

Sygnatura akt II Ca 469/13

Jelenia Góra, dnia 5 września 2013 r.

## POSTANOWIENIE

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący SSO Wojciech Damaszkowski/spr/

Sędziowie SSO Jadwiga Jakubowska, SSO Beata Kostaś

Protokolant Agnieszka Lesicka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 września 2013 r. w Jeleniej Górze

sprawy z wniosku A. S. (1) i Z. S.

z udziałem G. K.

o upoważnienie do dokonania czynności

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze

z dnia 12 kwietnia 2013 r., sygn. akt I Ns 642/12

### **postanawia:**

I. apelację oddalić,

II. ustalić, że koszty postępowania w instancji odwoławczej każdy z uczestników ponosi w związku ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt II Ca 469/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze oddalił wniosek A. S. (1) i Z. S., w sprawie prowadzonej z udziałem G. K., o udzielenie zgody na dokonanie czynności nieprzekraczającej zwykłego zarządu w postaci montażu licznika gazowego w budynku przy ul. (...) w J., w pomieszczeniu nr 03 zaznaczonym na rys. 1 w opinii sporządzonej przez biegłego L. T. z dnia 24.09.2004 roku oraz zobowiązanie uczestnika do udostępnienia pomieszczeń nr 03 i 09, zaznaczonych na rys. 1 tej opinii w celu umożliwienia wnioskodawcom dokonania odczytu licznika gazowego i wodnego w każdy pierwszy dzień miesiąca. W dalszej części orzeczenia sąd ten ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 20 września 2005 roku wydanym w sprawie I Ns 599/03 Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze dokonując działu spadku po A. S. (2), w którego skład wchodził udział 6/12 w prawie użytkownika wieczystego działki gruntu nr (...) o pow. 557 m<sup>2</sup> i taki sam udział w stanowiącym odrębną nieruchomość budynku o powierzchni 190,50 m<sup>3</sup>, położonym w J. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) i zniesienia współwłasności tej nieruchomości wyodrębnił dwa samodzielne lokale mieszkalne: lokal nr (...), położony w przyziemiu i na wysokim parterze (1 piętro) o łącznej powierzchni 223,78

m<sup>2</sup>, z którym to lokalem związany jest udział w wysokości 77,90% w częściach wspólnych budynku oraz taki sam udział w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...)i przyznał go na wyłączną własność A. S. (3) oraz lokal mieszkalny nr (...), położony na poddaszu (II piętro) o łącznej powierzchni 63,47 m<sup>2</sup>, z którym to lokalem związany jest udział w wysokości 22,10% w częściach wspólnych budynku oraz taki sam udział w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...)i przyznał go na współwłasność A. S. (1) i Z. S. w udziałach po 1/2.

Z kolei prawomocnym postanowieniem z dnia 27 października 2009 roku wydanym w sprawie I Ns 875/07 Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze ustalił sposób korzystania z działki numer (...) położonej w J. przy ul. (...), w ten sposób, że przyznał A. S. (3) do wyłącznego korzystania działkę oznaczoną nr (...) o pow. 257 m<sup>2</sup> wskazaną w projekcie podziału bieglego sądownego J. S., zawartym w opinii z dnia 24 marca 2009 roku, a Z. S. i A. S. (1) przyznał do wyłącznego korzystania działkę oznaczoną nr (...) i pow. 73 m<sup>2</sup> wskazaną w tymże projekcie podziału, zaś ówczesnym współwłaścicielom nieruchomości przyznał do wspólnego korzystania działkę nr (...) o pow. 227 m<sup>2</sup>.

Obecnie właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) składającego się z 2 przedpokoi, 7 pokoi, 2 pomieszczeń kuchni, 2 łazienek, pomieszczenia WC, kotłowni, pomieszczenia składu opału, 2 pomieszczeń gospodarczych i garażu jest G. K., który nieruchomość tę nabył w dniu 5 marca 2003 r. od A. S. (3). Współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) są nadal Z. S. i A. S. (1).

W dziale III księgi wieczystej nr (...) zostało ujawnione ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w dziale II powyższej księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wobec częściowego zniesienia współwłasności poprzez wyodrębnienie lokali mieszkalnych nr (...).

Ustalił dalej sąd, że w lokalu mieszkalnym G. K. gaz doprowadzony jest do kuchenki gazowej i gazowego dwufunkcyjnego kotła gazowego. Urządzenia te są zlokalizowane w kuchni na I piętrze budynku a gazomierz dla tego lokalu umieszczony jest na korytarzu przyziemia. Na korytarzu tym znajdował się również gazomierz dla lokalu mieszkalnego uczestników, ale został on zdemontowany na wniosek A. S. (3) w dniu 9 grudnia 2008 roku i przedsiębiorstwo gazownicze odmówiło montażu gazomierza dla lokalu mieszkalnego nr (...) w miejscu, gdzie znajdował się on uprzednio z uwagi na brak zgody G. K.. Odcinek wspólny wewnętrznej instalacji gazowej przebiega przez pomieszczenia przynależne do lokalu mieszkalnego nr (...). Część wewnętrznej instalacji gazowej dla lokalu mieszkalnego nr (...) również przebiega przez pomieszczenia przynależne do lokalu mieszkalnego nr (...).

Uczestnicy w sprawie I Ns 1536/11 przed Sądem Rejonowym w Jeleniej Górze prowadzą postępowanie o wyrażenie zgody na czynność przekraczającą zwykły zarząd rzeczą wspólną poprzez wykonanie modernizacji instalacji gazowej w budynku przy ul. (...) w J..

W tak ustalonych okolicznościach sprawy ocenił sąd, że wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie. Wskazał, że montaż nowego urządzenia, na przykład licznika gazowego, nie stanowi czynności zwykłego zarządu w rozumieniu art. 201 k.c. a jest czynności przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Ponadto pomieszczenie oznaczone numerem 03, w którym miałby się znajdować licznik, stanowi element lokalu numer (...) i jest własnością G. K.. Nakazanie mu zatem udostępnienia tego lokalu dla małżonków S. byłoby sprzeczne z prawem własności. Niewątpliwie zaś uczestnik postępowania, jako współwłaściciel nieruchomości zgody na wykonanie takich prac nie wyraża.

Orzekając o kosztach postępowania, na podstawie art. 520 § 1 kpc, Sąd Rejonowy uznał, iż uczestnicy postępowania są w tym samym stopniu zainteresowani jego wynikiem i ustalił, że każdy z nich ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie.

W apelacji wnioskodawcy zaskarżyli postanowienie Sądu Rejonowego w całości wnosząc o jego zmianę poprzez udzielenie zgody na dokonanie czynności nieprzekraczającej zwykłego zarządu, to jest na montaż licznika gazowego w pomieszczeniu numer 03 zaznaczonym w opinii bieglego L. T. oraz zobowiązanie uczestnika do udostępnienia

pomieszczeń numer 03 i 09 w celu umożliwienia wnioskodawcom dokonywania odczytu licznika; ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Skarżący zarzucili sądowi w szczególności:

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że gazomierz, który miałby być zamontowany jest urządzeniem nowym zamontowanym w lokalu mieszkalnym uczestników, a zgoda na czynność montażu jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd;
- naruszenie przepisów prawa procesowego, a to:
  - art. 321 § 1 kpc poprzez zaniechanie orzekania w granicach żądania,
  - art. 207 § 2 kpc w zw. z art. 208 § 1 pkt 5 kpc poprzez wydanie zarządzenia wzywającego do przedstawienia dowodów i określenie wnioskodawcom niemożliwego terminu do jego wykonania,
  - art. 217 § 1 kpc poprzez uznane za spóźnione dowody dołączone do wniosku,
  - art. 233 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów,
- naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:
  - art. 199 kc w zw. z art. 201 kc poprzez błędne przyjęcie, że żądana czynność przekraczała zakres zwykłego zarządu,
  - art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali poprzez błędne przyjęcie, że wnioskodawcy nie są uprawnieni do korzystania z instalacji gazowej, które nie stanowi części wspólnej nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie była uzasadniona.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, wbrew zarzutom skarżącym, są prawidłowe i wyczerpujące, a Sąd Okręgowy z mocy art. 382 kpc przyjmuje je za własne. Poza sporem jest, że przedpokój oznaczony numerem 03 oraz kotłownia 09 należą do samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w J.. Wynika to z treści prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze z dnia 20 września 2005 r. o dziale spadku i zniesieniu współwłasności. Dla nowo wyodrębnionych lokali mieszkalnych założone zostały księgi wieczyste w związku z czym lokale te stały się odrębnymi nieruchomościami. Diametralnie uległa zmianie sytuacja zamontowanego gazomierza i wodomierza. Upřednio, gdy budynek stanowił jedną nieruchomość to do liczników tych mogły mieć dostęp wszystkie osoby w nim zamieszkujące. Skoro obecnie pomieszczenia 03 i 09 przynależą do lokalu numer (...) to tylko właściciel tego mieszkania jest ich wyłącznym dysponentem. Zdemontowany licznik gazowy nie był zainstalowany na nazwisko A. lub Z. S. o czym świadczy pismo (...) S.A. (...) Oddział (...) z 16.07.2010 r. (k. 36). Zgłoszone przez wnioskodawców żądanie – jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy – nie dotyczy czynności zarządu rzeczą wspólną. Sytuacja taka miałaby miejsce wówczas, gdyby wniosek obejmował zamontowanie licznika w pomieszczeniu, które stanowi część wspólną nieruchomości. W stanie sprawy będącym przedmiotem rozpoznania przez Sąd Odwoławczy nie ma znaczenia czy chodzi o zamontowanie nowego czy upřednio zdemontowanego licznika skoro miałby on znajdować się w lokalu G. K.. Przy rozstrzygnięciu o żądaniu nie znajdowały zastosowania przepisy art. 199 kc i 201 kc skoro – jak już wskazano, nie dotyczyły ono zarządu rzeczą wspólną. Nie doszło również do naruszenia art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali bowiem przepis ten stanowi, że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej, a pomieszczenia 03 i 09 do niej nie należą.

Wbrew skarżącym Sąd I instancji nie naruszył art. 321 § 1 kc. Wnioskodawcy upatrują naruszenia tego przepisu poprzez brak w uzasadnieniu rozważań dotyczących dostępu do licznika wodomierza w pomieszczeniu 09. Takie żądanie również było zgłoszone i podlegało oddaleniu w punkcie I postanowienia, chociaż istotnie sąd z naruszeniem art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc w uzasadnieniu postanowienia w ogóle się do niego nie odniósł. To naruszenie

przepisów postępowania cywilnego nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia, bowiem wniosek jako nie dotyczący pomieszczeń wspólnych podlegał kompleksowo oddaleniu. Wnioskodawcy mogą rozważyć użycie ewentualnie innego środka prawnego, aby uzyskać możliwość odczytu licznika zużycia wody.

Odnosnie zarzutu naruszenia art. 207 § 2 kpc, art. 208 kpc i art. 217 kpc należy wskazać, że Przewodniczący zarządzeniem z 19 listopada 2012 r. zobowiązał wnioskodawców, na podstawie art. 207 § 3 i 6 kpc do zgłoszenia w terminie dwóch tygodni wszelkich zarzutów, twierdzeń i wniosków dowodowych pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w dalszym toku procesu. Zarządzenie to doręczono wnioskodawcom 8 grudnia 2012 r. Złożone zatem przez nich pismo procesowe z wnioskami dowodowymi dopiero na rozprawie 3 stycznia 2013 r. na podstawie art. 207 § 6 kpc można było pominąć jako spóźnione.

Z powyższych względów apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu.

N podstawie art. 520 § 1 kpc ustalono, że koszty postępowania każdy z uczestników ponosi w związku ze swym udziałem w sprawie.