

Sygn. akt I Ns 1652/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 czerwca 2014 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący SSR: Izabela Kosińska – Szota**

**Protokolant: Lucyna Kazmierczuk**

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2014 r. w Kłodzku na rozprawie

sprawy z wniosku A. K. i G. K.

przy udziale S. J., K. S. i M. S.

o ustanowienie zarządcy rzeczą wspólną i o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zarząd rzeczą wspólną

### **postanawia:**

I umorzyć postępowanie w przedmiocie ustanowienia zarządcy rzeczą wspólną;

II oddalić wniosek o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zarząd rzeczą wspólną ;

III zasądzić od wnioskodawczyń A. K. i G. K. na rzecz uczestników postępowania S. J., K. S. i M. S. kwoty po 88,50 zł (osiemdziesiąt osiem zł 50/100) tytułem kosztów postępowania.

Sygn. akt I Ns 1652/13

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie A. K. i G. K. wniosły o wyznaczenie J. S. na zarządcę nieruchomości zabudowanej domem wielomieszkaniowym położonej w P. przy ul. (...) w opisanej w księdze wieczystej (...) i zasądzenie od uczestników S. J., K. S. i M. S. kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy postępowania wnieśli o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawczyń kosztów postępowania podnosząc, że nie są spełnione ustawowe wymogi ustanowienia zarządcy, a zamiarem wnioskodawczyń by k wykorzystanie tego środka prawnego do uniemożliwienia wykonania remontu budynku mieszkalnego, w tym przede wszystkim dachu, którego pokrycie jest w bardzo złym stanie technicznym, dach przecieka, zalewane s a pomieszczenia, zniszczone są rynny i rury spustowe. Uczestnicy wskazali, że uczestnik S. J. zdecydował się na własny koszt przeprowadzić remont z uwagi na sytuację materialną pozostałych współwłaścicieli , lecz nie uzyskał akceptacji i zgody wyrażonej przez wszystkich współwłaścicieli, bowiem wnioskodawczynie odmówiły jej. Uczestnik postępowania złożył wniosek o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną w postaci przeprowadzenia robót remontowych w zakresie wymiany poszycia dachu budynku mieszkalnego, lecz wniosek został oddalony z uwagi na brak legitymacji uczestnika, którego udział nie sięga połowy. Ponadto uczestnicy postępowania wskazali, iż Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał wnioskodawczyniom oraz uczestnikom postępowania wykonanie do końca 2013 r. remontu dachu poprzez wymianę pokrycia dachowego, wymianę wg potrzeb zniszczonych krokwi, ołacenia i innych elementów drewnianej konstrukcji

dachowej, a podejmowane przez wnioskodawczynię próby wstrzymania wykonania decyzji poprzez składanie środków zaskarżenia w postępowaniu administracyjnym nie przyniosły rezultatu.

W piśmie przygotowawczym z dnia 20 lutego 2014 r. wnioskodawczynię wskazały, że blacha zakupiona przez uczestnika postępowania jest blachą trapezową i nie spełnia wymogów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wnioskodawczynię chcąc wykonać wymianę pokrycia dachowego zgodnie z wymogami miejscowego p.z.p. zwróciły się do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o przesunięcie wykonania remontu dachu do końca 2017 r., który zwrócił się do wszystkich współwłaścicieli o wyrażenie zgody na przesunięcie terminu, jednak uczestnicy postępowania nie wyrazili zgody, w związku z czym sprawa zawisła przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym.

W piśmie przygotowawczym z dnia 7 kwietnia 2014 r. wnioskodawczynię sprecyzowały wniosek wnosząc o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zarządu rzeczą wspólną tj. przeprowadzenie prac remontowych związanych z wymianą pokrycia dachowego polegającego na pokryciu dachu dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym tradycyjnym – zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego dla miasta P. w budynku mieszkalnym położonym w P. przy ul. (...). W uzasadnieniu wskazały, że jeśli chodzi o konieczność przeprowadzenia remontu budynku, to stanowisko stron w tym zakresie jest zgodne, natomiast wnioskodawczynię i uczestnicy mają różne koncepcje związane z remontem budynku konieczne stało się wystąpienie do sądu o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

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

Współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) są A. K. w udziale (...), G. K. w udziale (...), K. S. w udziale (...), M. S. w udziale (...) i S. J. w udziale (...).

Dowód:

- odpis księgi wieczystej (...) – k.4 – 8

Uczestnik postępowania S. J. wystąpił z wnioskiem o zezwolenie na przeprowadzenie prac remontowych związanych z wymianą pokrycia dachowego budynku w maju 2012 r., lecz z uwagi na to, że jego udział we współwłasności wynosił mniej niż połowę wniosek został oddalony.

Dowód:

- wniosek i postanowienie z dnia 22.06.2012 r. w sprawie (...)

Decyzją nr (...) r. z dnia 26 października 2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. nakazał wnioskodawczyniom i uczestnikom postępowania jako współwłaścicielom budynku mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w budynku do końca 2013 r. przez wykonanie remontu w zakresie wymiany pokrycia dachowego, wymianę według potrzeb zniszczonych krokwi, ołacenia i innych elementów drewnianej konstrukcji dachowej. W związku z odwołaniem wnioskodawczyń Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. zwrócił się do stron o wyrażenie zgody na zmianę tej decyzji tylko co do przesunięcia terminu wykonania obowiązku w niej nałożonego do końca 2017 r. (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy. Od tej decyzji wnioskodawczynię wniosły do WSA we W. skargę podnosząc, że nie uchylają się od nałożonych obowiązków, a jedynie dążą do ustalenia realnego terminu na wykonanie prac budowlanych proponując 31 grudnia 2017 r. Skarga została oddalona wyrokiem z dnia 9 maja 2013 r. Na skutek wniosku G. K. o wstrzymanie wykonania decyzji (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego i Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Naczelny Sąd Administracyjny odmówił wstrzymania wykonania tych decyzji podnosząc, że argumentacja G. K. dotycząca czasu potrzebnego do zebrania odpowiednich środków finansowych i bliski termin wykonania remontu nie wykazała, że wykonanie zaskarżonej decyzji spowodzi niebezpieczeństwo wyrządzenia

znacznej szkody lub trudnych do odwrócenia skutków. W ocenie NSA właśnie wstrzymanie wykonania decyzji może wywołać potencjalne niebezpieczeństwo wyrządzenia znacznej szkody lub spowodowania trudnych do odwrócenia skutków.

Dowód:

- decyzja nr (...) z dnia 26.10.2012 r. – k.26

- decyzja nr (...) z dnia 10.12.2012 r. – k.27 – 29

- postanowienie NSA z dnia 08.10.2013 r. – k.30 - 32

- pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dnia 07.11.2012 r. – k.46

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru N. W. – (...); miasto P. na terenach, na których położony jest m. in. budynek stanowiący współwłasność stron postępowania dach powinien być dwuspadkowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci 30 – 40 ° lub mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połąci, kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym tradycyjnym.

Dowód:

- wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru N. W. – (...), miasto P. – k.74 – 77

Nie można uznać pokrycia dachu blachą trapezową jako materiału imitującego dachówkę ceramiczną lub betonową.

Dowód:

- pismo G. z dnia 13.06.2014 r. – k.103

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Wniosek o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art.199 k.c. 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.

Jak wynika z treści odpowiedzi na wniosek dotyczący ustanowienia zarządcy, a następnie kolejnych pism, uczestnicy postępowania w żadnym momencie nie kwestionowali konieczności wykonania remontu pokrycia dachowego. Przeprowadzone dowody z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. i (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we W., postanowienia NSA z dnia 8 października 2013 r., pisma Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dnia 7 listopada 2012 r., wniosku w sprawie (...)i postanowienia z dnia 22 czerwca 2012 r. jednoznacznie wskazują, że to uczestnicy postępowania zainteresowani są jak najszybszym remontem dachu, zaś wnioskodawczynie dążyły do przesunięcia terminu wykonania tego remontu. W związku z tym nie sposób stwierdzić, by z okoliczności niniejszej sprawy wynikał brak zgody uczestników postępowania na przeprowadzenie remontu dachu. W istocie wnioskodawczynie koncentrując się pierwotnie na wniosku o ustanowienie zarządcy, ale wskazując na nieprawidłowy przepis co do tego żądania, tj. art.199 k.c., zamiast 203 k.c., nie bacząc na stanowisko uczestników postępowania co do konieczności remontu dachu dokonały takiej modyfikacji wniosku, że rozstrzygnięcie w jego przedmiocie jest bezprzedmiotowe. W szczególności przy tak sformułowanym żądaniu, Sąd nie jest władny się wypowiedzieć, ponieważ brak jest podstawy, przy zgodzie wszystkich współwłaścicieli, by zezwalać na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną w postaci remontu dachu. Podkreślić stanowczo

należy, że nie występuje brak zgody współwłaścicieli, a w szczególności uczestników postępowania. Natomiast kwestia pokrycia dachowego wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmodyfikowany wniosek powtarza wymagania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W istocie wnioskodawczyni nie wskazała, jakiego konkretnie rodzaju pokrycia dachowego się domagają, zaś Sąd w kontekście zawnioskowanych w piśmie przygotowawczym dowodów, nie może dokonywać za współwłaścicieli wyboru rodzaju pokrycia dachowego, a więc czy ma to być dachówka ceramiczna, czy betonowa, czy też inny materiał imitujący dachówkę, a jeśli tak, to jaki konkretnie, nie mówiąc już o dokonaniu wyboru producenta i ceny. Z pisma G. z dnia 13 czerwca 2014 r. wynika jednoznacznie, że blacha trapezowa nie odpowiada wymaganiom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lecz dowód ten został przeprowadzony na wniosek uczestników postępowania, którzy przecież nie wnosili o zezwolenie na pokrycie dachu blachą trapezową. Niewątpliwie jest, że współwłaściciele są obowiązani wykonać remont pokrycia dachowego, zgodnie z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. nr (...) oraz, że materiał z którego ma być wykonane to pokrycie musi być zgodny z wymogami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jak słusznie zauważyli uczestnicy postępowania termin nałożony decyzją nr (...) r. – koniec 2013 r. na wymianę pokrycia dachowego i wymianę innych niezbędnych elementów konstrukcji dachu już upłynął.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostają dowody z opisu technicznego sporządzonego przez R. O. i zaświadczenia z dnia 27 marca 2013 r., ponieważ dotyczą drugiego z budynków położonych przy ul. (...) w P., którego dach pokryty jest blachą dachówkopodobną, przy czym wnioskodawczyni nie żądała w zmodyfikowanym wniosku zezwolenia na pokrycie dachu przedmiotowej nieruchomości blachą dachówkopodobną. W odniesieniu do przeprowadzonych dowodów Sąd nie jest w stanie ustalić, czy jest to materiał imitujący dachówkę. Dowody w postaci opisu technicznego i zaświadczenia powinny być zweryfikowane ewentualną opinią biegłego sądowego z zakresu budownictwa, o dopuszczenie której wnioskodawczyni nie wносиły, mimo że uczestniczki postępowania na rozprawie w dniu 16 maja 2014 r. działając przez pełnomocnika nie były w stanie stwierdzić, czy blacha trapezowa odpowiada wymaganiom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czy blachodachówką, oraz jak kształtują się ceny tych materiałów i sygnalizowały, że w tej kwestii ewentualnie mógłby wypowiedzieć się biegły. Wnioskodawczyni wnosząc o rozstrzygnięcie w przedmiocie zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w postaci remontu dachu i pokrycia jego połączy dachówką ceramiczną betonową lub innym materiałem ją imitującym, powinny tak sformułować żądanie, by wynikało z niego na co nie ma zgody wszystkich współwłaścicieli. Skoro jest zgoda na remont dachu wyrażana przez wszystkich współwłaścicieli, to następnym krokiem powinny być uzgodnienia dotyczące rodzaju pokrycia dachowego zgodnego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i ceny za jaką będzie wymiana pokrycia i innych niezbędnych elementów konstrukcji dachu wykonana. Jeżeli okaże się, że w tym zakresie strony nie dojdą do konsensusu, to wówczas pozostanie otwarta kwestia złożenia wniosku o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu dotyczącej konkretnego rodzaju pokrycia dachowego, jego ceny. W niniejszym postępowaniu wnioskodawczyni nie wykazała żadnym dowodem, by prowadzone były między współwłaścicielami rozmowy w tym zakresie, co czyni wniosek bezzasadnym, przy uwzględnieniu że uczestnicy postępowania jeszcze przed wniesieniem wniosku w tej sprawie dążyli do przeprowadzenia remontu dachu.

Dowody w postaci wydruku dotyczącego blachotrapezu nie mają znaczenia dla sprawy ponieważ uczestnicy postępowania nie wnosili o zezwolenie na pokrycie dachu blachą trapezową. Również opinia techniczna w sprawie stanu technicznego R. O., dokumenty dotyczące przeglądów kominiarskich i instalacji elektrycznej w żaden sposób nie wpływają na rozstrzygnięcie wniosku w sprawie, ponieważ stanowią dowody na okoliczności nie mające znaczenia dla sprawy w przedmiocie zmodyfikowanego wniosku.

Sąd umorzył postępowanie w przedmiocie wniosku o ustanowienie zarządcy na podstawie art.355 § 1 k.p.c. w zw. z art.13 § 2 k.p.c. przy uwzględnieniu przepisu art.203 § 4 k.p.c. wobec jego cofnięcia mając na względzie, że uczestnicy postępowania nie zgłosili sprzeciwu w trybie art.512 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania orzeczono na mocy art.520 § 3 k.p.c. mając na względzie oddalenie wniosku tym bardziej, że pierwotny wniosek został w tak istotny sposób zmodyfikowany. Z tego względu każda z wnioskodawczyń obowiązana będzie zapłacić na rzecz każdego z uczestników kwoty po 88,50 zł, ponieważ koszty postępowania wyniosły 531 zł.

Zdaniem Sądu, mając na względzie przesłanki z § 2 ust. 1 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie zasadnym było przyznanie pełnomocnikowi dwukrotności stawki minimalnej ze względu na treść składanych przez niego pism i znaczące przyczynienie się do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia sprawy.