

POSTANOWIENIE

Dnia 22 kwietnia 2015 roku

Sąd Rejonowy w Myszkowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Sylwester Świerdza
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Służalek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 kwietnia 2015 roku w M.

sprawy z wniosku A. D., Z. D., A. S., E. S., W. S., M. P., S. P., K. S., G. M. (1), H. K., T. W., M. W., M. B., T. B., D. M.

z udziałem D. O.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną

p o s t a n a w i a:

1. zezwala wnioskodawcom: H. K., S. P., M. P., K. S., T. B., M. B., D. M., Z. D., A. D., G. M. (2), E. S., W. S., M. W., T. W. na nieodpłatne przeniesienie własności nieruchomości położonej w Ż., składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...) mającej uregulowany tytuł własności w księdze wieczystej KW NR (...) a stanowiącej przedmiot współwłasności wnioskodawców i D. O. na rzecz Gminy P. z przeznaczeniem pod drogę,

2. zasądza od D. O. solidarnie na rzecz wnioskodawców kwotę 40,00 zł (czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 7 lipca 2014 roku H. K., S. P., M. P., K. S., T. B., M. B., D. J., Z. D., A. D., G. M. (1), E. S., W. S., M. W., T. W. wnieśli o udzielenie zezwolenia na przeniesienie własności działki nr (...) na rzecz Gminy P. z pominięciem stanowiska D. O. współwłaściciela tej działki.

W uzasadnieniu wnioskodawcy podnieśli, że działka nr (...) jest położna w (...) i stanowi współwłasność wnioskodawców i D. O.. Wszyscy współwłaściciele wyrażają zgodę na przekazanie tej działki pod drogę gminną jedynie D. O. ma w tym względzie nieuzasadnione obiekcje. D. O. posiada udział w przedmiotowej działce w wysokości poniżej 1/10 części, nie jest też właścicielem żadnej z nieruchomości graniczącej z działką nr (...) w związku, z czym nie zależy mu na regulacji prawnej działki w sposób, o który zabiegają pozostali współwłaściciele (wnioskodawcy). Jest właścicielem nieruchomości przylegającej do grogi położonej prostopadłe do działki nr (...), obie działki stanowią dojazd do drogi głównej.

Uczestnik postępowania D. O. wnosił o oddalenie wniosku. Podniósł, że jest właścicielem działek nr (...), które odkupił od wnioskodawców G. M. (1) i E. S. a które też wymagają dojazdu. Akcentował, że co do zasady popiera stanowisko wnioskodawców i również chce by przekazać działkę nr (...) na drogę gminną jednak pod warunkiem, że wraz z tą działką przekazane będą również działki (...) stanowiące również drogę dojazdową łączącą się prostopadłe z działką

nr (...) co umożliwi mu komunikację z jego nieruchomością składającą się z działek nr (...) (vide pismo k. 83 – 84) . Uczestnik podnosił też istnienie przyczyn formalnych sprzeciwiających się uwzględnieniu wniosku, np. stanowisko Gminy P., przeznaczenie działki nr (...) w planie przestrzennego zagospodarowania.

Sąd ustalił, co następuje.

Działka nr (...) o powierzchni (...) ha jest położona w (...) i stanowi współwłasność: H. K. w 336/4368 części, S. P. i M. P. w 336/4368 części łącznie, K. S. w 336/4368 części, T. B. i M. B. w 672/4368 części łącznie, D. J. w 336/4368 części, Z. D. i A. D. w 336/4368 części łącznie, G. M. (1) w 650/4368 części, E. S. w 112/4368 części, W. S. w 112/4368 części, M. W. w 336/4368 części, T. W. w 336/4368 części i D. O. w 470/4368 części.

Działka ta wydzielona została, jako dojazd do drogi publicznej dla właścicieli nieruchomości z nią graniczących (niesporne).

Wnioskodawcy są właścicielami nieruchomości graniczących z działką nr (...). Każda z nieruchomości wnioskodawców składa się z 7 działek, które z jednej strony graniczą z działką nr (...) a ze strony przeciwnej z działką nr (...) (niesporne, vide kserokopia mapy k. 85, 184).

Działka nr (...) stanowi w terenie jedyną łączność (drogę dojazdową) dla wnioskodawców i uczestnika postępowania z drogą publiczną (niesporne). Działka ta łączy się z drogą publiczną a z drugiego krańca łączy się z inną drogą dojazdową dochodzącą do niej prostopadłe a składającą się z działek nr: (...) (dowód: zeznania stron: E. S. k. 79 verte, W. S. k. 79 verte – 80, M. P. k. 80, S. P. k. 80, K. S. k. 80, G. M. (1) k. 80 verte, H. K. k. 80 verte, M. W. k. 80 verte, D. M. k. 80 verte – 81, A. D. k. 96 verte, Z. D. k. 96 verte, M. B. k. 96 verte, T. B. k. 96 verte, D. O. k. 97, kserokopia mapy k. 85, 184).

Zarówno działka nr (...) jak i działka nr, (...) z którą sąsiaduje działka (...) stanowią własność osób prywatnych (vide informacje Gminy P. k. 200, k. 218).

Sąd zważył co następuje.

Zgodnie z przepisem 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”.

Spór między wnioskodawcami a uczestnikiem postępowania w kontekście cytowanego wyżej przepisu ma charakter pozorny. Zarówno wnioskodawcy jak i uczestnik postępowania chcą aby działka (...) była drogą dojazdową i mają świadomość, że jest to jedyne przeznaczenie tej działki. Zarówno wnioskodawcy jak i uczestnik postępowania chcą by działkę tą „przejęła” na własność Gmina P. z przeznaczeniem pod drogę.

Spór polega jedynie na tym, że uczestnik postępowania sprzeciwia się wnioskodawcom, bowiem chce by Gmina P. wraz z działką nr (...) przejęła na własność z przeznaczeniem pod drogę również działki nr: (...). Stanowisko uczestnika postępowania ma stanowić swego rodzaju „nacisk” na wnioskodawców celem osiągnięcia jego celu nieobjętego jednak przedmiotem postępowania.

Na marginesie można zauważyć, że uczestnik postępowania nawet nie podał, kto jest współwłaścicielem działek nr: (...) w związku z czym nie wiadomo czy „nacisk” wywierany przez uczestnika postępowania poprzez jego stanowisko procesowe a mający wywrzeć skutki leżące poza niniejszym postępowaniem jest właściwie kierowany.

Niewątpliwie rozporządzenie rzeczą wspólną wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli. Jednak, gdy zgody takiej brak współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd.

Wnioskodawcy posiadają ponad połowę udziałów w działce nr (...) co powoduje, że są uprawnieni do żądania rozstrzygnięcia przez sąd.

Sąd orzekając o żądaniu wnioskodawców ma mieć na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Zamierzona czynność powinna mieć swoje uzasadnienie gospodarcze i nie powinna prowadzić do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli. Podstawą ewentualnej odmowy wyrażenia zgody na daną czynność może być jej bezcelowość z punktu widzenia ekonomicznego lub możliwość pokrzywdzenia innych współwłaścicieli.

Co do celu zamierzonej czynności tj. przeniesienia własności działki nr (...) na Gminę P. z przeznaczeniem pod drogę to stwierdzić należy, że jest to czynność rozsądna i uzasadniona gospodarczo. W istocie rzeczy zarówno wnioskodawcy jak i uczestnik postępowania uważają, że lepiej przedmiotową działką, jako drogą będzie zarządzała Gmina P. niż oni sami, jako jej współwłaściciele. Jest przy tym oczywistym, że funkcja działki mimo ewentualnej zmiany właściciela nie ulegnie zmianie. Działka nr (...) stanowi, bowiem jedyny dojazd do drogi publicznej tak dla wnioskodawców jak i uczestnika postępowania.

Dojście do skutku zamierzonej przez wnioskodawców czynności prawnej pozostaje w zgodzie z interesami wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w tym i uczestnika postępowania.

Orzekając sąd ma mieć na względzie interesy wszystkich współwłaścicieli. Sąd bierze pod uwagę interes każdego współwłaściciela, lecz tylko taki, który wynika z prawa współwłasności rzeczy wspólnej a nie każdy dowolny interes danego współwłaściciela. Nie podlega ochronie interes uczestnika postępowania polegający na ewentualnej utracie środka „nacisku” czy nazywając mocniej „szantażu” na współwłaścicieli działek nr: (...). O losach tych działek zdecydować mogą ich współwłaściciele w sposób określony w cytowanym wyżej przepisie art. 199 k.c.

W związku z powyższym, uznając, że zamierzona przez wnioskodawców czynność prawna jest celowa gospodarczo i nie narusza interesów żadnego ze współwłaścicieli Sąd na podstawie art. 199 k.c. udzielił wnioskodawcom zezwolenia na nieodpłatne przeniesienie własności działki nr (...) na rzecz Gminy P. z przeznaczeniem pod drogę

Należy mieć na uwadze, że zgoda powyższa nie powoduje automatycznego przejścia własności nieruchomości na Gminę P. a jedynie daje taką możliwość. By przejście takie nastąpiło potrzebna jest umowa między wnioskodawcami a Gminą P. i zgodne oświadczenia woli obu stron.

Wobec stanowiska procesowego uczestnika postępowania Sąd przyjął, że interesy wnioskodawców i uczestnika postępowania były sprzeczne i na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. zasądził zwrot kosztów postępowania od uczestnika na rzecz wnioskodawców.