

Sygn. akt: I Ns 1593/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Andrzej Antkiewicz
<b>Protokolant:</b>	st. sekr. sądowy Monika Kopczyńska

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2017 r. w Grudziądzu na rozprawie

sprawy z wniosku (...) (...) w G. i (...) w W.

z udziałem M. T., A. T.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością

postanawia:

1. oddalić wniosek;
2. oddalić wniosek wnioskodawców o zasądzenie od uczestników zwrotu kosztów postępowania.

**Sygn. akt I Ns 1593/16**

## UZASADNIENIE

**postanowienia z dnia 22 lutego 2017 r.**

(...)(...)w G. (dalej także: wnioskodawca nr 1) oraz (...) w W. (dalej także: wnioskodawca nr (...)) wnieśli o zezwolenie na zaprojektowanie i wybudowanie niezależnego przyłącza wodociągowego prowadzącego do lokalu nr (...), stanowiącego ich współwłasność, dla którego jest prowadzona księga wieczysta (...), przebiegającego przez nieruchomość gruntową – działkę nr (...), obręb (...), będącą we współużytkowaniu wieczystym wnioskodawców i uczestników A. T. i M. T., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). W uzasadnieniu wniosku wskazano, że uczestnicy odmawiają wyrażenia zgody na zaprojektowanie i budowę przyłącza wodociągowego przez nieruchomość będącą we współużytkowaniu pomimo wezwań i próśb ze strony wnioskodawcy(...) (...) w G.. Zaznaczono, że obecnie opłaty wodnokanalizacyjne ponosi i rozlicza z dostawcą wody wyłącznie (...) (...)w G., która następnie obciąża ich częścią uczestników w proporcjach ustalonych wspólnie przez strony, wystawiając z tego tytułu faktury VAT. Z uwagi na to, że uczestnicy od września 2015 r. nie regulują opłat z tego tytułu, wymieniony wnioskodawca zmuszony był wystąpić przeciwko nim z powództwem o zapłatę. Zdaniem wnioskodawców, wybudowanie odrębnego przyłącza do lokalu nr (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, byłoby korzystne dla wszystkich współwłaścicieli, pozwalając na rozliczenia zużycia wody zgodnie ze stanem faktycznym.

Uczestnicy początkowo wnieśli o oddalenie wniosku, nie wyrażając zgody na wykonanie oddzielnego przyłącza wody i wskazując, że stanowi to próbę „wykręcenia się” przez wnioskodawcę nr 1 od rzeczywistego rozdzielania wspólnej instalacji wodociągowej w budynku użytkowanym przez wnioskodawców i uczestników. Zazaczyli, że

w dalszym ciągu nie będzie umożliwiało to założenia licznika głównego i dwóch podliczników (dla lokali nr (...) – k. 36-38 akt). W toku postępowania uczestnicy oświadczyli, że zgodzą się warunkowo na zaprojektowanie i wybudowanie przyłącza na wspólnej nieruchomości, jeśli zostanie przygotowany projekt rozdzielania na poszczególne lokale sieci wodociągowej wewnętrznej (k. 88v akt). Wnieśli o zapisanie w postanowieniu Sądu, że „zgoda na kopanie i wykonanie przyłącza nastąpi z chwilą wykonania dokumentacji i rozdzielania sieci wewnętrznej oraz przeprowadzenia testu sprawdzającego, nadto inwestor zobowiąże się, że firma wodociągowa przedłoży uczestnikom wniosek o zawarcie umowy na dostarczenie wody w ilości do 30 m<sup>3</sup> miesięcznie”. W postanowieniu miało być też zastrzeżone, że „uczestnicy nie poniosą żadnych kosztów nowej inwestycji, w tym legalizacji licznika” (k. 89 akt).

Pełnomocnik wnioskodawcy nr 1 wskazywał, że jego mandant nie posiada obecnie funduszy na wykonanie projektu rozdzielania instalacji sieci wodociągowej wewnętrznej na poszczególne lokale, natomiast warunki techniczne na wykonanie przyłącza do lokalu nr (...) ważne są jedynie do końca 2017 r. (k. 88v akt). Zaznaczył, że po wykonaniu przyłącza do piwnicy możliwe będzie rozdzielanie instalacji wewnętrznej i z instalacji obecnej oraz licznika będą mogli korzystać tylko uczestnicy (k. 89 akt).

### **Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:**

(...) (...)w G. oraz (...) w W. przysługuje prawo własności lokalu użytkowego nr (...), położonego w G. przy ul. (...), dla którego jest prowadzona księga wieczysta (...). Udział wnioskodawcy nr 1 wynosi 52/100, a wnioskodawcy nr 2 – 48/100.

**Dowód:** wyciąg z księgi wieczystej (...) – k. 3-5 akt sprawy

A. T. i M. T. są współwłaścicielami za zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu użytkowego nr (...), położonego w G. przy ul. (...), dla którego jest prowadzona księga wieczysta (...).

**Dowód:** wyciąg z księgi wieczystej (...) – k. 6-8 akt sprawy

Wnioskodawcom przysługuje udział (...) związany z własnością lokalu nr (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) (obręb(...)) o powierzchni 00.2422 ha oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, natomiast uczestnikom A. T. i M. T. przysługuje udział (...) w tej nieruchomości. Dla nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta (...). Nieruchomość ta stanowi własność Gminy-miasto G., a prawo użytkowania wieczystego ustanowiono do 4 maja 2094 r.

**Dowody:** wyciągi z ksiąg wieczystych (...) – k. 4, 7 i 9-12v akt sprawy

W budynku przy ul. (...) w G. znajduje się obecnie jedna instalacja wodociągowa, z której korzystają zarówno wnioskodawcy, jak i uczestnicy - dla potrzeb prowadzonej działalności gastronomicznej. Licznik główny znajduje się w piwnicy należącej do wnioskodawców. Umowę na dostawę wody z firmą wodociągową ma zawartą jedynie wnioskodawca nr 1, który ponosi w całości opłaty wobec przedsiębiorstwa wodnokanalizacyjnego, a następnie obciąża ich częścią – 30% uczestników, wystawiając z tego tytułu faktury VAT, obejmujące nadto należności za nadwyżkę ponad 52 m<sup>3</sup> pobranej wody miesięcznie. Obecnie jest założony podlicznik do lokalu nr (...), ale za nim jest rozgałęzienie, które prowadzi do lokalu nr (...), więc instalacja nie jest rozdzielona.

Uczestnicy od września 2015 r. wpłacają wnioskodawcy nr 1 jedynie zaliczki na poczet opłat za wodę po 100-150 zł miesięcznie, dlatego w lipcu 2016 r. (...) (...) w G. wystąpiła przeciwko A. T. i M. T. z powództwem o zapłatę kwoty 2.157,53 zł, jako dopłaty do części opłat, która według wnioskodawcy powinna obciążać uczestników.

**Okoliczności bezsporne:** zeznania świadka T. S. – k. 55v-56 akt sprawy

oświadczenie pełnomocnika uczestników – k. 55v akt sprawy

pozew o zapłatę – w aktach I C 2144/16

Ze względu na istniejący konflikt między wnioskodawcami i uczestnikami w zakresie ponoszenia opłat za wodę, na zlecenie wnioskodawcy nr 1 w grudniu 2015 r. został przygotowany przez (...)Sp. z o.o. w G. projekt budowlany wykonania przyłącza wodociągowego od wodociągu zlokalizowanego na działce nr (...), obręb (...), do budynku zlokalizowanego na tej działce – do piwnicy użytkowanej przez wnioskodawców, w celu zapewnienia odrębnego zasilania w wodę lokalu nr (...). Warunki techniczne na podłączenie do sieci wodociągowej ważne są na okres dwóch lat.

**Dowody:** projekt przyłącza wodociągowego wraz pismami (...) Sp. z o.o. w G. – k. 60-80 akt sprawy

Uczestnicy odmówili wyrażenia zgody na zaprojektowanie i budowę przyłącza wodociągowego zaprojektowanego w grudniu 2015 r. na wniosek (...) (...) w G. (okoliczności bezsporne).

Zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.u. z 2015 r. poz. 1892) jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Przepisy o użytkowaniu wieczystym nie zawierają odrębnej regulacji dotyczącej zarządu w przypadku wspólności tego prawa, dlatego do zarządu nieruchomością wspólną związaną z wyodrębnionymi lokalami zastosowanie mają przepisy art. 199-201 k.c., albowiem użytkowanie wieczyste zostało ukształtowane jako prawo pośrednie pomiędzy własnością a prawami rzeczowymi ograniczonymi, ale jest najbardziej zbliżone do własności.

W myśl art. 199 k.c. do 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. Według zaś art. 201 k.c. do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności.

W ocenie wnioskodawców zaprojektowanie i pobudowanie przyłącza wodociągowego do lokalu nr (...) na nieruchomości wspólnej – działce nr (...), oddanej w wieczyste użytkowanie, stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd tą nieruchomością. Pogląd ten w ocenie Sądu Rejonowego w składzie orzekającym w tej sprawie nie jest słuszny. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się ostatnio jednolicie, że instalowanie takich urządzeń, jak przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne na nieruchomości stanowiącej współwłasność, należy zaliczyć do czynności zwykłego zarządu (uchwała Sądu Najwyższego z 25 marca 1994 r. III CZP 182/92, OSNCP 1994 r. nr 7-8, poz. 146; postanowienie Sądu Najwyższego z 21 listopada 1980 r. III CRN 166/80, OSNCP 1981 r. Nr 6, poz. 111; uchwała Sądu Najwyższego z 19 kwietnia 2002 r. III CZP 18/02, OSNC 2003 r. Nr 2, poz. 18). Identyczne stanowisko zajmują też sądy administracyjne, rozpatrujące sprawy dotyczące budowy takich przyłączy (zob. np. wyrok NSA z dnia 16 lipca 2010 r., II OSK 906/09, Legalis nr 543742). W uzasadnieniu przywołanego postanowienia Sądu Najwyższego z 21 listopada 1980 r. Sąd Najwyższy trafnie wskazał, że instalowanie przewodów wodociągowych nie jest czynnością faktyczną, która prowadziłaby do zmiany przeznaczenia gruntu, zmiany jego konfiguracji oraz przeszkadzałaby współwłaścicielom w korzystaniu ze wspólnego gruntu (w omawianym przypadku wspólnej drogi). Chwilowe niedogodności wynikające z prowadzonych prac ziemnych nie zmieniają charakteru takiej czynności, jako czynności zwykłego zarządu. W powołanej uchwale z 19 kwietnia 2002 r. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że instalowanie kanalizacji sanitarnej, opadowej i wodociągu na nieruchomości, będącej przedmiotem współwłasności, może mieścić się w ramach zwykłego zarządu, jeżeli nieruchomość służy współwłaścicielom wyłącznie do ułatwienia korzystania z innych nieruchomości (wspólna droga), zaś wymieniona inwestycja ma na celu zwiększenie użyteczności jednej z nich. Sąd Najwyższy zgodził się, że na ogół inwestycje, które mają na celu zwiększenie użyteczności innej nieruchomości, przekraczają zakres zwykłego zarządu. Jednakowoż nie dotyczy to sytuacji, gdy wyłącznym przeznaczeniem nieruchomości jest uzyskanie przez jej właścicieli możliwości korzystania z innych nieruchomości, a tak właśnie było w stanie faktycznym

rozpatrywanej sprawy - wspólna nieruchomość służyła współwłaścicielom wyłącznie jako droga dojazdowa do innych nieruchomości. W takim przypadku przeprowadzenie przez wspólną nieruchomość instalacji kanalizacyjnej pozostaje w zgodzie z jej służebnym charakterem, dlatego jako mieszczące się w ramach służebnego przeznaczenia nieruchomości, może być uznane za czynność zwykłego zarządu.

Odnosząc przytoczone wywody Sądu Najwyższego - które Sąd rozpatrujący tę sprawę w całości podziela - do stanu faktycznego ustalonego w rozpatrywanej sprawie, stwierdzić należy, że projektowane przez wnioskodawców przyłącze wodociągowe ma na celu zwiększenie użyteczności lokalu nr (...), poprzez usamodzielnienie instalacji wodociągowej i odłączenie lokalu od instalacji wspólnej, z której korzystają obecnie również uczestnicy. Projektowane przyłącze nie prowadzi również do zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej – działki gruntu nr (...), zmiany jej konfiguracji oraz nie będzie przeszkadzało współwłaścicielom w korzystaniu ze wspólnego gruntu (w rozpatrywanej sprawie jest to plac, który służy do korzystania z jednego budynku, współużytkowanego jedynie przez wnioskodawców i uczestników). Zaprojektowanie i wykonanie planowanego przyłącza wodociągowego przez wnioskodawców nie jest więc czynnością przekraczającą zwykły zarząd i nie podpada pod treść art. 199 k.c.

Wobec uznania, że czynność planowana przez wnioskodawców jest czynnością zwykłego zarządu i może być przez nich wykonana bez zgody Sądu, wniosek należało oddalić, jako bezzasadny (art. 199 i 201 k.c.)

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania opiera się na treści art. 520 § 2 k.p.c., albowiem między uczestnikami istnieje spór co do zaprojektowania i wykonania przyłącza wodociągowego, a wniosek został oddalony. Z tego względu wniosek o zasądzenie od uczestników zwrotu kosztów postępowania nie mógł być uwzględniony.