porze nocnej drzwi są zamykane, jednak zamontowanie zamka nie stanowi wystarczającego zabezpieczenia dla osób mieszkających w nieruchomości - wnioskodawczyni J. i S. J. są osobami starszymi w wieku 83 i 72 lata, M. J. mieszka z 5-letnim synem. Ze względów bezpieczeństwa dobudowanie dobudówki jest zasadne. Ponadto wnioskodawcy podali, że planowana dobudówka ochroni budynek oraz jego wnętrze przed szkodliwym działaniem warunków atmosferycznych, a ponadto podnieśli, że przed 1998 r. istniał ganek otwarty, który w wyniku prac remontowych związanych z usuwaniem szkód górniczych oraz jego zły stan został zdemontowany. Zdaniem wnioskodawców dobudowanie ganku doda uroku fasadom budynku uroku oraz stanowić będzie pożytek i wygodę dla wszystkich współwłaścicieli. Wnioskodawcy wskazali, że uczestniczka postępowania A. Ś. nie wyraziła zgody na budowę ganku.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka postępowania wniosła o oddalenie wniosku wskazując, że drzwi wejściowe do budynku są bezpośrednim wejściem do korytarza oraz klatki schodowej i jest to standardowe rozwiązanie architektoniczne. Uczestniczka zarzuciła, że wniosek nie polega na prawdzie, bowiem wcześniej nie było żadnego ganku, co wynika z dokumentów, a ponadto budynek wpisany jest do rejestru zabytków, a także zabudowa

musi spełniać wymagania określone przepisami. Ponadto uczestniczka postępowania podniosła, że wniosek jest wymuszaniem stanowiska przez większość na mniejszości i ponoszenia wysokich kosztów, choć istnieje możliwość remontu drzwi i zastosowania rozwiązania w postaci mechanizmu samodomykającego i domofonu.

Sąd ustalił stan faktyczny:

Wnioskodawcy J.i S. J.są właścicielami lokalu mieszkalnego nr 1 położonego w budynku przy ul. (...)w N.i posiadają udział 47/100 w nieruchomości wspólnej, uczestniczka postępowania A. Ś.jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr 2 w tym budynku, a jej udział w nieruchomości wspólnej wynosi 30/100, zaś wnioskodawczyni M. J.właścicielką lokalu mieszkalnego nr 3 i posiada udział w nieruchomości wspólnej 23/100.

Dowód: - odpisy ksiąg wieczystych(...) - k.3 - 17

Wnioskodawczyni M. J. zwróciła się do uczestniczki postępowania o zajęcie stanowiska w przedmiocie odbudowy ganku przy ich nieruchomości wspólnej, na który uczestniczka nie wyraziła zgody.

Dowód: - pismo wnioskodawczyni z dnia 14.01.2013 r. z potwierdzeniem nadania - k.18 - 19

- pismo uczestniczki postępowania z dnia 21.01.2013 r. - k.22

Wcześniej istniał ganek otwarty bez jednej ścianki, a dwie ścianki były ażurowe. W 2011 r. został zdemontowany ganek wybudowany przez wnioskodawców bez pozwolenia na budowę.

- okoliczność bezsporna

Burmistrz Miasta N. ustalił warunki zabudowy w związku z wnioskiem M. J. w sprawie budowy ganku wejściowego przy budynku mieszkalnym planowanego na działce nr (...) przy ul. (...).

Dowód: - decyzja nr (...) o warunkach zabudowy - k.70 - 73

Zarząd Dróg Powiatowych w K. pozytywnie zaopiniował lokalizację projektowanej odbudowy ganku przy budynku stron, bowiem budynek znajduje się w pasie drogowym.

Dowód: - pismo Zarządu Dróg Powiatowych z dnia 07.02.2013 r. - k.68

- zdjęcia - k.76

Koszt dobudowy ganku w technologii murowanej według kosztorysu Pracowni Projektowej(...)wynosi 18 676,95 zł na czerwiec 2013 r.

Dowód: - kosztorys szczegółowy - k.79

Budynek przy ul. (...) w N. znajduje się w wykazie zabytków nieruchomych miasta N.. W opinii Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we W. Delegatury w W. można dopuścić dobudowę ganku o funkcji wiatrołapu do elewacji frontowej pod warunkiem jednak, że konstrukcja dobudowy będzie lekka, częściowo przeszkolona, tak by pozostawał widoczny portal wraz z zabytkową stolarką drzwiową. Ponadto wskazano na odeskowanie konstrukcji, gdyż lokalną tradycją są ganki drewniane.

Dowód: - pismo Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we W. Delegatury w W. z dnia 14.06.2013 r. - k.83

W sierpniu 2013 r. Pracownia Projektowa (...) określiła wartość wykonania robót polegających na budowie ganku na 7 000 zł brutto. Oferta objęła posadowienie obiektu na istniejących fundamentach oraz wykorzystanie istniejącej posadzki betonowej przy uwzględnieniu materiałów pochodzących z rozbiórki ganku wybudowanego stosownych wymogów w postaci blachy na pokrycie dachu, stolarki drzwiowej i okiennej i drewnianej więźby dachowej.

Dowód: - pismo Pracowni Projektowej (...)z dnia 12.08.2013 r. - k.88

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w K. w piśmie z dnia 26 sierpnia 2013 r. po przeprowadzeniu oględzin wskazał, że wnioskodawcy nie wykonali do końca obowiązku wynikającego z decyzji z dnia 24 stycznia 2012 r. dotyczącego rozbiórki ganku wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę, ponieważ do rozbiórki pozostały jeszcze schody oraz płyta fundamentowa ganku.

Dowód: - pismo (...) w K. z dnia 26.08.2013 r. - k.93

W przedmiotowym budynku na parterze mieszkają wnioskodawcy J. J.mający 83 lata i S. J.mająca 72 lata, wnioskodawczyni M. J.mieszka na piętrze. W mieszkaniu uczestniczki zamieszkuje jej córka M. W.. Wnioskodawcy J.i S. J.otrzymują świadczenia emerytalne, wnioskodawczyni M. J.pracuje. Do budynku wchodzi się drzwiami zamykanymi na klamkę. Drzwi są zamykane na klucz tylko w nocy, w dzień są otwarte. Każdy z właścicieli ma klucz od drzwi wejściowych.

Dowód: - zeznania wnioskodawczyni M. J. - k.96 verte

Brak jest przeszkód, by zamykać drzwi w ciągu dnia na klucz. Domofon byłby dobrym rozwiązaniem. Uczestniczka postępowania A. Ś.otrzymuje emeryturę 1 200 zł, lokal nr 2 zakupiła na kredyt. W mieszkaniu zamieszkuje jej córka M. W.wraz ze swoją córką, która otrzymuje wynagrodzenie w wysokości najniższego wynagrodzenia oraz alimenty w kwocie 400 zł.

Dowód: - zeznania świadka M. W. - k.97

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek nie zasługuje na uwzględnienie.

Niewątpliwie w sprawie chodzi o dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną oraz, że wnioskodawcy mieli uprawnienie - legitymację do wystąpienia z takim wnioskiem, wszak ich udziały łącznie przekroczyły 50 %.

Zgodnie z przepisem art.199 k.c. do rozporządzenia 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.

Jak wynika z powołanego przepisu rozstrzygając sprawę w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną Sąd bierze pod uwagę cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Z przeprowadzonych dowodów wynika, że celem zamierzonej czynności jest bezpieczeństwo mieszkańców budynku przy ul. (...) w N., ochrona przez warunkami atmosferycznymi, czy też dodanie walorów estetycznych. Jakkolwiek podnoszone przez wnioskodawców cele w istocie są ważne dla wszystkich właścicieli lokali odrębnych, to jednak ta przesłanka nie stanowi samodzielnej podstawy dla uwzględnienia wniosku, ponieważ Sąd rozstrzygając sprawę musi dodatkowo wziąć pod uwagę interes wszystkich współwłaścicieli. Niewątpliwie dla oceny rozstrzygnięcia w przedmiocie wnioskowanej czynności znaczenie będą miały koszty dokonania takiej czynności, które mieszczą się w zakresie interesów wszystkich współwłaścicieli.

W okolicznościach niniejszej sprawy dobudowa ganku od frontu budynku mieszkalnego przy ul. (...)w N.spowoduje powstanie kosztów nie tylko materiałów i robocizny, ale także związanych z uzyskaniem przewidzianych prawem pozwoleń. Zwrócić należy uwagę, że w istocie brak jest choćby zarysu projektu ganku, który miałby być wybudowany, a więc nie sposób ocenić wartość jego budowy. Ponadto, co istotne, przedstawiony przez wnioskodawców kosztorys z czerwca 2013 r. opiewa na kwotę 18 676,95 zł, następnie złożone pismo Pracowni Projektowej (...)wskazuje, że

koszt budowy tego ganku wyniesie 7 000 zł brutto. Zatem koszty w chwili obecnej są bliżej nie znane. Okoliczność ta ma o tyle istotne znaczenie, że przekłada się na odpowiedni kwotowy udział w kosztach związanych z budową ganku wnioskodawców i uczestniczki postępowania A. Ś.. Sąd rozstrzygając o wniosku nie mógł nie uwzględnić sytuacji majątkowej uczestniczki postępowania i ewentualnych kosztów budowy ganku. Przyjmując nawet najniższy koszt budowy wynikający z pisma Pracowni Projektowej (...) na 7 000 zł, to najniższe koszty do poniesienia przez uczestniczkę postępowania wyniosłyby 2 100 zł. Uwzględniając dochody uczestniczki postępowania wynoszące 1 200 zł, a pochodzące z emerytury, o których zeznawała świadek M. W. nie sposób uznać, że uczestniczka postępowania ze względu na cel zamierzonej czynności winna je ponosić. Zdaniem Sądu, skoro wnioskodawcom przede wszystkim chodzi o bezpieczeństwo i możliwość zamykania budynku, to w chwili obecnej przecież osoby mieszkające w budynku przy ul. (...)w N. mogą zamykać drzwi wejściowe do budynku na klucz nie tylko w nocy, ale i również w ciągu dnia. Wydaje się, że jest to bezkosztowe rozwiązanie tej kwestii. Innym rozwiązaniem, a wskazanym przez uczestniczkę postępowania jest możliwość zainstalowania urządzenia samodomykającego drzwi, uszczelnienia ich i montaż domofonu, które to nie tylko zapewnią bezpieczeństwo, ale i pozwolą utrzymać odpowiednią temperaturę w okresie jesienno - zimowym. Niewątpliwie koszty zamontowania tych urządzeń i uszczelnienia drzwi są niższe niż budowa ganku. W ocenie Sądu, budowa ganku nie jest na tyle konieczna czynnością, by nakładać na uczestniczkę postępowania, wszak ona jest właścicielka lokalu obowiązek ponoszenia odpowiednich kosztów, na które w kontekście jej dochodów jej nie stać. Zupełnie nie uzasadnione jest stanowisko wnioskodawców wskazujące na możliwość zaciągnięcia kredytu czy pożyczki na ten cel. Brak ganku nie jest okolicznością grożącą jakimikolwiek negatywnymi konsekwencjami w postaci naruszenia czy też ochrony substancji budynku.

Bez znaczenia dla sprawy pozostaje okoliczność, że wcześniej istniał ganek o ażurowych ścianach. Brak jest okoliczności stanowiących o konieczności jego odbudowy i wnioskowana czynność nie miałaby polegać na odbudowie ganku, lecz na budowie ganku o ścianach zamkniętych, częściowo przeszklonym, przy czym jak już podniesiono, brak nawet przybliżonego wyglądu takiego ganku. Za uwzględnieniem wniosku nie przemawiają również kwestie wynikające z zeznań wnioskodawczyni M. J., a dotyczące wykorzystania częściowo materiałów z ganku samowolnie zbudowanego oraz istniejących fundamentów oraz schodów. Jak wynika z pisma Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w K. na wnioskodawcach spoczywa jeszcze obowiązek rozbiórki schodów i płyty fundamentowej ganku.

Mając te wszystkie okoliczności na względzie Sąd uznał, że brak jest pozytywnych przesłanek wynikających z art.199 k.c. pozwalających na uwzględnienie wniosku i z tego względu wniosek oddalił.