

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu wniosku z dnia 6 czerwca 2016 r., B. G. i D. K. wniosły o zezwolenie im na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu prawem użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę o nr ewidencyjnym 56/2 w obrębie 1-01-08 o powierzchni 0,0117 ha uregulowaną w księdze wieczystej KW nr (...) zabudowaną jednokondygnacyjnym budynkiem sutereny o identyfikatorze (...)_8. (...). (...)_BUD, polegającej na sprzedaży tej nieruchomości za cenę brutto nie niższą niż 604.000 zł.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że wnioskodawczynie (w udziale wynoszącym łącznie 3/4 części) i uczestniczka M. K. (w udziale wynoszącym 1/4 części) są współużytkownikami wieczystymi objętej wnioskiem nieruchomości, na której posadowiony jest budynek oficyny znajdujący się bardzo złym stanie technicznym. Wnioskodawczynie podniosły, że już od 2011 r. przed organami nadzoru budowlanego toczy się postępowanie dotyczące prac remontowych koniecznych dla usunięcia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia wynikającego ze stanu technicznego ww. budynku. Nadto w uzasadnieniu wskazano, że od chwili powstania współwłasności ww. nieruchomości, jej współwłaściciele nigdy i w żadnej sprawie nie osiągnęli porozumienia. Zdaniem wnioskodawczyń, źródłem tej sytuacji jest postawa uczestniczki, która odmawia polubownego rozwiązania jakiegokolwiek kwestii dotyczącej nieruchomości wspólnej - bądź przez pomijanie milczeniem zgłaszanych propozycji, bądź poprzez artykułowaną wprost odmowę. Wnioskodawczynie wskazały, że postanowiły sprzedać ww. nieruchomość, jednak uczestniczka nie wyraziła na to zgody. Według wnioskodawczyń, za sprzedażą oficyny przemawiają następujące względy: 1/ jest to nieruchomość wymagająca kosztownego remontu, przy czym ani wnioskodawczynie, ani uczestniczka nie dysponują środkami koniecznymi do jego przeprowadzenia, 2/ przeprowadzenie remontu w wymaganym zakresie wymaga uzgodnień i współdziałania stron, a dotychczasowa „współpraca” stron przy rozwiązywaniu kwestii związanych z zarządkiem wspólną nieruchomością wykazuje, że współdziałanie takie jest niemożliwe, 3/ odpowiedzialność za stan oficyny i ewentualnie wynikające stąd szkody ponoszą solidarnie wszyscy jej współwłaściciele, co oznacza, że w przypadku uchylecia się uczestniczki od wykonania obciążających ją obowiązków, a ewentualnie zapłaty kary lub odszkodowania, obowiązek zadośćuczynienia spadnie w całości na wnioskodawczynie, zaś ryzyko uchylecia się uczestniczki od wykonania obciążających ją obowiązków i świadczeń jest bardzo wysokie, 4/ wnioskodawczynie D. K. znajduje się obecnie w bardzo złej sytuacji finansowej, celem zamierzonej sprzedaży nieruchomości jest zatem dla niej poprawa sytuacji majątkowej, 5/ począwszy od chwili odzyskania nieruchomości przy ul. (...) w 2000 r. do dnia dzisiejszego, wnioskodawczynie B. G. pozostaje w ciągłym konflikcie z uczestniczką, związanym z pozostawaniem we współwłasności, który to konflikt wiąże się z kolejnymi procesami sądowymi i postępowaniami administracyjnymi i jest dla B. G. wyniszczający psychicznie i zdrowotnie, 6/ sprzedaż oficyny nie narusza interesów uczestniczki, albowiem nie wykorzystuje ona oficyny ani w celu zamieszkiwania, ani w celu prowadzenia działalności gospodarczej. Reasumując, zdaniem wnioskodawczyń, za sprzedażą przedmiotowej nieruchomości przemawiają ważne interesy obu wnioskodawczyń, a nie sprzeciwia się jej interes uczestniczki. (wniosek k. 1-11, protokół rozprawy k. 391v).

Uczestniczka wniosła o oddalenie wniosku. Wskazała, że nie zgadza się na sprzedaż objętej wnioskiem nieruchomości, gdyż wiązałoby się to z ponoszeniem przez uczestniczkę kosztów za wykluczenie, żądane wnioskiem pozbawienie prawa i obowiązków własności. Uczestniczka zaprzeczyła twierdzeniom o braku porozumienia czy konflikcie, wskazując na brak miejsca i woli do rozmowy z uczestniczką. Wskazała, że nie upoważniała wnioskodawcy do zabezpieczania jej interesów. (odpowiedź na wniosek k. 225a-232).

Na rozprawie w dniu 6 marca 2017 r. wnioskodawczyni złożyły do akt sprawy Decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla (...) W. z dnia 15 czerwca 2016 r. nakazującą wnioskodawczyniom i uczestniczce usunięcie nieprawidłowości stwierdzonych w stanie technicznym budynku mieszkalnego - oficyny przy ul. (...) w W. poprzez wykonanie szeregu robót budowlanych. (decyzja k. 255-256).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

B. G. (w udziale wynoszącym 1/2 części), D. K. (w udziale wynoszącym 1/4 części) i M. K. (w udziale wynoszącym 1/4 części) są współużytkownikami wieczystymi gruntu stanowiącego działkę o nr ewidencyjnym 56/2 w obrębie 1-01-08 o powierzchni 0,0117 ha, położoną przy ul. (...) w W., uregulowaną w księdze wieczystej KW nr (...) zabudowaną jednokondygnacyjnym budynkiem sutereny o identyfikatorze (...)_8. (...). (...)_BUD. Do dnia 27 lutego 2015 r. użytkownikami wieczystymi ww. nieruchomości byli B. G. i Z. P.. Z. P. zmarł w dniu 27 lutego 2015 r. i powołał do spadku po sobie córki: D. K. i M. K.. (odpis księgi wieczystej KW nr (...) k. 47-49, umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste k. 33-38, testament k. 43-44, postanowienie sądu k. 45).

Usytuowana na ww. nieruchomości suterena znajduje się w bardzo złym stanie technicznym (okoliczność bezsporna, opinia techniczna k. 186208, zeznania świadka W. G. k. 260v-261v, zeznania świadka E. P. k. 261v-262, przesłuchanie D. K. w charakterze uczestniczki k. 262-263).

Decyzją z dnia 15 czerwca 2016 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla (...) W., po rozpatrzeniu sprawy dotyczącej stanu technicznego ww. budynku nakazał B. G., D. K. i M. K. usunięcie nieprawidłowości stwierdzonych w stanie technicznym ww. budynku, poprzez wykonanie następujących robót budowlanych:

1. wykonanie izolacji pionowej przeciwwilgociowej ścian piwnic;
2. wykonanie wymiany więźby dachowej wraz z wykonaniem nowego pokrycia dachu oraz obróbek blacharskich z odpowiednim odprowadzeniem wód opadowych,
3. osuszenie i odgrzybienie zawilgoconych ścian zewnętrznych i wewnętrznych budynku, następnie uzupełnienie ubytków wraz z wykonaniem tynków,
4. wzmocnienie ścian nośnych poprzez wymianę uszkodzonych cegieł;
5. wzmocnienie stropów,
6. udroźnienie kanałów wentylacyjnych i wymurowanie nowych kominów,
7. wykonanie wymiany instalacji branzowych,
8. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
9. przeprowadzenie programu rewitalizacji elewacji z zachowaniem programu termoizolacji budynku,

zgodnie z zaleceniami wynikającymi z ekspertyzy technicznej dla stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z oficyną przy ul. (...) w W. sporządzonej w marcu 2012 r. przez rzeczoznawcę budowlanego nr 204/99 mgr inż. A. B. posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności techniczno-budowlanej w zakresie konstrukcyjno-budowlanym nr EL/475/81 i będącego członkiem (...) Okręgowej Izby (...) o nr ew. (...) oraz zgodnie z zaleceniami wynikającymi z opinii technicznej budynku-oficyna położonego przy ul. (...) w W. z czerwca 2014 r. sporządzonej przez J. Ś., posiadającego uprawnienia budowlane nr St-318/84, przynależnego do (...) Okręgowej Izby (...) pod numerem (...) - w terminie 24 miesięcy licząc od dnia doręczenia niniejszej decyzji. (decyzja k. 255-256).

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości przy ul. (...) w W., uregulowanej w księdze wieczystej KW nr (...), przy uwzględnieniu konieczności wykonania robót budowlanych określonych w ww. decyzji (...) wynosi 604.000 zł. Przeciętne koszty niezbędne do ukończenia inwestycji w postaci wykonania niezbędnych robót budowlanych w ww. budynku wynoszą 123.341 zł. (opinia pisemna biegłego sądowego k. 303-328, opinia ustna biegłego sądowego k. 380-381v).

B. G., D. K. ani M. K. nie posiadają wystarczających środków pieniężnych, aby wyremontować oficynę i wykonać ww. decyzję (...) w określonym w niej terminie. Wobec powyższego, B. G. i D. K. chcą sprzedać przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego ww. gruntu wraz z posadowioną na nim oficyną. M. K. nie zgadza się jednak na dokonanie powyższej transakcji. Jednocześnie uczestniczka nie zaproponowała pozostałym współużytkownikom żadnego innego sposobu rozwiązania problemu koniecznego remontu oficyny. M. K. od wielu lat pozostaje w złych relacjach z B. G. i D. K.. W szczególności uczestniczka nie wyraża chęci współpracy z ww. osobami w zakresie zarządzania i gospodarowania zarówno ww. nieruchomością, jak i innymi nieruchomościami pozostającymi w ich współwłasności. Pomiędzy ww. osobami powstają konflikty na tle zarządzania wspólnym mieniem, częstokroć przyjmujące także postać procesów sądowych. M. K. nie zamieszkuje w ww. oficynie ani nie wykorzystuje tej nieruchomości dla swoich potrzeb w żaden inny sposób. Podmiotem zainteresowanym nabyciem prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości jest jej dotychczasowy najemca - (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.. (pismo W. G. k. 277, wniosek o złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego k. 280-282, umowa najmu k. 283-284, 332-333, oferta najmu k. 285-286, wiadomość e-mail M. K. k. 287, wyroki i uzasadnienia k. 94-149 i k. 153-165, pozew k. 166-168, postanowienie sądu w przedmiocie udzielenia zgody na dokonanie czynności zarządu rzeczą wspólną wraz z uzasadnieniem k. 169-175, postanowienie k. 150-152, zeznania świadka W. G. k. 260v-261v, pismo k. 176, oferta na zakup budynku oficyny k. 181, pisma W. G. do M. K. k. 182, k. 183, pismo M. K. do B. G. k. 184, zeznania świadka E. P. k. 261v-262, przesłuchanie D. K. w charakterze uczestniczki k. 262-263, przesłuchanie M. K. w charakterze uczestniczki k. 337-338)

B. G. i D. K. wyrażają zgodę na sprzedaż ww. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, aby uniknąć konieczności finansowania kosztownego remontu przedmiotowej oficyny, jak również aby uniknąć konieczności płacenia ewentualnych kar za niewykonanie decyzji (...) w określonym w niej terminie. M. K. nie wyraża zgody na sprzedaż ww. prawa do nieruchomości. (pisma D. K. do M. K. k. 177, k. 179, k. 180, oświadczenie M. K. k. 178, zeznania świadka W. G. k. 260v-261v, zeznania świadka E. P. k. 261v-262, przesłuchanie D. K. w charakterze uczestniczki k. 262-263, przesłuchanie M. K. w charakterze uczestniczki k. 337-338)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych źródeł dowodowych. Autentyczność i prawdziwość powołanych dokumentów nie została przez strony zakwestionowana. Składają się na nie dokumenty o charakterze urzędowym: akty notarialne, odpisy ksiąg wieczystych, decyzje i wypisy, korzystające z domniemania zgodności z prawdą przedstawionych w nich treści. Niekwestionowana była również autentyczność złożonych przez strony dokumentów prywatnych. Sąd nie znalazł podstaw do odmówienia wiarygodności przedłożonym dokumentom. Ich treść znalazła odzwierciedlenie w zeznaniach świadków W. G. i E. P. oraz przesłuchaniu wnioskodawczyń i uczestniczki.

Wartość rynkową objętego wnioskiem prawa użytkowania wieczystego oraz wysokość przeciętnych kosztów niezbędnych do ukończenia inwestycji w postaci wykonania niezbędnych robót budowlanych w budynku oficyny, Sąd ustalił w oparciu o wnioski rzetelnych opinii (pisemnej i ustnej uzupełniającej) biegłego sądowego z zakresu (...). W ocenie Sądu, powyższe dowody spełniają wszelkie kryteria stanowiące o miarodajności wypowiedzi osoby dysponującej wiedzą specjalną na potrzeby sprawy cywilnej. Sporządzenie opinii poprzedziło naoczne zapoznanie się przez biegłego ze stanem opiniowanej nieruchomości. Biegły zgromadził zatem odpowiedni zasób danych na potrzeby sporządzenia opinii, z danych tych wywiódł jasne i sprawdzalne wnioski, które logicznie uzasadnił. Biegły w sposób rzetelny ustosunkował się do podniesionych przez strony zarzutów, poziom i sposób argumentacji ustnej biegłego, pozbawionej emocji, rzeczowej, trafnie odgadującej istotę stawianych zarzutów, wzmocniły ocenę Sądu o

miarodajności wypowiedzi biegłego. Wszystkie te elementy pozwoliły stwierdzić, że, w świetle wiedzy powszechnej i zasad doświadczenia życiowego, przedłożone opinie spełniają wszystkie wymogi stawiane tego rodzaju dowodom.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek zasługuje na uwzględnienie.

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.

Przyczyną złożenia wniosku w niniejszej sprawie był zamiar wnioskodawczyń sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości - działki numer (...), uregulowanej w księdze wieczystej KW nr (...), z uwagi na brak środków pieniężnych współużytkowników na dokonanie remontu posadowionego na ww. gruncie budynku oficyny, co do którego (...) nakazał wykonanie szeregu prac remontowych w określonym terminie. Sprzeciw jednej ze współużytkowniczek wieczystych stał na przeszkodzie realizacji tego zamiaru, wobec czego koniecznym stało się wystąpienie do Sądu na podstawie art. 199 k.p.c. o udzielenie zezwolenia na dokonanie takiej czynności.

W ocenie Sądu, przepis art. 199 k.c. ma zastosowanie szersze, niż tylko do prawa własności i odnosi się również do wspólności innych praw. Analogicznie stosowane przepisy o współwłasności pozwalają rozstrzygnąć konflikt interesów pomiędzy uprawnionymi z tytułów innych praw niż prawo własności, w tym z tytułu użytkowania wieczystego (vide: uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z 23.04.2009 r., I Sa/Wa (...)).

W niniejszej sprawie konflikt na tle określonego we wniosku aktu rozporządzenia nieruchomością, a ściślej prawem użytkowania wieczystego nieruchomości, rozgorzał między współużytkownikami wieczystymi i do jego usunięcia zastosować należy tryb określony w art. 199 k.c. Po drugie, sprzedaż niewątpliwie należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Mając na względzie fakt, że wniosek został złożony przez współużytkowników dysponujących ponad połową udziałów (3/4) w ww. prawie, podlegał on badaniu pod względem wagi interesów stron. Po trzecie wniosek został, wbrew zarzutom uczestniczki, prawidłowo sformułowany, określa bowiem w sposób wystarczająco precyzyjny czynność, o udzielenie zezwolenia na dokonanie której wnioskodawczynie wnoszą. Wniosek nie podlegał więc oddaleniu ze względu na brak wymaganej precyzji w określeniu czynności zarządu, której dotyczył. Po czwarte, skutkiem udzielenia zgody będzie kompetencja B. G. i D. K. do zawarcia, ze skutkiem również dla uczestniczki, umowy sprzedaży ww. prawa do nieruchomości za cenę nie niższą, niż jej wartość rynkowa, tj. 604.000 zł. Nie jest przy tym tak, że skutkiem udzielenia zezwolenia na sprzedaż prawa będzie pozbawienie uczestniczki zysku z tej transakcji, albowiem jest oczywiste, że uzyskana ze sprzedaży suma będzie przypadać współużytkownikom według posiadanych przez nich udziałów. Należy bowiem podkreślić, że poprzez zezwolenie na przyszłą sprzedaż prawa, Sąd bynajmniej nie pozbawia uczestniczki prawa do osiągnięcia zysku z tej sprzedaży.

Stosownie do art. 199 k.c. Sąd rozstrzyga spór współwłaścicieli mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Przesłanki oceny wniosku abstrahują od takich okoliczności jak ewentualna zdolność kontrahenta do zawarcia umowy, możliwość realizacji jego interesów w drodze zawarcia umowy, zakresu czynności koniecznych do przeprowadzenia przez tego kontrahenta celem zawarcia umowy oraz celem realizacji tego jego interesu, który przyświecał zawarciu tej umowy.

Zdaniem Sądu, w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie ulega wątpliwości, że określona we wniosku czynność, polegająca na zbyciu prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości, uwzględnia słuszne interesy wszystkich współużytkowników, a przy tym jest konieczna pod względem faktycznym i zasadna ekonomicznie.

W ocenie Sądu, zasadniczą przyczyną usprawiedliwiającą uwzględnienie wniosku jest fakt, że współużytkownicy wieczystości (tj. obie wnioskodawczynie i uczestniczka) objętej wnioskiem nieruchomości zostali zobowiązani decyzją

Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego do wykonania remontu posadowionej na ww. gruncie oficyny w określonym terminie, przy czym żaden z nich nie posiada wystarczających środków pieniężnych na realizację tego celu. Jak wynika z wniosków rzetelnej opinii biegłego sądowego, koszty powyższego remontu wyniosą w przybliżeniu 123.341 zł. Należy przy tym zauważyć, że uczestniczka - nie wyrażając zgody na sprzedaż prawa użytkownika wieczystego ww. nieruchomości - nie przedstawiła żadnej konkretnej propozycji rozwiązania problemu, jaki niewątpliwie stanowi konieczność realizacji ww. decyzji (...). Uczestniczka stwierdziła jedynie ogólnikowo, że są „inne możliwości”, nie tylko sprzedaż. Uczestniczka nie wykazała również w toku postępowania, aby sprzedaż ww. prawa do nieruchomości mogła naruszyć jej jakikolwiek słuszny interes. Uczestniczka w żaden sposób nie korzysta bowiem z ww. oficyny, nie ponosi żadnych nakładów finansowych na jej utrzymanie w należyтым stanie. Uczestniczka nie podała także, aby miała jakikolwiek konkretne plany w tym ww. zakresie.

W świetle powyższego, w ocenie Sądu, brak podstaw do przyjęcia, że wskutek sprzedaży ww. prawa do nieruchomości ucierpią interesy uczestniczki. Przedmiotowa nieruchomość - wobec obiektywnej konieczności przeprowadzenia jej generalnego, bardzo kosztownego, remontu - nie rokuje przyniesienia uczestniczce konkretnych korzyści finansowych. Przeciwnie - wobec nieposiadania przez współużytkowników środków na remont - w niedalekiej przyszłości mogą powstać dodatkowe obciążenia w postaci kar za niewykonanie decyzji (...). Odpłatne zbycie ww. prawa do nieruchomości nie tylko zatem przyniesie wnioskodawczyniom i uczestniczce konkretny zysk, ale także zwolni je od obowiązku przeprowadzenia kosztownego remontu oficyny.

Mając na względzie powyższe, Sąd uznał, że brak podstaw do przyjęcia, że wskutek sprzedaży prawa użytkownika wieczystego ww. nieruchomości ucierpi usprawiedliwiony interes uczestniczki lub wnioskodawczyń. Dlatego Sąd uwzględnił wniosek o zezwolenie na dokonanie ww. czynności rozporządzającej za cenę nie niższą, niż wartość rynkowa nieruchomości określona przez biegłego sądowego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. przyjmując, że interesy wnioskodawczyń i uczestniczki M. K. były sprzeczne. Uwzględnienie wniosku w całości czyniło zasadnym, w oparciu o wskazaną podstawę, żądanie zwrotu kosztów postępowania. Na koszty te składała się opłata sądowa od wniosku w kwocie 100 zł, opłata za czynności pełnomocnika wnioskodawczyń określona na podstawie § 5 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w kwocie 480 zł oraz opłata skarbową od dwóch pełnomocnictw (34 zł) - łącznie 614 zł.

W toku postępowania po stronie Skarbu Państwa powstała konieczność tymczasowego poniesienia wydatków na poczet wynagrodzenia biegłego za sporządzenie opinii w niniejszej sprawie, w kwocie 3.886,79 zł. Wobec nieuwzględnienia przez Sąd wniosków uczestniczki oraz mając na względzie, że to uczestniczka wygenerowała powyższe koszty swoją nieprzejednaną postawą wobec wnioskodawczyń jeszcze przez wszczęciem niniejszego postępowania sądowego, polecającą na odmowie przedsięwzięcia czynności mających na celu umożliwienie wykonania decyzji (...), Sąd obciążył uczestniczkę obowiązkiem zwrotu ww. sumy na rzecz Skarbu Państwa, rozstrzygnięcie w tym przedmiocie opierając o przepisy art. 83 ust. 2 w związku z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz w związku z art. 520 § 2 k.p.c. (pkt 3. postanowienia).

ZARZĄDZENIE

Odpis postanowienia z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawczyń oraz uczestniczce.

Dnia 16 października 2017 roku.