

Sygn. akt: II Ns 5265/14

# POSTANOWIENIE

Dnia 14 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Aneta Mikołajuk

Protokolant: Michał Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 07 grudnia 2015 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z wniosku M. N., O. N., B. N.

z udziałem W. S., K. J., A. J.

o czynność zarządu rzeczą wspólną

postanawia:

I.zastąpić zgodę A. J. na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, polegającej na zmianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej , stanowiącej strych w budynku położonym przy ul. (...) w S., dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...) - na pomieszczenia przynależne do wszystkich lokali stanowiących odrębną własność , znajdujących się w tym budynku, zgodnie z treścią opinii biegłego z zakresu budownictwa lądowego T. W. znajdującej się na kartach 124-185 akt , stanowiącej integralną część postanowienia , a tym samym na wykonanie wskazanych w treści opinii w punkcie 9 koniecznych do wydzielenia pomieszczeń przynależnych prac adaptacyjnych,

II.oddalić wnioski w pozostałej części,

III.koszty postępowania każda ze stron ponosi we własnym zakresie,

IV.tytułem kosztów sądowych nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie od wnioskodawczyni O. N. , solidarnych wnioskodawców M. N., B. N., uczestnika postępowania W. S., uczestnika postępowania K. J. kwoty po 1.023,91zł (jeden tysiąc dwadzieścia trzy złote dziewięćdziesiąt jeden groszy).

## **II Ns 5265/14 UZASADNIENIE**

Wnioskodawcy O. N., M. i B. małżonkowie N. wnieśli o wyrażenie zgody na czynność przekraczająca zwykły zarząd , polegającą na zmianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej , stanowiącej strych , w budynku położonym w S. przy ul. (...) , na pomieszczenia przynależne do wszystkich lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność , znajdujących się w tym budynku , a w związku z tym na przebudowę strychu. Ponadto wnieśli o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. Wnioskodawcy podnieśli, iż po sądowym dokonaniu podziału strychu do korzystania wykonali prace budowlane, na skutek których powstały wykorzystywane przez nich pomieszczenia, które mogłyby stanowić pomieszczenia przynależne do ich lokali mieszkalnych. Wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej na skutek wydzielenia pomieszczeń przynależnych na strychu do poszczególnych lokali mieszkalnych, nie uległaby zmianie. Zwiększyłyby się wartości poszczególnych lokali. Wnioskodawcy wskazali, iż nie mogą się porozumieć z pozostałymi właścicielami, a w szczególności z właścicielką lokalu nr (...) , która na nic nie wyraża zgody.

Uczestnicy postępowania W. S. i K. J. poparli wniosek.

Uczestniczka postępowania A. J. wyraziła jedynie formalnie zgodę na zmianę przeznaczenia strychu , a tym samym na jego przebudowę. Uczestniczka podniosła, iż O. N. stawiając ścianę na strychu , zrobiła to nieprawidłowo, albowiem ściana powstała na jej suficie od kuchni zamiast na ścianie nośnej, w konsekwencji czego powstały pęknięcia na jej suficie. W trakcie przebudowy strychu mąż O. N. zabetonował dwa kanały kominowe przynależne do jej lokalu , to jest kanał wentylacyjny w kuchni oraz kanał, do którego był podłączony piec c.o., jak i częściowo sam piec. Ponadto przy przebudowie strychu została pozbawiona przez sąsiadów podłączenia instalacji sanitarnej do zlewozmywaka w kuchni. O. N. wykonała na strychu odprowadzanie ścieków z ubikacji , na co nie miała zezwolenia. A. J. oświadczyła, iż nikt nie zwracał się do niej z propozycją zmiany przeznaczenia strychu i wykonania prac budowlanych, a nie sprzeciwia się temu pod warunkiem usunięcia wszystkich wskazanych przez nią nieprawidłowości. Uczestniczka podniosła ponadto , iż decyzja (...) z 04.03.2009r. nakazywała wnioskodawcom wykonania określonych prac, nie zostały one w całości zrealizowane, w szczególności nie została przestawiona ściana i nie zostały usunięte uszkodzenia na jej suficie. Decyzja straciła swą ważność. Nie zgadza się na przebudowę strychu na cele mieszkalne, albowiem dotychczasowa dokumentacja techniczna przygotowana przez wnioskodawców dotyczyła strychu z przeznaczeniem na suszenie prania. Wnioskodawcy powinni przygotować dokumentację na przebudowę strychu na cele mieszkalne z uwzględnieniem wszystkich podłączeń , w tym podłączeń instalacji sanitarnej, elektrycznej, grzewczej.

Wnioskodawcy podtrzymali swoje stanowisko wnosząc, by zobowiązać każdego ze współwłaścicieli do wykonania prac adaptacyjnych zgodnie z sugestią biegłego.

#### ***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:***

W S. przy ul. (...) znajduje się budynek mieszkalny, w którym są stanowiące odrębną nieruchomość cztery lokale mieszkalne.

Właścicielem lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...) jest W. S. .

Właścicielem lokalu nr (...) , dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) jest O. N..

Właścicielami lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) są na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej M. N. i jego żona B. N..

Właścicielami lokalu nr (...) , dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...) A. J. w udziale do  $\frac{3}{4}$  części i jej syn K. J. w udziale do  $\frac{1}{4}$  części.

Z własnością każdego ww. lokalu mieszkalnego , związany jest udział do 25/100 części w częściach wspólnych budynku i gruntu. Dla nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...).

Dowód:

Bezsporne, a nadto:

-odpisy z ksiąg wieczystych k. 7-9,36-43

-wydruk z ekw k.10-23

-postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku po S. J. k.55

-zeznania wnioskodawcy M. N. k.97

-zeznania wnioskodawczynie O. N. k.97-98

-zeznania uczestnika W. S. k.98

-zeznania uczestniczki A. J. k.98-99

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w (...) z dnia 28 lutego 2000 r., w sprawie IIINs 2881/9 został ustalony sposób korzystania z części wspólnych budynku, w tym ze strychu. Ustalony sposób korzystania został ujawniony w księdze wieczystej Kw nr (...). Po ustaleniu sposobu korzystania wnioskodawcy dokonali pomiędzy siebie fizycznego podziału strychu, w części przydzielonej im do wyłącznego korzystania poprzez wydzielenie dwóch pomieszczeń przedzielonych ścianą. O. N. w swojej części zamontowała zlew. W odniesieniu do pozostałej części strychu nie zostały wykonane żadne prace, pozostał on niezagospodarowany. W związku z wykonaniem bez pozwolenia na budowę robot budowlanych związanych z przebudową strychu na nieruchomości przy ul. (...), zostało wszczęte przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego postępowanie, na skutek, którego w dniu 4 marca 2009 r. w sprawie (...) zostało wydane postanowienie nakazujące O. N. oraz M. i B. małż. N. wykonanie określonych w treści postanowienia prac w celu doprowadzenia wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem, w terminie do dnia 30.04.2009 r.. O zakończeniu robót należało powiadomić inspektorat, z załączeniem oświadczenia osoby uprawnionej o prawidłowości wykonanych prac. Do chwili obecnej zostały wykonane wszystkie zalecane prace, za wyjątkiem rozebrania postawionej ścianki działowej i wykonanie nowej ścianki murowanej z analogicznych materiałów, lecz posadowioną na osi ściany konstrukcyjnej znajdującej się poniżej na 1 piętrze. Wadliwe usytuowanie ścianki spowodowało bowiem pęknięcie stropu w kuchni A. J. . A. J. nie zezwała na usunięcie powstałej u niej szkody. Na skutek dokonanej adaptacji O. N. posiada o 1,18 mkw strychu za dużo, a małżonkowie o taką powierzchnię za mało w stosunku do udziałów w nieruchomości wspólnej.

Dowód:

Bezsporne, a nadto:

-szkic ustalonego podziału do korzystania ze strychu k.28

-zdjęcia k.29-30

-decyzja (...) z 04.03.2009 r. k.82-83

-opinia biegłego z zakresu budownictwa lądowego T. W. k.124-185

-ustna uzupełniająca opinia biegłego T. W. k.218-220

-zeznania wnioskodawcy M. N. k.97

-zeznania wnioskodawczyni O. N. k.97-98

-zeznania uczestnika W. S. k.98

-zeznania uczestniczki A. J. k.98-99

-zeznania K. J. k.220

Pomiędzy wnioskodawcami, a A. J. istnieje wieloletni konflikt. Brak jest możliwości porozumienia się w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej.

Dowód:

Bezsporne, a nadto:

-zeznania wnioskodawcy M. N. k.97

-zeznania wnioskodawczyni O. N. k.97-98

-zeznania uczestniczki A. J. k.98-9

I. możliwość wydzielenia pomieszczeń przynależnych na strychu. Na skutek podziału strychu powstaną pomieszczenia nieco odmienne niż stanowił podział strychu do wyłącznego korzystania. Pomieszczenia małżonków N. oraz A. J. i jej syna będą nieco mniejsze o 1,23mkw co wynika z uwarunkowań technicznych strychu. Pomimo nieznaczących różnic w powierzchniach pomieszczeń przynależnych, nie zmieniają się przy przyjęciu dokładności takiej jak w księgach wieczystych udziały poszczególnych lokali mieszkalnych w częściach wspólnych .

Dla wydzielenia pomieszczeń przynależnych niezbędne jest wykonanie następujących prac:

-wykonanie otworu drzwiowego z montażem drzwi do pomieszczenia przynależnego W. S.- koszt **1.291,33zł**,

-wykonanie otworu i montaż wyłazu na połąć dachową z klatki schodowej –koszt **2.986,78zł**,

-przesunięcie ścianki działowej pomiędzy pomieszczeniem O. N. i W. S.-koszt **100,58zł**,

-rozdzielenie strychu pomiędzy pomieszczeniem przynależnym A. J. i jej syna i W. S. –koszt **860,25zł**,

-wykonanie ścianki rozdzielającej pomieszczenia strychowe nad pomieszczeniami przynależnymi pomiędzy pomieszczeniami przynależnymi nr 1 i 4 kosztować będzie **1.164,14zł**,

-wykonanie instalacji elektrycznej w pomieszczeniu przynależnym W. S. –koszt **174,17zł**,

-wykonanie instalacji elektrycznej w pomieszczeniu przynależnym A. J. i jej syna–koszt **129,20zł**,

-usunięcie pęknięć stropu w kuchni lokalu A. J.- koszt **222,43zł**,

-wywiezienie powstałego na skutek prac adaptacyjnych gruzu –koszt **438,12zł**.

Prace, które mogą być wykonane przez właścicieli , ale nie są konieczne do wydzielenia pomieszczeń przynależnych to :

-w przypadku podjęcia takiej decyzji –wykonanie stropów nad pomieszczeniami przynależnymi do lokalu W. S., to wartość tych robot wyniesie 9.759zł,

-w przypadku podjęcia takiej decyzji - wykonanie stropów nad pomieszczeniami przynależnymi do lokalu A. J. i jej syna ,to wartość tych robot wyniesie 7.908,29zł,

- w przypadku podjęcia takiej decyzji -wykonanie włazu na stryszek , który powstanie nad pomieszczeniem przynależnym do lokalu nr (...)–wartosć robót wyniesie 1.473,03zł,

- w przypadku podjęcia takiej decyzji -wykonanie wyłazu na stryszek , który powstanie nad pomieszczeniem przynależnym do lokalu nr (...)–wartosć robót wyniesie 1.414,80zł,

Łączny koszt prac koniecznych do wydzielenia pomieszczeń przynależnych to kwota **7.367zł**.

Dowód:

Bezsporne, a nadto:

-opinia biegłego z zakresu budownictwa lądowego T. W. k.124-185

-ustna uzupełniająca opinia biegłego T. W. k.218-220

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Wniosek okazał się zasadny.

Zarząd rzeczą wspólną dotyczą przepisy art.199-205kc . W drodze analogii w przypadku braku odmiennych uregulowań mają one zastosowanie również w odniesieniu do wspólności innych praw, a więc także i użytkowania wieczystego. Zarząd rzeczą wspólną obejmuje całokształt czynności prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy wspólnej.

W pierwszej kolejności należało rozważyć , czy zmiana przeznaczenia części wspólnej jaką jest strych na pomieszczenia przynależne, a tym samym wykonanie koniecznych prac adaptacyjnych ,to czynność zwykłego zarządu, czy przekraczająca zwykły zarząd.

Czynności zwykłego zarządu to załatwianie spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy, pobieranie pożytków i dochodów, konserwacja, administracja, różne postacie czynności zachowawczych. Do każdej konkretnej czynności zwykłego zarządu wymagana jest zgoda większości współwłaścicieli- art.201kc, ustalona wedle wielkości udziałów. Każdy współwłaściciel może w przypadku braku zgody większości wystąpić do sądu o udzielenie upoważnienia do dokonania określonej czynności.

Zgodnie zaś z 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.

Oceny, czy czynność należy do czynności zwykłego zarządu , czy też wykracza poza te granice , należy dokonywać z uwzględnieniem konkretnych okoliczności.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, iż wniosek w przedmiotowej sprawie dotyczy czynności przekraczającej zwykły zarząd, ze względu na jej przedmiot i cel.

Okolicznością w niniejszej sprawie bezsporną było, iż pomiędzy współwłaścicielami dochodzi do konfliktów na tle zarządu rzeczą wspólną. Brak jest porozumienia pomiędzy A. J., a pozostałymi współwłaścicielami.

Na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) znajduje się budynek mieszkalny, w którym są stanowiące odrębną nieruchomość cztery lokale mieszkalne. Właścicielem lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...) jest W. S. . Właścicielem lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) jest O. N.. Właścicielami lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) są na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej M. N. i jego żona B. N.. Właścicielami lokalu nr (...) , dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...) A. J. w udziale do  $\frac{3}{4}$  części i jej syn K. J. w udziale do  $\frac{1}{4}$  części. Z własnością każdego ww. lokalu mieszkalnego , związany jest udział do 25/100 części w częściach wspólnych budynku i gruntu. Dla nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...).

Z przedmiotowym wnioskiem wystąpili właściciele lokalu nr (...). Właściciel lokalu nr (...) poparł wniosek . Podobnie jak i wnioskowi nie sprzeciwił się K. J. współwłaściciel lokalu nr (...). Z uwagi na wielkość udziału w nieruchomości wspólnej został spełniony warunek legitymacji czynnej w postaci sumy udziałów wynoszących co najmniej połowę.

Sąd w dalszej kolejności rozważył, czy stanowisko A. J. było w niniejszej sprawie zasadne.

Jak wynika z opinii biegłego z zakresu budownictwa lądowego T. I. możliwość wydzielenia pomieszczeń przynależnych na strychu w sposób bardzo zbliżony do ustalonego sposobu korzystania. Pomieszczenia małżonków N. oraz A. J. i jej syna będą nieco mniejsze o 1,23mkw co wynika z uwarunkowań technicznych strychu. Pomimo nieznacznych różnic w powierzchniach pomieszczeń przynależnych, nie zmienią się przy przyjęciu dokładności takiej jak w księgach wieczystych udziały poszczególnych lokali mieszkalnych w częściach wspólnych . Dla wydzielenia pomieszczeń przynależnych niezbędne jest wykonanie następujących prac: wykonanie otworu drzwiowego z

montażem drzwi do pomieszczenia przynależnego W. S., wykonanie otworu i montaż wylazu na połąć dachową z klatki schodowej, przesunięcie ścianki działowej pomiędzy pomieszczeniem O. N. i W. S., rozdzielenie strychu pomiędzy pomieszczeniem przynależnym A. J. i jej syna i W. S., wykonanie ścianki rozdzielającej pomieszczenia strychowe nad pomieszczeniami przynależnymi pomiędzy pomieszczeniami przynależnymi nr 1 i 4, wykonanie instalacji elektrycznej w pomieszczeniu przynależnym W. S., wykonanie instalacji elektrycznej w pomieszczeniu przynależnym A. J. i jej syna, usunięcie pęknięć stropu w kuchni lokalu A. J., wywiezienie powstałego na skutek prac adaptacyjnych gruzu. Łączny koszt prac koniecznych to kwota 7.367zł. Biegły wskazał, iż zarzuty A. J. dotyczące przewodów kominowych czy instalacji nie mają znaczenia dla samego wydzielenia pomieszczeń przynależnych. Są to problemy związane z korzystaniem z nieruchomości. Biegły wskazał również, iż dla wydzielenia pomieszczeń przynależnych na strychu nie ma znaczenia w jaki sposób dane pomieszczenie będzie wykorzystywane, czy dla potrzeb suszenia bielizny czy na cele mieszkalne.

Opinia biegłego została sporządzona przez osobę mającą odpowiednie kompetencje jak i doświadczenie zawodowe. Opinia była pełna, jasna, a wyprowadzone z niej wnioski logiczne. Biegły odniósł się na rozprawie do stawianych mu zarzutów. Tym samym Sąd nie stwierdził podstaw by pominąć przedmiotową opinię w rozstrzygnięciu niniejszej sprawy.

Mając na uwadze powyższe należało uznać, iż wydzielenie pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) jest w interesie wszystkich współwłaścicieli. Nie dojdzie do naruszenia udziałów w częściach wspólnych, a przy bardzo niewielkich kosztach zmniejszy się powierzchnia części wspólnych będących zarzewiem konfliktów międzysąsiedzkich. Niewątpliwie zwiększy się również atrakcyjność, a tym samym wartość poszczególnych lokali mieszkalnych.

W związku z powyższym Sąd wniosek uwzględnił i zastąpił zgodę A. J. jako jedynej sprzeciwiającej się wnioskowi na zmianę przeznaczenia strychu, a tym samym na wykonanie koniecznych prac adaptacyjnych, wskazanych przez biegłego. Sąd nie był jednak władny by w ramach tego postępowania nakładać na poszczególnych współwłaścicieli obowiązek wykonania konkretnych prac budowlanych zgodnie z sugestiami biegłego i w tej części wniosek należało oddalić.

Na marginesie wskazać należy, iż przedmiotowe orzeczenie nie zastępuje drogi postępowania administracyjnego i ewentualnej konieczności wykonania projektów budowlanych czy uzyskania pozwoleń na budowę czy też dokonania stosownego zgłoszenia w zależności od rodzaju przeprowadzanych robót. Orzeczenie to również, nie znosi współwłasności strychu, ale otwiera taką możliwość na przykład w drodze umowy pomiędzy stronami. Uzyskanie pomieszczenia przynależnego nie uprawnia również jego właściciela do dokonywania w jego obrębie jakichkolwiek samowoli budowlanych, również w zakresie instalacji, w przypadku nadawania mu charakteru mieszkalnego.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 kpc, zgodnie z którym każdy uczestnik postępowania nieprocesowego winien ponieść koszty związane ze swym udziałem w sprawie. Zasadą w postępowaniu nieprocesowym jest, że każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie, co oznacza, że obciążają go koszty tej czynności, której sam dokonał, jak i czynności podjętej np. przez sąd w jego interesie. Uczestnik poniesie więc koszty zastępstwa, jeśli udzielił pełnomocnictwa procesowego adwokatowi, koszty dojazdu do sądu, opłaty sądowe związane z pismem, które wnosi, jak też wydatki na biegłych. Pomijając wyjątki przewidziane w § 2 i 3 art. 520 kpc, koszty poniesione przez uczestników, związane z ich udziałem w sprawie, nie podlegają wzajemnemu rozliczeniu (zwrotowi). Zasada rządząca kosztami w postępowaniu nieprocesowym odbiega więc od reguły dominującej w procesie, w myśl której strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi - na jego żądanie - wszystkie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Art. 520 § 2 kpc umożliwia stosunkowe rozdzielanie obowiązku zwrotu kosztów między uczestnikami lub obciążenie nimi jednego uczestnika (lub kilku wybranych), jeśli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub ich interesy są sprzeczne. Z kolei art. 520 § 3 kpc dopuszcza możliwość zasądzenia kosztów postępowania od uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone na rzecz uczestnika, który te wnioski negował albo składał wnioski przeciwne. W przedmiotowej sprawie Sąd nie stwierdził istnienia okoliczności uzasadniających odstąpienie od zasady ponoszenia przez uczestników kosztów związanych ze swym udziałem w sprawie mimo wniosków stron w tym zakresie, wydaniem

orzeczenia w sprawie zainteresowani bowiem byli w równym stopniu wszyscy uczestnicy. Zgodnie z tą zasadą Sąd wydał rozstrzygnięcie w zakresie kosztów sądowych. Sąd tymi kosztami w łącznej kwocie 4.095,66zł obciążył w równym stopniu właścicieli poszczególnych lokali za wyjątkiem A. J. zwolnionej od kosztów sądowych.