

Sygn. akt: I Ns 241/21

POSTANOWIENIE

Dnia 1 grudnia 2022 roku

Sąd Rejonowy w Głubczycach I Wydział Cywilny
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Kamil Nowecki

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Barbara Kaźmierczak

Po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2022 roku

na rozprawie

sprawy z wniosku I. P.

z udziałem S. S. (1), M. C.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu

rzeczy wspólnej

postanawia:

zezwoić na dokonanie przez I. P. czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomości położoną w K. przy ul. (...) nr działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Głubczycach prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącą współwłasność następców prawnych H.

B. w udziale w wysokości 1/2 i I. P. w udziale w wysokości 1/2, która to czynność polegać ma na budowie na terenie części wspólnych nieruchomości i budynku mieszkalnego, stanowiącego jej część składową zbiornika na ścieki – szamba oraz instalacji wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej i centralnego ogrzewania, niezbędnych do zapewnienia prawidłowego korzystania z lokalu nr (...) należącego do I. P. dla którego Sąd Rejonowy w Głubczycach prowadzi księgę wieczystą (...).

sygn. akt I Ns 241/21

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni I. P. wnioskiem z 20 sierpnia 2020 roku wniosła o zezwolenie na budowę na terenie nieruchomości wspólnej, należącej od H. B. w udziale i I. P. w udziale 1/2, położonej w K. przy ul. (...) nr działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Głubczycach prowadzi księgę wieczystą (...), zgody na budowę zbiornika na ścieki - szamba. W uzasadnieniu wnioskodawczyni wskazała, że nie może uzyskać zgody na inwestycję od drugiego współwłaściciela.

Postanowieniem z 14 grudnia 2020 roku Sąd zawiesił postępowanie z uwagi na śmierć H. B..

Postanowieniem z 9 lipca 2021 roku Sąd podjął zawieszony postępowanie i wezwał S. S. (1) do udziału w sprawie.

Pismem z 30 listopada 2021 roku wnioskodawczyni zmodyfikowała wniosek w ten sposób, że wniosła o orzeczenie o dopuszczalności dokonania przez I. P. czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomości położoną w K. przy ul. (...) nr działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Głubczycach prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącą

współwłasność następców prawnych H. B. w udziale w wysokości 1/2 i I. P. w udziale w wysokości 1/2, która to czynność polegać ma na budowie na terenie części wspólnych nieruchomości i budynku mieszkalnego, stanowiącego jej część składową zbiornika na ścieki - szamba oraz instalacji wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej i centralnego ogrzewania, niezbędnych do zapewnienia prawidłowego korzystania z lokalu nr (...) należącego do I. P., dla którego Sąd Rejonowy w Głubczycach prowadzi księgę wieczystą (...).

Na rozprawie 24 listopada 2022 roku wnioskodawczynie oświadczyła, że pokryje koszty wykonania przedmiotowej instalacji sanitarnej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dziale II księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) nr działki (...) wpisano, iż jej właścicielami są właściciele wyodrębnionych lokali w budynku położonym na tej nieruchomości w udziałach po 1/2 części. Właścicielem lokalu nr (...) jest H. B., a lokalu nr (...) I. P..

Dowód: odpis KW nr (...) k. 11-23

Lokal nr (...) przy ul. (...) nie posiada łazienki i ubikacji. Nieruchomość nie posiada kanalizacji. Ścieki spuszczone są rurą na działkę. Lokal nie posiada sieci elektrycznej i centralnego ogrzewania.

Dowód: zeznania świadka E. P. 00:05:24-00:18:26

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Głubczycach z 10 czerwca 2021 roku w sprawie I Ns 3/21 spadek po H. B. zmarłej dnia 7 grudnia 2020 roku w K., ostatnio stale zamieszkałej w K. na podstawie testamentu alograficznego sporządzonego 23 stycznia 1998 roku w K. przed sekretarzem Gminy K. dziedziczy córka S. S. (1) w całości.

Bezsporne

Przy ulicy (...) w K. nie ma sieci sanitarnej. Do wywożenia nieczystości należy posiadać zbiornik na ścieki bezodpływowy.

Dowód pismo z 31 lipca 2020 roku

Pomimo wielu prób ugodowego załatwienia sprawy zarówno H. B., jak i S. S. (1), przyjęły bierną postawę.

Bezsporne

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek złożony w sprawie był zasadny.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów wskazanych w części wstępnej uzasadnienia, które w ocenie sądu nie budziły wątpliwości. Sąd uwzględnił także zeznania przesłuchanych w sprawie stron.

Wnioskodawczynie domagała się udzielenia sądowej zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd. W myśl przepisu 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. W przypadku natomiast czynności zwykłego zarządu wymagana jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności (art. 201 k.c.). Jak zatem wynika z cytowanych przepisów – w przypadku czynności przekraczającej zwykły zarząd o zgodę występują współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, natomiast przy czynności zwykłego zarządu – uprawniony jest każdy ze współwłaścicieli.

Wzniesienie stałego obiektu budowlanego na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności zalicza się do czynności przekraczającej zwykły zarząd (por. wyrok SN z 11.10.1990 r., I. (...) 15/90, L.). Z powodu braku dostępu do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, zbiornik na szambo jest jedynym rozwiązaniem, co potwierdza korespondencja z Przedsiębiorstwem (...) sp. z o.o. w K.. Budowę należy zgłosić do Starostwa Powiatowego w G.. Do złożenia zgłoszenia niezbędnych danych koniecznym było uzyskanie zgodny uczestniczki jako współwłaścicielki nieruchomości, na której planowana jest budowa.

Uczestniczka S. S. (2) unikała zarówno I. P., jak i swojego pełnomocnika. Przyjęła postawę bierną, pomimo wielu prób polubownego uzyskania zgody na montaż zbiornika na ścieki. Tym samym konieczne było rozstrzygnięcie Sądu w przedmiotowej sprawie.

Uwzględnienie celu zmierzonej czynności podyktowane jest jej zasadnością z gospodarczego punktu widzenia, a wręcz niezbędnością. Lokale na przedmiotowej działce winny mieć należyty odbiór nieczystości płynnych na zasadach wynikających z przepisów prawa i lokalnych uwarunkowań. Lokale winny również być podłączone do mediów, takich jak energia elektryczna, ciepła woda. Zamierzona czynność nie prowadzi również do pokrzywdzenia uczestniczki. Celem złożenia wniosku jest ochrona interesu wnioskodawczyni ale i uczestniczki przed ich ewentualny pokrzywdzeniem w sytuacji konfliktu w zarządzaniu nieruchomością wspólną.

Działka przy ul. (...) mnie posiada dostępu do sieci sanitarnej ani zbiornika bezodpływowego. Ścieki wylewane są bezpośrednio na działkę, co stanowi zagrożenie dla zdrowia uczestników postępowania oraz innych osób. Uczestniczka nie podjęła żadnej aktywności w kierunku rozwiązania przedmiotowego problemu. Tym samym na mocy art. 201 k.c. zezwolił na dokonanie przez I. P. czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością położoną w K. przy ul. (...) nr działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Głubczycach prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącą współwłasność następców prawnych H. B. w udziale w wysokości 1/2 i I. P. w udziale w wysokości 1/2, która to czynność polegać ma na budowie na terenie części wspólnych nieruchomości i budynku mieszkalnego, stanowiącego jej część składową zbiornika na ścieki — szamba oraz instalacji wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej i centralnego ogrzewania, niezbędnych do zapewnienia prawidłowego korzystania z lokalu nr (...) należącego do I. P. dla którego Sąd Rejonowy w Głubczycach prowadzi księgę wieczystą (...).

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak na wstępie.

sygn. akt I Ns 241/21

ZARZĄDZENIE

Proszę:

1. Odnotować;
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskiem pełnomocnikowi uczestniczki;
3. K.. 14 dni,

G., dnia 20 grudnia 2022 roku