

Sygn. akt III Ca 1749/13

POSTANOWIENIE

Dnia 19 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk

Sędziowie: SO Lucyna Morys - Magiera (spr.)

SR del. Łukasz Malinowski

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2014 r. na rozprawie sprawy

z wniosku B. G.

z udziałem C. L., S. M., M. M. (1), B. L., J. M., A. M., A. N. (1) i A. N. (2)

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności z zakresu zwykłego zarządu

na skutek apelacji uczestników postępowania C. L., S. M. i M. M. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 9 sierpnia 2013 r., sygn. akt I Ns 800/12

postanawia:

prostując oznaczenie przedmiotu sprawy jako dotyczącej rozstrzygnięcia w przedmiocie czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną oraz określenie budynku gospodarczego jako obiektu, oddalić apelację.

SSR del. Łukasz Malinowski SSO Magdalena Balion - Hajduk SSO Lucyna Morys - Magiera

Sygn. akt III Ca 1749/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni B. G. wniosła o wydanie orzeczenia zastępującego zgodę współwłaścicieli na posadowienie budynku gospodarczego wolnostojącego blaszanego o wymiarach długości 5,0 m, szerokości 3,0 m, wysokości 2,2 -1,9 metra posadowionego na betonowych podporach, na nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę (...), w odległości 1,7 metra od szeregu garaży stojących na tej działce wzdłuż podwórza. Wnioskodawczyni podnosiła, że zgłosiła rozpoczęcie budowy obiektu do Urzędu Miasta R. 29 maja 2012r., lecz na skutek kontroli Nadzoru Budowlanego dokonanej na wniosek współwłaścicielek działki B. L. i S. M., została zobowiązana do dostarczenia szeregu dokumentów, w tym oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, którego nie uzyskała z powodu braku zgody pozostałych współwłaścicieli.

Uczestnicy postępowania generalnie wnieśli o oddalenie wniosku, a C. L., S. M. oraz M. M. (1) także o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania na ich rzecz od wnioskodawczyni. Podnieśli oni, że wyrażenie zgody nie może być legalizacją istniejącego już budynku blaszanego postawionego przez wnioskodawczynię wbrew woli pozostałych współwłaścicieli i zwyczajowi uzyskiwania zgody współwłaścicieli na piśmie. Ponadto wskazywali, że należy wpierv

ustalić sposób korzystania z nieruchomości wspólnej i wydzielić osobne działki zgodnie z wielkością udziału każdego współwłaściciela, a wówczas możliwe byłoby posadowienie garażu przez wnioskodawczynię na wydzielonej dla niej quo ad usum części nieruchomości. Zarzucali także, iż obecnie wnioskodawczyni dysponuje już teraz zbyt dużą częścią nieruchomości wspólnej za garażami uczestników.

Uczestnik postępowania C. L. ponadto podniósł, że nie wyraził zgody wnioskodawczyni na posadowienie garażu, gdyż wnioskodawczyni nie wyraziła jemu uprzednio zgody na postawienie kolejnego garażu.

Zaskarżonym postanowienie z dnia Sąd Rejonowy w Rybniku postanowił w pkt 1 upoważnić B. G. właścicielkę lokalu nr (...) opisanego w księdze wieczystej nr (...) do posadowienia budynku gospodarczego, wolnostojącego, blaszanego o długości 5 metrów, szerokości 3 metrów, wysokości od 2,2 m do 1,9 metra posadowionego na betonowych podporach w odległości 1,7 metra od ciągu stojących budynków gospodarczych zgodnie z wyrysem z mapy zasadniczej z dnia 21 maja 2012 roku na nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi Księgę Wieczystą (...), a w pkt 2 ustalić, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, iż w budynku przy ul. (...) w R. znajduje się 6 samodzielnych lokali. W lokalu numer (...) mieszka M. i A. M., w lokalu nr (...) mieszkają A. i A. N. (2), w lokalu nr (...) mieszka C. i B. L., w lokalu nr (...) mieszka B. G.. Lokal nr (...) jest również własnością C. L., a w lokalu nr (...) mieszka S. i J. M.. Lokale są własnością uczestników postępowania, którzy w nich mieszkają.

Z prawem każdego lokalu jest związany udział w prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę (...) o powierzchni 0,2096 ha. S. i J. M. mają udział (...). B. G. ma udział w nieruchomości (...). C. L. i B. L. mają udział (...). A. i A. N. (2) mają udział (...). C. L. ma dodatkowy udział (...) związany z lokalem nr (...). M. M. (1) i A. M. mają udział (...).

Stwierdził ponadto, że właściciele lokali nr (...) mają jako przynależności garaże, które stoją wzdłuż utwardzonego podwórza za budynkiem, równoległe do budynku w jednym szeregu. Za garażami rozciąga się ogród z drzewami owocowymi, iglastymi oraz ogródek z warzywami. Ciąg stojących garaży dzieli działkę na dwie części i oddziela podwórze od ogrodu. Kolejni właściciele sprzedając lokale sprzedają również garaże.

Wnioskodawczyni B. G. postanowiła postawić na nieruchomości wspólnej blaszany budynek gospodarczy w ciągu garaży stojących w odległości 1,7 metra od nich, gdyż garaże są murowane a jej budynek jest blaszany, między nimi rosną drzewa iglaste i znajduje się odprowadzenie rynien z garaży.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż podwórze między budynkiem i ciągiem garaży jest wyłożone płytami, a jego powierzchnia pozwala na parkowanie samochodów i wywóz śmieci oraz przywóz opału.

Z ogrodu przed budynkiem od strony ulicy korzystają wszyscy właściciele lokali, druga część ogrodu okala podwórze w kształcie litery L, biegnie za ciągiem garaży i dalej prostopadłe do budynku łącząc się z ogrodem przed budynkiem.

Z pierwszego ogrodu za garażami korzysta wnioskodawczyni i jej ogród jest największy, następny ogród należy do S. M., kolejny - do C. L. a ostatni do A. N. (1). Wszystkie te ogrody stanowią całość podzieloną w sposób umowny i biegną za rzędem garaży. Pierwszy garaż od strony płotu należy do B. i C. L. i związany jest z lokalem nr (...). Drugi garaż należy do S. i J. M. i związany jest z lokalem nr (...). Trzeci garaż należy do M. M. (1) i A. M. i związany jest z lokalem nr (...).

Po prawej stronie od garaży, przy płocie, znajduje się drewniane pomieszczenie gospodarcze, z którego korzystają właściciele lokalu nr (...), czyli małżonkowie M. i M., którzy wraz z C. L. mają do niego klucze.

Blaszany obiekt wzniesiony przez wnioskodawczynię znajduje się po lewej garaży, jest krótszy od szeregu budynków murowanych i niższy, ale szerokością zbliżony do budynków murowanych. Ma 5 metrów długości, 3 metry szerokości, stoi 176 centymetrów od garaży murowanych, a odległość ta zwięza się w tyle blaszanego garażu do 172 centymetrów,

jego powierzchnia pozwala na przechowanie w nim samochodu; obecnie wnioskodawczyni składa tam kosiarkę, rower i ogrodowy stół. Do budynków garażowych można wjechać wprost z wybetonowanego podwórza.

Sąd Rejonowy ustalił, że blaszany obiekt wzniesiony przez wnioskodawczynię nie przeszkadza innym urządzeniom infrastruktury nieruchomości i jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Stwierdził, że za budynkiem postawionym przez wnioskodawczynię, który nie przylega do murowanych budynków innych właścicieli można postawić jeszcze jeden garaż, a kolejne dwa garaże mogą w przyszłości powstać wzdłuż wjazdu do posesji tam gdzie obecnie jest pas trawy i słup do gry w koszykówkę. Łącznie na posesji mogą być wzniesione jeszcze trzy garaże, czyli może ich być na działce siedem.

Jak ustalono, wnioskodawczyni postawiła blaszany obiekt w miejscu, gdzie w 2003r. C. L. planował postawienie kolejnego garażu, lecz wówczas wnioskodawczyni nie udzieliła mu zgody na postawienie kolejnego garażu.

Zwyczajem we wspólnocie przy ul. (...) było uzyskiwanie zgody na czynności zwykłego zarządu w drodze zbierania podpisów na piśmie. Wnioskodawczyni poinformowała ustnie wszystkich właścicieli, że chce postawić budynek jednak nie dostała wyraźnej zgody od żadnego z nich, a C. i B. L., A. i M. M. (1) wręcz sprzeciwili się temu. J. M. i A. N. (2) wyrazili zgodę, ale później ją odwołali.

Wnioskodawczyni przedstawiła w toku postępowania propozycję ugody co do jej budynku gospodarczego, zawierającą dodatkowo propozycje sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie ogródków, lecz nie została ona przyjęta.

Powyższe okoliczności faktyczne zostały ustalone w oparciu o dokumenty złożone do akt sprawy i wymienione w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, a także przesłuchanie stron.

Sąd pierwszej instancji w tym stanie rzeczy uznał, iż wniosek zasługiwał na uwzględnienie na zasadzie regulacji art. 201 zd. 2 kc, dotyczącej upoważnienia jednego ze współwłaścicieli do dokonania czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną z powodu braku zgody większości współwłaścicieli na jej dokonanie.

Zaznaczył, że ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości nie było przedmiotem tego postępowania. Jego zdaniem postawienie garażu blaszanego na wspólnej działce (...), który miał być przynależnością lokalu nr (...), było czynnością zwykłego zarządu, gdyż według zgodnego zamiaru właścicieli każdy lokal miał mieć w przyszłości garaż. Wskazał nadto, że przynależność garażu do lokalu w rozumieniu art. 51 § 1 kc jest rzeczą powszechną i stąd winno być traktowane jako czynność zwykłego zarządu. Zdaniem Sądu Rejonowego postawienie garażu przez wnioskodawczynię stanowiło działanie na wspólny pożytek, gdyż oznaczało zagospodarowanie podwórza zgodnie z jego umówionym przeznaczeniem i zwiększenie użyteczności lokalu nr (...), zatem było gospodarczo uzasadnione.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że współwłaściciel może zostać upoważniony do dokonania czynności zwykłego zarządu, jeżeli czynność jest celowa ze względu na interes gospodarczy i nie prowadzi do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli. Jego zdaniem przedmiotowa czynność wnioskodawczyni nie zmierzała do pokrzywdzenia któregokolwiek z właścicieli, bowiem budowla była zgodna z planem zagospodarowania przestrzennego i nie naruszała infrastruktury uzbrojenia podziemnego i nadziemnego. Uznał, że nadto chroni przyszłe interesy uczestników w zakresie korzystania z ogrodu za garażami. Takie postawienie obiektu chroni także przyszłe interesy kolejnych właścicieli lokalu (...), z którym garaż będzie związany. Podkreślał, że wcześniej w tym samym miejscu kolejny budynek garażowy chciał wnieść C. L., który ma już jeden garaż. Jego położenie jest uzasadnione gospodarczo, a przeniesienie w tył, w inne miejsce proponowane przez uczestników spowodowałoby konieczność wybudowania drogi dojazdowej utwardzonej po trawniku i między ogródkami oraz zmniejszenie istniejącego ogrodu i pasa zieleni.

Mimo jego posadowienia nadal podwórze jest przestronne i umożliwia zawracanie samochodom z opałem, a uczestnik A. N. (1) żądał postawienia w tym samym ciągu jeszcze kolejnego garażu; stąd wniosek, że uczestnicy chcą teren ten zabudować garażami, zgodnie z zagospodarowaniem przestrzennym. Usytuowanie obiektu wzdłuż wjazdu na

posesję w miejscu obecnego boiska zdaniem Sądu Rejonowego nie jest uzasadnione, ponieważ spowodowałyby zbędne zwięźenie wjazdu na parcelę. Celowym było odsunięcie garażu od budynku murowanego ze względu na rynnę z dachu garażu murowanego i dostęp do sąsiedniego garażu.

Z tym powodów Sąd Rejonowy upoważnił wnioskodawczynię B. G. do dokonania czynności zwykłego zarządu na zasadzie art. 201 zd. 2 kc.

O kosztach sąd orzekł na zasadzie art. 520 §1 kpc ustalając, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie

Apelację od tego orzeczenia w całości wniósł wnieśli uczestnicy C. L., S. M. i M. M. (1).

Zarzucali naruszenie prawa materialnego w postaci art. 201 kc poprzez przyjęcie, iż czynność polegająca na wzniesieniu obiektu budowlanego należy do zakresu zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Ich zdaniem stanowi ona czynność przekraczającą zwykły zarząd, bowiem nie dotyczy normalnej eksploatacji nieruchomości, pobierania pożytków i dochodów, szeroko rozumianych czynności zachowawczych. Podkreślali, że współwłaściciele nieruchomości traktowali tego typu czynności jako przekraczające zwykły zarząd, skoro C. L. odstąpił od wzniesienia garażu mimo posiadania zgody większości współwłaścicieli.

Podnosili, że doszło także do naruszenia art. 199 kc poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że wnioskodawczyni ma legitymację czynną w postępowaniu. Uzasadniali, że na zasadzie art. 19 ust. 2 ustawy o własności lokali do małej wspólnoty mieszkaniowej stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności, stąd art. 24 ustawy nie może stanowić podstawy legitymacji wnioskodawczyni w niniejszej sprawie. Skoro więc czynność ta przekracza zwykły zarząd, do wystąpienia z wnioskiem uprawnieni byli jedynie współwłaściciele, których udziały przenoszą połowę, a udział wnioskodawczyni nie spełnia tego warunku.

Skarżący zarzucali nadto błąd w ustaleniach faktycznych sprowadzający się do niewyjaśnienia, czy czynność objęta wnioskiem dotyczy budynku gospodarczego czy też garażu, w którym ma być przechowywany samochód oraz pominięcie, że garaże dotychczas wzniesione na posesji przypadają poszczególnym właścicielom lokali, a ich powierzchnia decydowała o wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. Zaznaczali, iż powierzchnia murowanych garaży wliczona została do powierzchni decydującej o wielkości udziałów, zatem wnioskodawczyni obecnie będzie nieuzasadnienie ponosić mniejsze obciążenia w zakresie utrzymania nieruchomości wspólnej. Ich zdaniem wobec braku podziału nieruchomości quo ad usum wnioskodawczyni nie będzie mogła korzystać z obiektu z wyłączeniem uczestników.

Ostatecznie zdaniem apelujących czynność wnioskodawczyni jest sprzeczna z przeznaczeniem nieruchomości, bowiem skoro w obiekcie przechowuje jedynie rzeczy gospodarcze, nie garażując samochodu, winna go wnieść na części ogrodu przez siebie użytkowanej. Bez znaczenia ich zdaniem w tej sytuacji jest droga dojazdowa do niego.

Wnioskodawczyni domagała się oddalenia apelacji uczestników.

Apelacja uczestników nie mogła odnieść skutku.

W pierwszej kolejności należało sprostować oznaczenie przedmiotu sprawy jako dotyczącej rozstrzygnięcia w przedmiocie czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną oraz określenia budynku gospodarczego jako obiektu, na zasadzie art. 350 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, stosownie do treści wniosku, zakresu postępowania dowodowego i przedmiotu rozstrzygnięcia.

Wskazać należy, iż wniosek bezsprzecznie dotyczył konkretnie opisanego w nim obiektu budowlanego wolnostojącego o konstrukcji stalowej posadowionego na bloczkach betonowych, nie związanego trwale z gruntem, pełniącego funkcję gospodarczą. Taki opis przedmiotu czynności, do której sądowego upoważnienia wnioskodawczyni się domagała, zdaniem Sądu Odwoławczego najlepiej odpowiadał jego rzeczywistemu charakterowi. Potwierdzeniem tego były w szczególności treść protokołu z czynności kontrolnych inspektora Powiatowego Inspektoratu Nadzoru

Budowlanego dla miasta R. z dnia 12 października 2012r. oraz postanowienia nr 254/12 z dnia 26 listopada 2012r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta R.. Wiążącą kwalifikację obiektu gospodarczego pod względem wymogów prawa budowlanego związaną z procedurami administracyjnymi natomiast wypadło pozostawić odpowiednim organom.

Bezspornie przedmiotem wniosku oraz prowadzonego postępowania, a finalnie i rozstrzygnięcia sprawy, była konkretna czynność wnioskodawczyni, mająca za przedmiot obiekt gospodarczy o wskazanym wyżej charakterze i przeznaczeniu, które to elementy decydowały o kwalifikacji czynności jako należącej do zakresu zwykłego zarządu, co podkreślał w uzasadnieniu kwestionowanego orzeczenia Sąd pierwszej instancji.

Analizując ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, należało ocenić je jako prawidłowe, poczynione w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy i w znacznej mierze niesporne między stronami, stąd Sąd drugiej instancji przyjął je za własne, bez konieczności ponownego przytaczania.

Nie doszło przy tym do zarzucanego w apelacji błędu w ustaleniach sprowadzającego się do niewyjaśnienia, czy czynność objęta wnioskiem dotyczy budynku gospodarczego służącego do przechowywania narzędzi ogrodniczych, czy garażu służącego do przechowywania samochodu. Ustalono bowiem wystarczająco dla potrzeb niniejszego postępowania o charakterze cywilnoprawnym, nie zaś administracyjnym, zarówno charakter, brak trwałego związania z gruntem w zakresie ewentualności uszkodzenia jego konstrukcji w wyniku usunięcia, wymiary, jak i obecne przeznaczenie w postaci aktualnego sposobu użytkowania obiektu przez wnioskodawczynię. Jak zasadnie zaznaczono, z materiału dowodowego wynikało, iż wnioskodawczyni przechowuje w nim bowiem przedmioty gospodarcze i narzędzia ogrodnicze, co potwierdziła oświadczając na rozprawie apelacyjnej. Podnoszona natomiast w apelacji sprzeczność czynności z przeznaczeniem nieruchomości nie została w żaden sposób wykazana w toku postępowania. Wnioskowane i zaakceptowane przez Sąd orzekający położenie obiektu na działce wypadło ocenić, w świetle poczynionych niewadliwie ustaleń, jako optymalne.

Uznał Sąd Odwoławczy za decydujące dla kwalifikacji charakteru wnioskowanej czynności pod względem rodzaju zarządu rzeczą wspólną powyższe elementy, natomiast kwestie dalszych wymogów administracyjnoprawnych oraz jego kolejnych losów, a także sposób rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości między uczestnikami wspólnoty, na który powołują się skarżący, przyjął za mające charakter drugorzędny dla oceny zasadności apelacji uczestników.

Słusznie, zdaniem Sądu drugiej instancji, przyjął Sąd Rejonowy, że czynność, której dotyczył wniosek, nie przekracza zakresu zwykłego zarządu.

Zasób orzecznictwa w tej kwestii, na które powołują się apelujący, znany jest Sądowi Odwoławczemu, aczkolwiek wskazać wypada, iż każda sprawa charakteryzuje się odmiennym w szczególności stanem faktycznym i specyficznymi okolicznościami rzutującymi nieraz w sposób decydujący o treści orzeczenia, zwłaszcza dotyczącymi przedmiotu postępowania i jego charakteru.

Wskazać wypada, że czynność, która nie narusza i nie zagraża interesom współwłaścicieli niedziałających, może być uznana za czynność zwykłego zarządu, niewymagającą uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli na jej realizację. Rozstrzygnięcie tej kwestii pozostawiono wszak orzecznictwu sądów, gdyż zależy ona od konkretnej sytuacji i stanu faktycznego sprawy (por. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 kwietnia 2002 r., sygn. akt III CZP 18/02; OSNC 2003/2/18, postanowienie SN z dnia 21 listopada 1980 r. sygn. akt III CRN 166/80; OSNC 1981/6/111, lex Nr 2597).

Zważył Sąd Okręgowy w szczególności, iż w niniejszej sprawie wnioskodawczyni chodzi o uprawnienie do posadowienia wolnostojącego obiektu blaszanego na betonowych podporach w ciągu już istniejących budynków gospodarczych, którego budowa nie ma wpływu na istotną zmianę w zakresie charakteru i sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości wspólnej przez współwłaścicieli.

Posadowienie blaszanego obiektu na bloczkach betonowych dla przechowywania narzędzi i urządzeń ogrodniczych, nie związanego zatem w sposób trwały z gruntem w wyżej przedstawionym rozumieniu, w części nieruchomości

wspólnej przeznaczonej zgodnie przez współwłaścicieli na tego typu obiekty, pozostające w korelacji z przeznaczeniem ujętym w miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i nie rzutujące na pozostałe elementy infrastruktury, które nadto nie wpływa na zmianę sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości wspólnej, nie zmienia jego konfiguracji ani nie utrudnia współwłaścicielom korzystania z drogi dojazdowej czy dostępu do ogródków, pozostając w granicach przeznaczenia rzeczy wspólnej pozostaje zatem w mniemaniu Sądu drugiej instancji w zakresie zwykłego korzystania z działki (art. 201kc). Nie prowadzi nadto do zmiany w prawie własności działki wspólnej w całości ani w części, nie zagraża też interesom pozostałych współwłaścicieli, zwłaszcza korzystających z istniejących na działce budynków garażowych trwale związanych z gruntem. Pozwoli natomiast wnioskodawczyni na pełną realizację jej uprawnień współwłaścicielskich o uzasadnionym przeznaczeniem rzeczy charakterze.

Z tych też przyczyn wniosek skarżących o braku po stronie wnioskodawczyni legitymacji czynnej w niniejszej sprawie stosownie do art. 199 kc nie mógł być uznany za skuteczny, skoro zasadnie norma ta nie stanowiła podstawy prawnej rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Z tych wszystkich przyczyn należało oddalić bezzasadną apelację uczestników na mocy art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

SSR (del.) Łukasz Malinowski SSO Magdalena Balion–Hajduk SSO Lucyna Morys–Magiera