

Sygnatura akt I Ns 80/20

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 października 2020 roku

Sąd Rejonowy w Sopocie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Olszewska-Kowalska

Protokolant: sek. sąd. Joanna Niewińska

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2020 roku w Sopocie,

na rozprawie

sprawy

z wniosku **J. Ż., M. Ż.**

z udziałem **M. O. (1), M. O. (2)**

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zarządu rzeczy wspólnej

### **postanawia:**

1. oddalić wniosek;
2. stwierdzić, iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 80/20

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy J. Ż. i M. Ż. złożyli w Sądzie Rejonowym w Sopocie wniosek na podstawie art. 199 k.c. o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w postaci:

- a) zmiany treści księgi wieczystej nr (...), w dziale II tej księgi wieczystej, w zakresie prawa związanego z własnością lokalu tj. udziału w nieruchomości wspólnej, w odniesieniu do poszczególnych lokali mieszkalnych o numerach (...), stanowiącego udział w części wynikającej z opinii biegłego przeprowadzonej na potrzeby niniejszej sprawy, w miejsce ujawnionych dotychczas udziałów wynoszących odpowiednio 41/100, 11/100, 26/100 oraz 22/100 części,
- b) zmiany treści księgi wieczystej nr (...) dot. lokali mieszkalnych w obrębie nieruchomości położonej przy ul. (...) poprzez nakazanie wpisania w dziale I-O ww. ksiąg wieczystych w polu „Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych” prawidłowych powierzchni owych lokali, zgodnie z opinią biegłego przygotowaną na potrzeby niniejszej sprawy,
- c) zmiany w dziale I-SP ww. ksiąg wieczystych, w polu „Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”, prawidłowych udziałów owych lokalu w nieruchomości wspólnej, zgodnie z opinią biegłego przygotowaną na potrzeby niniejszej sprawy,

ewentualnie:

1) zmiany danych wieczystoksięgowych w księdze wieczystej (...) poprzez:

a) zmianę w Dziale I-O ww. księgi w polu oznaczonym jako „powierzchnia użytkowa budynku” i wskazanie pozycji wartości: 546,2100 m<sup>2</sup>,

b) wykreślenie w Dziale I-O ww. księgi, w polu oznaczonym jako „Informacja o wyodrębnionych lokalach” pól oznaczonych jako Ip 2 (lokal (...)) oraz Ip 4 (lokal (...)),

c) wykreślenie w Dziale II księgi, w polu oznaczonym jako „Właściciele wyodrębnionych lokali” pól oznaczonych jako Ip 2 (lokal (...)) i Ip 4 (lokal (...)),

d) zmianę treści Działu II ww. księgi, w polu oznaczonym jako „właściciele wyodrębnionych lokali” w ramach pól oznaczonych jako Ip 1 – w polu „wielkość udziału w nieruchomości wspólnej” z wartości 41/100 na wartość 59/100”, Ip 3 – w polu „wartość udziału w nieruchomości wspólnej” z wartości 26/100 na wartość 41/100,

1) zamknięcie 2 ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokalu położonych w budynku przy ul. (...) poprzez:

a) zamknięcie księgi wieczystej (...),

b) zamknięcie księgi wieczystej (...),

1) zmiany danych wieczystoksięgowych lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) lok. 1 w S., dla którego tut. Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez wskazanie w Dziale I-O księgi wieczystej, w polu oznaczonym jako „Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych” wartości 321,1600 m<sup>2</sup>,

2) zmiany danych wieczystoksięgowych lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) lokal (...) w S., dla którego tut. Sąd prowadzi księgę wieczystą (...) poprzez wskazanie w Dziale I-O ww. księgi wieczystej, w polu oznaczonym jako „Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych” wartości 225,0500M<sup>2</sup>.

W uzasadnieniu wskazano, iż pomiędzy stronami toczy się proces o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (sprawa I C 93/19). Powyższy proces ma na celu ustalenie prawidłowego stanu ksiąg wieczystych lokali położonych przy ul. (...) w S. w związku z rekompozycją budynku, która została dokonana na zlecenie powodów. W toku ww. procesu, w piśmie procesowym z 07.02.2020 r., pozwani zarzucili powodom, że wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej jest przedwczesne, bowiem uczestnicy nie wyrazili zgody na przebudowę budynku o charakterze cywilnoprawnym, a jedynie administracyjnoprawnym. Wnioskodawcy z ww. stanowiskiem się nie zgadzają, bowiem z wnioskiem o wydanie zastępczego orzeczenia mogą wystąpić jedynie współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę. Konsekwentnie, wnioskodawcy stoją na stanowisku, że nie dysponują legitymacją czynną na potrzeby niniejszego postępowania. Nie mniej jednak, kierując się najdalej idącą ostrożnością procesową zdecydowali się złożyć stosowny wniosek w trybie art. 199 k.c. (pозew – k. 3-9)

W odpowiedzi na wniosek, uczestnicy postępowania wnieśli o oddalenie powództwa na posiedzeniu niejawnym z uwagi na brak legitymacji czynnej wnioskodawców oraz zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestników kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż wielkość udziału w nieruchomości wspólnej wnioskodawców wynosi łącznie 48/100, zaś wielkość udziału w nieruchomości wspólnej uczestników wynosi łącznie 52/100. A zatem wnioskodawcy, na podstawie art. 199 k.c., nie posiadają legitymacji materialnej do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie. (odpowiedź na wniosek – k. 34-35)

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie (pismo wnioskodawców z dnia 14.08.2020 r. – k. 51-131v)

**Sąd ustalił, co następuje:**

Nieruchomość przy ul. (...) w S. stanowi zabudowana działka gruntowa nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W budynku przy ul. (...) wyodrębnione są następujące lokale mieszkalne:

- nr 1 – będący własnością J. Ż. oraz M. Ż. (udział nieruchomości wspólnej – 26/100),
- nr 2 – będący własnością J. Ż. oraz M. Ż. (udział nieruchomości wspólnej – 22/100),
- nr 3 – będący własnością M. O. (1) oraz M. O. (2) (udział nieruchomości wspólnej – 41/100),
- nr 3A – będący własnością M. O. (1) oraz M. O. (2) (udział nieruchomości wspólnej – 11/100).

(dowód: wydruki z KW – k. 14-26, 37-41, 84-86, 74-80)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Ustalając stan faktyczny w sprawie, Sąd miał na uwadze dokumenty zaoferowane przez obie strony niniejszego postępowania przede wszystkim w postaci wydruków z Ksiąg Wieczystych dotyczących nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Zasadniczo Sąd pominął wszelkie inne dokumenty złożone przez wnioskodawców, w szczególności te dotyczące toczącego się przed tut. Sądem postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem sprawnym zainicjowanej w sprawie I C 93/19, bowiem wskazane dokumenty pozostawały bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Na rozprawie w dniu 28 października 2020 r. Sąd oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków R. Ż., A. B. oraz dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczności jak we wniosku z dnia 10.03.2020 r. (k.6-7), bowiem z uwagi na brak legitymacji wnioskodawców do wystąpienia z wnioskiem, Sąd uznał dowody te jako nieprzydatne do rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd uznał, iż wniosek nie zasługuje na uwzględnienie z uwagi na brak uprawnienia wnioskodawców do jego złożenia.

W myśl 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. Podkreślenia wymaga fakt, iż celem wyżej wskazanego przepisu jest ochrona usprawiedliwionych interesów współwłaścicieli przed ich ewentualnym pokrzywdzeniem na skutek planowanej czynności w sytuacji konfliktu dotyczącego zarządzania rzeczą wspólną, zaś interesy współwłaścicieli należy oceniać globalnie, czyli mając na względzie ich całokształt. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu kodeks cywilny zalicza wprost jedynie rozporządzanie rzeczą wspólną, a zatem jej zbycie, obciążenie, dokonanie czynności zobowiązującej odnoszącej się do całej rzeczy (np. najem, dzierżawa). Zakres zwykłego zarządu zależy od rodzaju rzeczy i innych okoliczności, np. wpływu czynności na całokształt stosunków związanych z rzeczą. Dlatego ta sama czynność może mieścić się w granicach zarządu jedną rzeczą, a przekraczać je w odniesieniu do innej rzeczy, a nawet, w zależności od okoliczności, w odniesieniu do tej samej rzeczy, ale w różnym czasie.

W okolicznościach niniejszej sprawy uznać należało, iż wnioskowana przez J. i M. Ż. czynność stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd, do dokonania, której niezbędna jest zgoda wszystkich właścicieli. Celem wniosku złożonego przez wnioskodawców w niniejszej sprawie jest bowiem uregulowanie kwestii faktycznych, takich jak ilość lokali, ich wielkość a także wielkość części wspólnych nieruchomości, tak aby efekt przeprowadzonej rekonstrukcji (przebudowy) nieruchomości został wpisany do ksiąg wieczystych.

Jak już wcześniej wspomniano, w braku zgody wszystkich współwłaścicieli na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Sąd rozstrzyga sprawę w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę cel zamierzonej czynności oraz

interesy wszystkich współwłaścicieli. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z 23.4.1993 r. (III CZP 36/93, OSN 1993, Nr 12, poz. 213), sprawy te mają na celu nie doraźną ochronę współwłaściciela przed naruszeniami drugiego współwłaściciela, lecz definitywne, i przez to względnie trwałe, unormowanie stosunków między współwłaścicielami, jeżeli chodzi o rozporządzenie rzeczą wspólną albo o podjęcie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Orzeczenie na podstawie art. 199 k.c. – wydane w postępowaniu nieprocesowym po rozpoznaniu sprawy w kręgu wszystkich zainteresowanych w rozumieniu art. 510 k.p.c. oraz w obrębie faktów ilustrujących cel zamierzonej czynności, jak też interesy współwłaścicieli – wskazuje konkretne działanie, do którego daje tytuł, a ponadto określa faktyczne i prawne ramy tego działania (tak też: uzasadnienie uchw. SN z 3.4.1986 r., III CZP 5/86, OSN 1987, Nr 2–3, poz. 29 oraz uzasadnienie uchw. SN (7) z 8.11.1989 r., III CZP 68/89, OSN 1990, Nr 6, poz. 70) . Współwłaściciele, którzy nie mają połowy udziałów, nie mają środków, którymi mogą wymusić dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd.

Na podstawie materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie Sąd ustalił, iż w ramach nieruchomości położonej przy ul. (...) wyodrębniono 4 lokale mieszkalne:

- lokal nr (...) – będący własnością J. Ż. oraz M. Ż. (udział nieruchomości wspólnej – 26/100),
- lokal nr (...) – będący własnością J. Ż. oraz M. Ż. (udział nieruchomości wspólnej – 22/100),
- lokal nr (...) – będący własnością M. O. (1) oraz M. O. (2) (udział nieruchomości wspólnej – 41/100),
- lokal nr (...) – będący własnością M. O. (1) oraz M. O. (2) (udział nieruchomości wspólnej – 11/100).

Z powyższego zestawienia wynika, że wielkość udziału w nieruchomości wspólnej wnioskodawców wynosi łącznie 48/100, zaś wielkość udziału uczestników postępowania wynosi łącznie 52/100.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, Sąd uznał, iż wniosek złożony przez wnioskodawców podlega oddaleniu z uwagi na brak uprawnienia do jego złożenia, ponieważ nie posiadają udziału w nieruchomości wynoszącego, co najmniej połowę wszystkich udziałów w nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze Sąd na mocy art. 199 k.c. stosowanego a contrario orzekł jak w punkcie 1 sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 2 postanowienia na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą, iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.