

## UZASADNIENIE

### **postanowienia z dnia 11 grudnia 2017 roku**

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., S. C., A. D., E. W. (1), G. S., M. C., K. B., R. B., T. P. i L. M. (1) wystąpili o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd na gruncie będącej przedmiotem współużytkowania wieczystego, polegającej na nadbudowie posadowionego częściowo na nieruchomości parkingu wielopoziomowego dwukondygnacyjnym budynkiem kina wielosalowego oraz dokonanie czynności remontowych z tym związanych, tj. wybudowaniu łącznika komunikacyjnego łączącego projektowaną nadbudowę parkingu z centrum handlowym (...); wybudowaniu towarzyszącej infrastruktury technicznej, modernizacji klatek schodowych w istniejącej części parkingu; przebudowie instalacji wodno-kanalizacyjnej na terenie inwestycji; przeprowadzeniu na terenie nieruchomości innych prac budowlanych, które mogą okazać się niezbędne w celu realizacji inwestycji oraz prawidłowego zarządzania inwestycją, wykonywaniu innych prac budowlanych w odniesieniu do budynku parkingu wielopoziomowego związanych z opisaną przebudową, powstałych także bezpośrednio po zakończeniu rozbudowy budynku, w szczególności prac związanych ze zmianą konstrukcji, zwiększeniem powierzchni użytkowej lub zmianą funkcji części parkingu, a także na dokonywaniu wszelkich czynności faktycznych i prawnych oraz występowanie o wszelkie decyzji, opinie, uzgodnienia w związku z inwestycją i pracami budowlanymi dotyczącymi budynku parkingu wielopoziomowego.

Uzasadniając złożony wniosek, wskazano, że B. Parking planuje wspólnie z investorem (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. przeprowadzenie inwestycji polegającej na wybudowaniu przy centrum handlowym (...) nowoczesnego, wielosalowego kina. Kino ma zostać posadowione częściowo na nieruchomości będącej przedmiotem współużytkowania wieczystego B. Parking, Skarbu państwa i spadkobierców J. i M. K. (1) oraz częściowo na sąsiedniej nieruchomości, która należy w całości do B. Parking. Inwestycja ma polegać na nadbudowie zlokalizowanego na nieruchomości parkingu dwukondygnacyjnym budynkiem kina o żelbetonowej konstrukcji, wybudowaniu łącznika między kinem a centrum handlowym oraz wykonaniu innych prac budowlanych opisanych szczegółowo w petitum wniosku. Dokonanie przedmiotowej inwestycji wymaga zgody wszystkich współużytkowników wieczystych nieruchomości, niezależnie do faktu, że ich udziały w prawie użytkowania wieczystego są marginalne, tymczasem troje współużytkowników wieczystych odmówiło wyrażenia zgody na przeprowadzenie inwestycji (wniosek k. 4-13).

Pismem z dnia 19 października 2016 r. J. K. (1), R. K., K. K., A. K., S. K. (1), J. O., E. W. (2) i M. D. poprali wniosek o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd (pismo z dnia 19 października 2016 r. k. 177-179).

Uczestnik Skarb Państwa-Prezydent (...) W. poinformował, że nie wyraża zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną położoną w W. przy ul. (...), składającej się z działek gruntu o numerach: 41/2, 9/1, 20/1, 20/3, 47/3, 27/3, 27/4, 11/1 oraz 8/2, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) (odpowiedź na wniosek k. 303).

Pismem z dnia 7 grudnia 2016 r. B. K., M. N. i J. S. (1) poprali wniosek o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd (pismo z dnia 7 grudnia 2016 r. k. 319-320).

Pismem z dnia 13 września 2017 r. J. S. (2), I. S. (1), B. W., N. K., A. R., R. W., S. K. (2) poprali wniosek o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd (pismo z dnia 13 września 2017 r. k. 482).

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

Umową z dnia 13 grudnia 1999 r. Gmina W. –Centrum oddała w użytkowanie wieczyste na lat 99, licząc od dnia zawarcia umowy do dnia 13 grudnia 2098 r. nieruchomość gruntową o powierzchni 16 304 m<sup>2</sup>, położoną w W. przy

ul. (...), dla której obecnie Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...)  
- w następujących udziałach:

- A. i Z. małżonkom G. – w udziale (...) części;
- J. i M. małżonkom K. – w udziale (...) części;
- J. C. – w udziale (...) części;
- R. M. – w udziale (...) części;
- B. T. M. – w udziale (...) części;
- Z. M. – w udziale (...) części;
- B. Z. – w udziale (...) części;
- J. K. (2) – w udziale (...) części;
- M. K. (2) – w udziale (...) części.

Zgodnie z § 8 umowy korzystanie z nieruchomości przez użytkowników wieczystych powinno być zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego. (dowód: umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste k. 570-575).

Na dzień wniesienia wniosku w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa w W. pod numerem (...), dla nieruchomości położonej w W., w dzielnicy O., przy ulicach: Alei (...), składającej się z działek gruntu o numerach: 41/2, 9/1, 20/1, 20/3, 47/3, 27/3, 27/4, 11/1 oraz 8/2, jako współużytkownicy wieczystości wpisani są:

- (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. – udział w łącznej wysokości (...);
- Skarb Państwa - udział w łącznej wysokości (...);
- J. i M. K. (3) - udział w łącznej wysokości (...) (dowód: odpis zwykły księgi wieczystej stan na dzień 21 września 2016 r. – k. 52-55).

J. K. (3) i M. K. (1), ujawnieni w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa w W. pod numerem (...), dla nieruchomości położonej w W., w dzielnicy O., przy ulicach: Alei (...), składającej się z działek gruntu o numerach: 41/2, 9/1, 20/1, 20/3, 47/3, 27/3, 27/4, 11/1 oraz 8/2, jako współużytkownicy wieczystości zmarli odpowiednio J. K. (3) - 9 grudnia 1941 r., a M. K. (1) - ok 1920-1921 r., a ich następcami prawnymi są S. C., A. D., E. W. (1), G. S., M. C., K. B., R. B., T. P., L. M. (2), J. smołowik, J. S. (2), I. S. (2) B. W., E. W. (2), M. D., K. K., S. K. (1), J. O., A. K., B. K., N. K., A. R., R. W., M. N., S. K. (2), R. K. i J. K. (1). (okoliczności niesporne)

B. Parking planuje wspólnie z inwestorem (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. przeprowadzenie inwestycji polegającej na nadbudowie części zachodniej parkingu dwukondygnacyjnym kinem wielosalowym opartym na istniejącej konstrukcji budynku parkingu wraz z łącznikiem komunikującym poziom +2 budynku B. z projektowaną nadbudową parkingu. Zgodnie z projektem nadbudowa ma mieć konstrukcję żelbetonowa z podziałem funkcjonalnym wg zatwierdzonej przez operatora kina z podziałem na siedem sal o prefabrykowanych, żelbetonowych widowniach, przykryta monolitycznym dachem. Z kolei łącznik ma być konstrukcji stalowej opartej na żelbetonowej konstrukcji słupowo-belkowej kotwionej do stronu z garażem C. B. z lekką obudową elewacji i sufitu, z lekkim pokryciem dachu wyposażonego w klapy dymowe. Z uwagi na poziomy stropów w C. B. i kinie podłoga w łączniku będzie wykonana ze stałym spadkiem ok 1,7%. Z uwagi na obowiązujące przepisy prawa budowlanego oraz warunki techniczne w części istniejącej parking wielopoziomowego zostaną zmodernizowane klatki schodowe wykorzystywane do ewakuacji osób z powierzchni kina poprzez dodanie przedsionków, ich wentylowanie, poszerzenie drzwi wyjściowych wraz z dodaniem

poręczy przyściennych. W ramach prac budowlanych zostaną przebudowane instalacje wodno-kanalizacyjne na terenie inwestycji (dowód: wielobranżowy projekt budowlany k. 63-70).

Dla terenu, gdzie planowana jest inwestycja, od momentu zawarcia umowy użytkowania wieczystego obowiązywały 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przy czym każdy z nich dopuszczał na tym terenie zabudowę usługową, w szczególności usługi w zakresie kultury i rozrywki. Od dnia 15 lutego 2017 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadzony uchwałą Rady (...) W., zatwierdzony uchwałą nr XXXIX/1013/2017 Rady (...) W. z dnia 19 stycznia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie al. (...) – część I. Działka (...) znajduje się na obszarze, gdzie plan miejscowy przewiduje zabudowę o funkcji usługowej (symbol U). Zgodnie z 4 ust. 1 pkt 4 uchwały przeznaczenie dopuszczalne na analizowanym terenie to m.in. usługi z zakresu rozrywki, a także parkingi i garaże (dowody: wyciąg z planu miejscowego obowiązującego w okresie od 1992 – 31 grudnia 2003 r. k. 577-584, wyciąg z planu miejscowego obowiązującego w okresie od 26 lutego 2009 r. – 15 lutego 2017 r. k. 586-595, wyciąg z planu miejscowego obowiązującego od dnia 15 lutego 2017 r. k. 597-620).

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie wyżej wskazanych dokumentów rzeczowych, których autentyczność i zgodność z rzeczywistością nie budziła wątpliwości Sądu, jak również nie była kwestionowana przez strony w toku postępowania. Z tych przyczyn na podstawie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. odstąpiono od ich szczegółowego uzasadnienia.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z ugruntowaną linią orzecniczą Sądu Najwyższego, do instytucji użytkowania wieczystego należy w drodze analogii stosować odpowiednio przepisy o własności, w tym przepisy o współwłasności. (tak w: uchwała z dnia 13 lutego 1981 roku, sygn. akt III CZP 72/80, uchwała Sądu Najwyższy z 29 października 2002 roku, sygn. akt III CZP 47/02, *legalis*). Podstawą prawną żądania wnioskodawców w niniejszym postępowaniu stanowi zatem treść art. 199 k.c., zgodnie z którym 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. Pozytywne orzeczenie Sądu w sytuacji określonej w art. 199 k.c. zastępuje zgodę tych właścicieli, którzy jej dotychczas nie chcieli wyrazić.

Przepisy kodeksu cywilnego nie definiują czynności zwykłego zarządu ani kiedy ma miejsce przekroczenie zwykłego zarządu. Przez pojęcie zarządu rzeczą wspólną - zarówno w doktrynie jak i w orzecznictwie – rozumie się podejmowanie wszelkich decyzji oraz dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych w toku normalnej eksploatacji rzeczy, jak i w sytuacjach wykraczających poza ten normalny tok. Pozostałe czynności, które się w tych granicach nie mieszczą, należą do czynności przekraczających zwykły zarząd (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2002 roku, III CZP 18/2002). Ocena, czy czynność należy do czynności zwykłego zarządu, czy też przekracza te granice, powinna być dokonywana w konkretnych okolicznościach faktycznych, nie jest bowiem możliwe przyjęcie jednolitego kryterium ich rozgraniczenia. Zakwalifikowanie określonej czynności do czynności zwykłego zarządu lub czynności przekraczającej zwykły zarząd przesądza o tym kto ze współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) jest uprawniony do podjęcia decyzji w sprawie dokonania tej czynności i jakie istnieją możliwości doprowadzenia do dokonania takiej czynności w sytuacji, gdy uprawnieni współwłaściciele (współużytkownicy wieczystych) nie chcą jej podjąć.

Odnosząc się do poszczególnych przesłanek wynikających z literalnego brzmienia art. 199 k.c., należy po pierwsze wskazać, iż wnioskowana w niniejszym postępowaniu czynność polegająca na nadbudowie posadowionego częściowo na nieruchomości parkingu wielopoziomowego dwukondygnacyjnym budynkiem kina wielosalowego oraz dokonanie czynności remontowych z tym związanych bez wątpienia jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd rzeczą wspólną. W swojej istocie ingeruje ona bowiem w interesy wszystkich współużytkowników. Nadto stanowisko powyższe znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie sądów powszechnych oraz sądów administracyjnych ze względu na fakt, iż budowa obiektu budowlanego na nieruchomości objętej współwłasnością bądź współużytkowaniem w częściach

ułankowych należy do kategorii rozporządzania rzeczą wspólną, która wykracza poza zakres zwykłego zarządu i w takim przypadku potrzebna jest zgoda wszystkich współużytkowników (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1990 r. wydany w sprawie o sygn. akt III ARN 15/90, OSP 1991, z. 6, poz. 163, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 stycznia 2008 r. wydany w sprawie o sygn. akt II OSK 1791/2006, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 21 maja 2009 r. wydany w sprawie o sygn. akt VII SA/Wa 202/09, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. z dnia 20 maja 2009 roku wydany w sprawie o sygn. akt II SA/Kr 1188/08).

Rozstrzygając natomiast kwestię wielkości udziałów poszczególnych współużytkowników wieczystych nieruchomości należy mieć na względzie, iż wnioskodawcy wykazali, że posiadają łącznie ok 98% udziałów (o, (...) udziałów posiada sama (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., a wszyscy spadkobiercy J. i M. K. (1) – o, (...)) we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości, natomiast Skarb Państwa, który wprost nie wyraził zgody posiada ok 1,5% (o, (...) działu). Tym samym przesłanka posiadania co najmniej połowy udziałów przez osoby składające wniosek została przez wnioskodawców spełniona i bez wątpienia przysługiwała im legitymacja procesowa czynna do żądania rozstrzygnięcia przez Sąd w zakresie wskazanej czynności.

Kolejną przesłanką, którą Sąd winien wziąć pod uwagę rozpatrując wniosek o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu jest cel zamierzonej czynności oraz słuszny interes wszystkich współwłaścicieli. Zamierzona czynność powinna więc mieć swoje uzasadnienie gospodarcze i nie powinna prowadzić do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli. Dokonując analizy interesu wszystkich współwłaścicieli (współużytkowników), zgodnie z ustalonymi poglądami doktryny, należy kierować się zarówno gospodarczym sensem samej czynności, jak również rozważyć jej wpływ na sytuację życiową poszczególnych współwłaścicieli. Oceniając kryteria tego interesu winno się brać pod uwagę w szczególności zasady współzycia społecznego i przepisy ustaw, w tym art. 5 k.c., art. 58 k.c., art. 201 k.c. i art. 199 k.c. Dodać w tym miejscu należy, iż zgodnie z poglądami doktryny, przesłanką udzielenia zgody przez Sąd na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną jest ustalenie, że cel zamierzonej czynności leży w interesie wszystkich, nie zaś tylko jednego lub kilku współwłaścicieli. Dodatkowo sprawy rozstrzygane na podstawie art. 199 k.c. mają na celu nie doraźną ochronę współwłaściciela przed naruszeniami drugiego współwłaściciela, ale definitywne i przez to względnie trwałe unormowanie stosunków między współwłaścicielami, jeżeli chodzi o rozporządzenie rzeczą wspólną albo o podjęcie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (zob. uzasadnienie uchwała SN z 23.4.1993 r., III CZP 36/93, OSNCP 1993, Nr 12, poz. 213, z głosem J. Gudowskiego, PS 1996, Nr 4).

Oceniając wskazaną czynność z uwagi na jej zamierzony cel oraz interesy wszystkich współużytkowników Sąd nie znalazł podstaw, dla których wniosek powinien być co do zasady oddalony. Planowana inwestycja znajduje się na obszarze zabudowy mieszkaniowo- usługowej, w której powstawanie nowych konstrukcji jest ograniczone z uwagi na istniejącą zabudowę urbanistyczną. Z tej przyczyny rozwój infrastruktury kulturalno - rozrywkowej możliwy jest przede wszystkim przez rozbudowę nieruchomości już znajdujących się na wskazanym terenie. Powyższe odpowiada treści wnioskowanej czynności, która jest funkcjonalnie powiązana z istniejącym w jej bezpośrednim sąsiedztwie centrum handlowym (...). Powstanie kina przyczyni się natomiast do ogólnego rozwoju (...) W., który w szczególności leży w interesie Skarbu Państwa. Odnotować należy, że oddanie grunt w użytkowanie wieczyste zostało w zakresie korzystania z nieruchomości ograniczone wyłącznie planem zagospodarowania przestrzennego (§ 8 umowy). Na przestrzeni lat teren objęty był kilkoma planami, których treść nigdy nie sprzeciwiała się rozbudowie infrastruktury rozrywkowej, lecz konsekwentnie uzupełniała zabudowę mieszkaniową o elementy usługowe. Nadbudowa istniejącego parkingu wpisuje się zatem w ogólny trend rozwojowy przedmiotowego terenu. Zgodnie z uchwałą nr XLVI/1445/2008 Rady (...) W. z dnia 19 grudnia 2008 r., która obowiązywała w okresie 26 lutego 2009 r. – 15 lutego 2017 r., teren obejmujący przedmiotową nieruchomość, zgodnie z § 17 ust. 1 pkt 6 został określony jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług lub teren parkingów wielopoziomowych. Dodatkowo w § 4 pkt 4 w odniesieniu do przeznaczenia przedmiotowego terenu zostały uwzględnione usługi w zakresie kultury. Równocześnie w pkt 3 zakazano lokalizowania usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych. Posiłkując się słownikiem wyrażen zawartych w planie (§ 2) należało stwierdzić, że usługi uciążliwe to usługi, w

których prowadzona jest działalność powodująca przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona działalność. Sąd zważył, że przedmiotowa inwestycja nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska z uwagi na bliskość centrum B. (...) oraz fakt, że w ramach inwestycji planowana jest nadbudowa parkingu wielopoziomowego kinem wielosalowym, a nie budowa odrębnego centrum rozrywkowego. Aktualnie obowiązująca uchwała nr XXXIX/1013/2017 Rady (...) W. z dnia 19 stycznia 2017 r. również nie zawiera ograniczeń w zakresie przedmiotowej inwestycji. Dodatkowo Skarb Państwa – Prezydent (...) W. nie przedstawił żadnej merytorycznej argumentacji w toku tut. postępowania. Pomimo, że postępowania nieprocesowe odstępuje od zasady kontrydiktoryjności to nie przewiduje jednocześnie całkowitej bierności uczestników.

Należy jednocześnie podnieść, że głównym argumentem uczestnika Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. nieudzielenia zgody na przedmiotową inwestycję była obawa przed ponoszeniem kosztów z nią związanych. Sąd ustalił, że wskazana obawa były jednak bezzasadna. Przede wszystkim (...) sp. z o.o. w W. w toku postępowania przedstawił korespondencję wymienianą ze Skarbem Państwa – Prezydentem (...) W. wraz z projektem porozumienia w zakresie współuczestniczenia w inwestycji. Pomimo, że wskazane dokumenty nie stanowią aktów wiążących strony i winny być poczytywane raczej jako zaproszenie do zawarcia umowy, bądź negocjacji, zgodnie z art. 71 k.c., to w świetle zawartych już porozumień z innymi uczestnikami postępowania Sąd wziął je pod uwagę jako wiarygodnie przedstawiające próbę polubownego rozwiązania sporu co do używania nieruchomości. Dodatkowo Skarb Państwa – Prezydent (...) W. nie zaprzeczył wskazanym okolicznościom, co można było poczytywać jako ich przyznanie. (...) sp. z o.o. w W. proponował, że ciężar planowanej inwestycji zostanie poniesiony przez niego oraz spółkę (...), dlatego ryzyko ekonomiczne związane z rozbudową jest znikome dla pozostałych współużytkowników. Urzeczywistnieniem wskazanej propozycji było zawarcie szeregu porozumień z innymi uczestnikami – spadkobiercami J. i M. K. (1), które w swojej treści były analogiczne do porozumienia zaprezentowanego Skarbowi Państwa – Prezydentowi (...) W.. We wskazanych porozumieniach (...) sp. z o.o. zwolnił współużytkowników wieczystych ze wszystkich roszczeń, jakie mogą przysługiwać B. Parking oraz zobowiązał się poryć wszelkie roszczenia, jakie mogą przysługiwać B. (...) z tytułu nakładów dokonanych na nieruchomość w związku z inwestycją. Dodatkowo B. Parking zobowiązał się nie dochodzić takich roszczeń od współużytkownika wieczystego oraz zagwarantował, że nie będzie dochodzić ich również B. (...). Sąd mając na względzie powyższe uznał, że nie ryzyko ekonomiczne dla współużytkowników wieczystych z uwagi na wielkość ich udziałów oraz zawarte umowy jest marginalne, a ich prawa zostały prawidłowo zabezpieczone.

Mając na względzie powyższe, na podstawie art. 199 k.c. Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia, rozstrzygając o kosztach postępowania zgodnie z regułą ogólną określoną w art. 520 par 1 k.p.c.

## ZARZĄDZENIE

1) Doręczyć odpis postanowieniem wraz z uzasadnieniem pełnomocnikowi wnioskodawców oraz pełnomocnikowi uczestnika Prezydenta (...) W.;

2) wydać pełnomocnikowi wnioskodawcy odpis postanowienia zgodnie z wnioskiem na k.650 (odbiór osobisty).