

Sygn. akt I Ns 687/14

POSTANOWIENIE

Dnia 24 czerwca 2015 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Marek Makowczenko
------------------------	-----------------------

Protokolant:	Mirosław Noga
---------------------	---------------

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2015 r. w Giżycku

na rozprawie

sprawy z wniosku T. M.

z udziałem Ł. J. (1), Gminy W.

o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd

postanawia:

Oddalić wniosek.

SSR Marek Makowczenko

Sygn. akt I Ns 687/14

UZASADNIENIE

W. M. wniosła o upoważnienie przez sąd do dokonania trzech czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu: ocieplenia styropianem i tynkiem strukturalnym zajmowanej przez nią części budynku mieszkalnego położonego na działce nr geod. 466 przy ulicy (...) w W. opisanego w księdze wieczystej pod nr (...), wykonania zabudowy schodów wejściowych do stanowiącego odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) opisanego w księdze wieczystej pod nr (...), znajdującego się w w/w budynku oraz do odbudowania budynku garażowo-gospodarczego przylegającego do szczytu w/w budynku mieszkalnego.

Wnioskodawczyni argumentowała, iż od 1959 r. usytuowany był na tejże działce budynek garażowo-gospodarczy, który w 2004 r. – za zgodą ustną matki uczestnika Ł. J. (1) został przebudowany i powiększony. Przyznała, iż Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w W. nakazał rozbiórkę spornego budynku garażowo-gospodarczego, przez co wnioskodawczyni musi składować opał w innym budynku gospodarczym oddalonym od budynku mieszkalnego o 70 metrów, co ze względu na stan zdrowia i wiek jest dla niej trudne.

Uczestnik postępowania Ł. J. (1) wniósł o oddalenie wniosku w części dotyczącej odbudowy budynku garażowo-gospodarczego uzasadniając, iż korzystanie z tego budynku przez wnioskodawczynię utrudnia mu korzystanie z nieruchomości wspólnej. Podał, iż w celu parkowania w spornym budynku wnioskodawczyni przejeżdża samochodem

pod jego oknami – podobnie jak odwiedzający ją goście. Podniósł, iż on także musi przynosić opał z innego, równie oddalonego budynku.

Uczestniczka postępowania Gmina W. wniosła o oddalenie wniosku co do żądania odbudowania budynku garażowo-gospodarczego, a w pozostałym zakresie przychyliła się do wniosku.

Postanowieniem z dnia 18 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w Giżycku w punkcie 1 upoważnił T. M. do dokonania czynności przekraczającej zwykły zarząd w postaci ocieplenia styropianem i tynkiem strukturalnym zajmowanej przez nią części budynku mieszkalnego położonego na działce oznaczonej nr geod. 466 przy ulicy (...) w W. oraz wykonania zabudowy schodów wejściowych do stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) poprzez konstrukcję wiatrołapu zgodnie z projektem inż. P. S.. W punkcie 2 Sąd oddalił wniosek w pozostałym zakresie oraz w punkcie 3 stwierdził, że wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego orzeczenia w zakresie punktu 2 wniosła wnioskodawczyni pismem z dnia 12 kwietnia 2014 r. Podnosiła w niej zarzut naruszenia art. 199 kc przez błędną jego wykładnię polegającą na odmowie upoważnienia wnioskodawczyni do odbudowania budynku garażowo – gospodarczego przylegającego do szczytu budynku mieszkalnego od strony północno – wschodniej, mimo iż upoważnienie to jest uzasadnione z punktu widzenia celowości, społeczno – gospodarczego przeznaczenia prawa, a także nie prowadzi do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli.

Postanowieniem z dnia 4 września 2014 r. wydanym w sprawie o sygn. akt IX Ca 302/14 Sąd Okręgowy w Olsztynie uchylił zaskarżone postanowienie w punktach 2 i 3, znosząc postępowanie przed sądem I instancji od dnia 17 grudnia 2013 r. i sprawę w tym zakresie przekazał Sądowi Rejonowemu w Giżycku do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania odwoławczego. Sąd okręgowy w motywach orzeczenia wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy należy rozważyć argumenty podniesione przez skarżącą wnioskodawczynię w apelacji, które wskazują na celowość wyrażenia zgody przez Sąd na odbudowanie w miejscu istniejącej przez wiele lat budowli o charakterze gospodarczym, budynku o zbliżonym przeznaczeniu.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w Giżycku ustalił, co następuje:

Nieruchomość o nr geod. (...) położona w W. przy ulicy (...) jest przedmiotem współwłasności Gminy W. w części 155/1000, T. M. w części 584/1000 i Ł. J. (1) w części 261/1000.

T. M. jest właścicielką stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ulicy (...), dla której tut. Sąd prowadzi księgę wieczystą pod nr (...). Ł. J. (1) jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ulicy (...), dla której tut. Sąd prowadzi księgę wieczystą pod nr (...). Budynek, w którym znajdują się wyodrębnione lokale jest usytuowany na gruncie o nr geod. 466, o powierzchni 0,1800 ha, który jest przedmiotem współwłasności Gminy W. w części 155/1000, T. M. w części 584/1000 i Ł. J. (1) w części 261/1000.

(**dowód** : odpis księgi wieczystej (...) – k. 10-12, odpis księgi wieczystej (...) – k. 99-101, odpis księgi wieczystej (...) – k. 106-108, odpis księgi wieczystej (...) - k. 102-104, mapa – 89, wypis z rejestru gruntów – k. 90-92)

Budynek mieszkalny znajduje się w odległości ok. 40-50 m. od drogi asfaltowej. Każdy z trzech wydzielonych lokali ma niezależne wejście. Wzdłuż budynku mieszkalnego od strony drogi asfaltowej na całej jego długości znajduje się przejazd prowadzący do wejścia do budynku do lokalu wnioskodawczyni. Część nieruchomości położonej pomiędzy przejazdem, a drogą asfaltową użytkowana jest przez wnioskodawczynię oraz uczestnika postępowania Ł. J. (1) – posadzona jest na niej trawa, drzewa owocowe, iglaki oraz posadowione są altanki. W imieniu Gminy W. nikt nie użytkuje tej części. W rogu działki, przy drodze asfaltowej znajduje się murowany budynek, w którym są 2 pomieszczenia przedzielone ścianką wykorzystywane przez uczestnika Ł. J. (1) i wnioskodawczynię. Trzeci ze współwłaścicieli nie posiada tam jakichkolwiek pomieszczeń z których mógłby korzystać.

Do 2004 r. do ściany szczytowej budynku przylegał drewniany budynek gospodarczy, który służył do przechowywania drewna przez wnioskodawczynię. W 2004 r. budynek ten z uwagi na fakt, iż groził zawaleniem został wyremontowany i powiększony, na co zgodę wyraziła matka uczestnika postępowania Ł. J. (2) J.. Pismem z dnia 04.05.2012 r. Gmina W. jako współwłaścicielka gruntu nr geod. 466 wyraziła zgodę na zalegalizowanie powyższego budynku garażowo-gospodarczego.

Decyzją z dnia 10.05.2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w W. nakazał T. M. rozbiórkę murowanego budynku gospodarczego usytuowanego na działce nr geod. 466. W uzasadnieniu wskazano, że budynek ten został wybudowany bez wymaganego prawem zgłoszenia, a jego wymiary (598 cm x 396 cm) są zdecydowanie większe, niż istniejącego do 2004 r. budynku (350 cm x 250 cm). Wskazano także, iż grunt pod budynkiem nie jest przeznaczony na cele budowlane i pozostaje we współwłasności z innymi osobami. Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w O. utrzymał tę decyzję w mocy.

(**dowód** : fotografie – k. 40, 62, 57-58, mapa – k. 9, protokół z oględzin – k. 190-190v, przesłuchanie wnioskodawczyni – k. 206-206v, przesłuchanie uczestnika postępowania Ł. J. (1) – k. 206v-207, zeznania świadka B. R. – k. 207-207v, pismo z 04.05.2012 – k. 3, decyzje – k. 34-37)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek podlegał oddaleniu.

Z prawem odrębnej własności lokalu nierozzerwalnie związane jest prawo właściciela lokalu do udziału w nieruchomości wspólnej, o czym stanowi art. 3 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000 Nr 80, poz. 903 ze zm.), natomiast nieruchomością wspólną, w świetle art. 3 ust. 2 przywołanej ustawy, jest grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Na mocy art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W przypadku 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.

Rozpoznając sprawę Sąd miał oczywiście na uwadze wskazania Sądu Okręgowego, że należy rozważyć argumenty podniesione przez skarżącą wnioskodawczynię w apelacji, które wskazują na celowość wyrażenia zgody przez Sąd na odbudowanie w miejscu istniejącej przez wiele lat budowli o charakterze gospodarczym, budynku o zbliżonym przeznaczeniu. Jednocześnie jednak Sąd miał na uwadze wynikającą z brzmienia przytoczonego już art. 199 kc konieczność rozważenia celu zamierzonej czynności oraz interesów wszystkich współwłaścicieli.

Celem będącej przedmiotem wniosku zgody na odbudowę budynku garażowo – gospodarczego według wskazań wnioskodawczyni jest możliwość przechowywania opału na zimę bez konieczności jego noszenia z pomieszczenia odległego o 70 m. (k. 3v). Zdaniem Sądu cel podawany przez wnioskodawczynię przemawia za jego uwzględnieniem.

Natomiast nie jest to jedyna okoliczność, którą w sprawie należało zbadać. Jak wskazano wyżej należało rozważyć także interesy wszystkich współwłaścicieli. Nie ma wątpliwości, że wykonanie przez wnioskodawczynię zamierzonej inwestycji znacznie skróciło by jej drogę niezbędną do dostarczenia opału oraz przybliżyło miejsce gdzie mogła by parkować samochód. Z drugiej strony nie możemy w sprawie mówić o odbudowaniu albowiem jest poza sporem, że od lat 50 – tych XX – wieku do 2004r. posadowiony był w tym samym miejscu budynek o konstrukcji drewnianej i wymiarach około 350 cm x 250 cm, natomiast wnioskodawczyni zamierza wykonać budynek murowany i prawie dwukrotnie większy o wymiarach 598 cm x 396 cm. Uczestnicy postępowania sprzeciwili się posadowieniu przez wnioskodawczynię takiego budynku garażowo-gospodarczego argumentując, że dokonanie tej czynności naruszyłoby przysługujące im prawo własności do gruntu pod budynkiem. Należy zaznaczyć, że współwłasność jest szczególną postacią prawa własności polegającą na tym, że jedna rzecz stanowi równocześnie przedmiot własności kilku osób, których prawa są co do istoty jednakowe. Nie może w sprawie ująć uwadze, że zgodnie z twierdzeniami

Gminy W. oraz zeznaniami świadka B. R. – lokatora należącego do uczestnika postępowania lokalu, w imieniu Gminy nikt nie korzysta z nieruchomości wspólnej, podczas gdy pozostali współwłaściciele podzielili między sobą grunt do korzystania z pominięciem tego współwłaściciela. Wnioskodawczyni oraz uczestnik postępowania Ł. J. (1) korzystają zatem z większej części nieruchomości wspólnej, niż wynika to z ich udziałów, natomiast Gmina W., która posiada udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) praktycznie z niej nie korzysta. Świadek B. R. zeznała: „wnioskodawczyni korzysta z większości terenu działki tzn. ma domek murowany na działce, kwiaty i ogródek. Z pewnej części nieruchomości korzystają Państwo J., mają tam swój ogródek, mała altanka i kawałek zieleni” (k. 207v). O możliwości korzystania z nieruchomości świadek zeznał: „mam wnuki i nie ma miejsca aby na działce postawić nawet piaskownicę. Obecnie mogę jedynie wejść na górę i zejść” (k. 207). Natomiast o próbach ustalenia możliwości korzystania z nieruchomości wspólnej świadek zeznał: „zwróciłam się do wnioskodawczyni, że chcę korzystać z części działki niezagospodarowanej, ale usłyszałam że nie jestem współwłaścicielem nieruchomości” (k. 207v). Wybudowanie budynku garażowo-gospodarczego na nieruchomości wspólnej przez wnioskodawczynię jeszcze bardziej ograniczyłoby możliwość korzystania z nieruchomości oraz trwale wyłączyłoby część gruntu spod władztwa uczestnika i uczestniczki postępowania. Przy czym budynek ten w zamyśle ma stanąć nie na części, którą obecnie wykorzystuje z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli wnioskodawczyni lecz na części, która obecnie dostępna jest jeszcze i pozostałym współwłaścicielom. Przy obecnym znikomym stopniu korzystania z nieruchomości przez jednego ze współwłaścicieli taka sytuacja w sposób istotny ograniczy możliwości korzystania przez niego ze współwłasności zważywszy, że budynek miał powstać niedaleko od wejścia do lokalu stanowiącego własność Gminy. Nie bez znaczenia jest również okoliczność, że okna lokalu należącego do Gminy W. znajdowały by się bezpośrednio nad dachem budynku garażowo – gospodarczego, co pogorszyło by możliwości korzystania z lokalu mieszkalnego poprzez ograniczenie widoczności z okna oraz niekorzystnie oddziaływało by w sytuacjach padającego deszczu czy śniegu.

Sąd wziął pod uwagę także okoliczność, iż wnioskodawczyni ma dostęp do innego pomieszczenia, w którym może przechowywać opał oraz samochód, w związku z czym wybudowanie kolejnego budynku w tym celu nie jest niezbędne. Wnioskodawczyni ma również możliwość postawienia budynku w innej części nieruchomości już przez siebie zajętej w zasadzie w takiej samej odległości od swojego lokalu.

Należy także zaznaczyć, że sprawa dotyczyła wyrażenia zgody na wykonanie określonego budynku w określonym we wniosku miejscu. W tym zakresie Sąd związany był wnioskiem. Natomiast nie można nie nadmienić, że być może uzasadnionym byłoby wybudowanie w tym samym miejscu budynku gospodarczego, który istniał tam przez kilkadziesiąt lat. Jednak żądanie takie nie było przedmiotem wniosku. W przedstawionych okolicznościach nieuzasadnionym jest żądanie wnioskodawczyni wybudowania budynku murowanego o wiele większego, niż poprzedni i o innym przeznaczeniu. Wybudowanie takiego budynku skutkowałoby także zmianą przeznaczenia części nieruchomości – tj. przede wszystkim stworzenia stałego dojazdu do budynku garażowo-gospodarczego, co w ocenie Sądu, wobec niewyrażenia zgody przez pozostałych współwłaścicieli, naruszałoby znacząco ich interesy.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.