

Sygn. akt I Ns 382/16

POSTANOWIENIE

Dnia 7 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Lisowska
Protokolant:	sekr. sądowy Judyta Masłowska

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2017 r. w Piszcu na rozprawie

sprawy z wniosku B. N., B. W., W. B., G. F., K. A., K. S. (1), A. S. (1), H. K., G. K., E. P., A. W., J. C., J. S. (1), M. J., K. L., M. C. (1), A. S. (2), R. K. (1), R. W., W. G., J. B., S. K., B. B. (1), A. F., A. A., B. S., A. P., E. K., T. P., I. M., A. S. (3), D. N., M. M., I. F., M. C. (2), T. S., B. G., B. B. (2), B. K., B. Z., J. W., B. C.

z udziałem J. S. (2), R. L., J. K., R. P. (1), M. D., K. S. (2), B. L., K. J., J. P., R. K. (2), M. B.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną

postanawia:

1. Oddalić wniosek,
2. Orzec, że zainteresowani ponoszą koszty postępowania we własnym zakresie.

Sygn. akt I Ns 382/16

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy w osobach B. N., B. W., W. B., G. F., K. A., K. S. (1), A. S. (1), H. K., G. K., E. P., A. W., J. C., J. S. (1), M. J., K. L., M. C. (1), A. S. (2), R. K. (1), R. W., W. G., J. B., S. K., B. B. (1), A. F., A. A., B. S., A. P., E. K., T. P., I. M., A. S. (3), D. N., M. M., I. F., M. C. (2), T. S., B. G., B. B. (2), B. K., B. Z., J. W., B. C. zastąpieni przez profesjonalnego pełnomocnika w pierwotnie złożonym wniosku wystąpili na podstawie art. 199 kodeksu cywilnego z wnioskiem o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd wnosząc o wyrażenie zgody na legalizację budowli dokonanych na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu o nr geod. (...), położonej przy ul. (...) w K., dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...) oraz na dalsze inwestycje związane z nowymi budowlami, przebudową i remontem istniejących na przedmiotowej działce budowli. Jako uczestników wnioskodawcy wskazali J. S. (2), R. L., J. K., R. P. (1), M. D., K. S. (2), B. L., K. J., J. P., R. K. (2), M. B..

Wnioskodawcy wnieśli o zasądzenie od uczestników K. i J. S. (2) na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Uzasadniając wniosek reprezentująca wnioskodawców pełnomocnik wskazała, że strony są współużytkownikami działki nr (...), położonej przy ul. (...) w K., dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...). Wnioskodawcy posiadają udziały wynoszące łącznie (...) części w użytkowaniu wieczystym.

Na przedmiotowej nieruchomości od szeregu lat usytuowane są obiekty budowlane w postaci wiat altan , pomieszczeń gospodarczych , blaszanych garaży. Ogrody działkowe zlokalizowane na działce nr (...), należące wcześniej do Zakładów (...) w K. , były użytkowane przez jej pracowników od lat 60-tych. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta K. uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej z dnia 25 listopada 2004r. działka może być wykorzystywana do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowana w formie terenów zieleni miejskiej, a co za tym idzie mogą być tam usytuowane obiekty takie jak altany, wiaty, budynki gospodarcze oraz infrastruktura ogrodowa. W maju 2015r. współużytkownicy działki K. i J. S. (3), pomimo iż wcześniej sami posiadali altanę na nieruchomości, powiadomili Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w K., że pomieszczenia gospodarcze zlokalizowane na działce nr (...) posadowione są wbrew obowiązującym przepisom budowlanym. W wyniku kontroli przeprowadzonej przez (...) stwierdzono, że część obiektów usytuowanych na działce może zostać zalegalizowana. Inne natomiast nakazano rozebrać i uzyskać zgodę na ich ponowne postawienie w ramach tzw. zgłoszenia w Starostwie Powiatowym, do którego wymaga jest zgoda wszystkich współużytkowników działki nr (...).

K. i J. S. (3) poinformowali (...) w K., że nie wyrażają zgody na legalizację istniejących budowli i nowo planowane inwestycje z nimi związane.

Pismem procesowym z dnia 8 czerwca 2016r. pełnomocnik wnioskodawców zmodyfikowała złożony wniosek wnosząc o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd i wyrażenie zgody budowę obiektu gospodarczego, to jest budynków gospodarczych szczegółowo opisanych we wskazanym piśmie procesowym, na nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,6517 ha , położonej przy ul. (...) w K. , obejmującej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...) (k. 76-78).

Pełnomocnik wnioskodawców wskazała, że potrzeba zmiany pierwotnie zgłoszonego żądania wynika z faktu, że wnioskodawcy, w wyniku otrzymanych nakazów rozbiórek, zlikwidowali istniejące wcześniej na nieruchomości budowle, a co za tym idzie, wnioskowanie o wyrażenie zgody na legalizację czy też przebudowę i remont nieistniejących już obiektów, byłoby bezpodstawne.

W toku postępowania w miejsce zmarłego wnioskodawcy R. P. (2) wstąpiła jego następcą prawną, córka I. M..

Uczestnicy nie zajęli stanowiska w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Wnioskodawcy i uczestnicy postępowania są użytkownikami wieczystymi działki nr (...) położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...).

Na wskazanej nieruchomości usytuowane były obiekty budowlane w postaci wiat altan , pomieszczeń gospodarczych , blaszanych garaży.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta K. uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej z dnia 25 listopada 2004r. nr XXXVII/240/04 działka może być wykorzystywana do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowana w formie terenów zieleni miejskiej,

W maju 2015r. współużytkownicy działki K. i J. S. (3), powiadomili Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w K., że pomieszczenia gospodarcze zlokalizowane na działce nr (...) posadowione są wbrew obowiązującym przepisom budowlanym. W wyniku kontroli przeprowadzonej przez (...) stwierdzono, że część obiektów usytuowanych na działce może zostać zalegalizowana. Inne natomiast nakazano rozebrać i uzyskać zgodę na ich ponowne postawienie w ramach tzw. zgłoszenia w Starostwie Powiatowym.

Obecnie wnioskodawcy w wyniku otrzymanych nakazów rozbiórek, zlikwidowali istniejące wcześniej na nieruchomości budowle.

(bezsporne, dowody: pisma do małżonków S. ze Stowarzyszenia (...) k. 18, 19, pismo małżonków S. do Stowarzyszenia (...) k. 20, 21, pismo małżonków S. do (...) w K. k. 22, powykonawczy pomiar usytuowania obiektów gospodarczych , altan na terenie ogrodów działkowych M. w K. k. 79)

Sąd Rejonowy zważył , co następuje:

Żądanie wnioskodawców nie mogło zostać przez Sąd uwzględnione.

Bezspornym jest , że stosownie do przepisu 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.

W niniejszym postępowanie wnioskodawcy wnieśli o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd poprzez wyrażenie przez Sąd zgody na budowę budynków gospodarczych szczegółowo opisanych w piśmie procesowym z dnia 8 czerwca 2016r. modyfikującym pierwotnie złożony wniosek (k. 76-78), na nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,6517 ha , położonej przy ul. (...) w K. , obejmującej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...). Do sprecyzowanego wniosku dołączona została mapa powykonawczy pomiar usytuowania obiektów gospodarczych , altan na terenie ogrodów działkowych M. w K. (k. 79).

Żądany wniosek nie mógł zostać uwzględniony, albowiem Sąd nie jest uprawniony do wyrażenia zgody żądanej przez wnioskodawców.

Zgodnie z przepisem art. 29 ust. 1 pkt. 1 ppkt.2 pozwolenia na budowę nie wymaga budowa wolno stojących parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat lub przydomowych ganków i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m2 powierzchni działki.

Zgodnie z przepisem art. 30 prawa budowlane wskazane prace wymagają natomiast zgłoszenia. Zgodnie z przepisem art. 30 ust. 5 Ustawy prawo budowlane, zgłoszenia należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, może, w drodze decyzji, wnieść sprzeciw. Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu w tym terminie.

Z powyższych przepisów wynika że planowaną budowę obiektu gospodarczego należy w pierwszej kolejności zgłosić w starostwie. Nadto zgodnie z przepisem art. 30 ust. 2 Ustawy prawo budowlane , w dokumencie trzeba określić zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Do zgłoszenia należy dołączyć także oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz w zależności od potrzeb odpowiednie szkice lub rysunki. Jeśli w ciągu 21 dni organ nie wnieśli sprzeciwu inwestor może rozpocząć budowę.

Wnioskodawcy nie wystąpili od Sądu o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd polegającej na wyrażeniu zgody na dokonanie zgłoszenia planowanych prac budowlanych w starostwie. Z uwagi na powyższe ustalenia wniosek został oddalony.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520§1 kpc.