

Sygn. akt IX Ca 186/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 8 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Krystyna Skiepmo SO Dorota Ciepek
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2017 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku E. Ś. i M. Ś.

z udziałem W. Z.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu

na skutek apelacji uczestniczki od postanowienia Sądu Rejonowego w Giżycku

z dnia 27 grudnia 2016 r., sygn. akt I Ns 526/16

**p o s t a n a w i a:**

I. oddalić apelację;

II. oddalić wniosek wnioskodawców o zasądzenie na ich rzecz od uczestniczki kosztów postępowania apelacyjnego.

Krystyna Skiepmo Bożena Charukiewicz Dorota Ciepek

**Sygn. akt IX Ca 186/17**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy E. Ś. i M. Ś. w ostatecznie sprecyzowanym wniosku wnieśli o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu polegającej na złożeniu przez nich oświadczenia o prawie do dysponowania gruntem na cele budowlane – działką nr geod. (...) obręb (...), położoną przy ulicy (...) w W., w postępowaniu administracyjnym nr (...) (...) w sprawie legalizacji wiaty o konstrukcji drewnianej wybudowanej na przedmiotowej działce. Jednocześnie wnieśli o obciążenie uczestniczki kosztami postępowania.

W uzasadnieniu wskazali, że są właścicielami stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku mieszkalnym nr (...), znajdującym się w W. przy ulicy (...), a także współwłaścicielami w udziale 1/2 części elementów wspólnych budynku i działki gruntu, na której ten budynek się znajduje. Pozostały udział

1/2 w nieruchomości wspólnej przysługuje uczestniczce postępowania W. Z.. Podali, iż w 2012r. na działce wspólnej wybudowali wiatę drewnianą stanowiącą schronienie samochodu. W tym czasie nie spotkali się ze sprzeciwem ze strony uczestniczki postępowania. Podnieśli, iż na skutek zgłoszenia dokonane przez uczestniczkę toczy się obecnie postępowanie administracyjne w sprawie legalności przedmiotowej wiaty przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w W.. Uczestniczka nie wyraża zgody na złożenie przez nich w toczącym się postępowaniu administracyjnym oświadczenia o prawie do dysponowania gruntem na cele budowlane, które jest konieczne do stwierdzenia legalności wybudowanej wiaty.

Uczestniczka postępowania W. Z. wniosła o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Podniosła, iż sporna wiatka została posadowiona przez wnioskodawców na nieruchomości wspólnej bez jej zgody. Zdaniem uczestniczki wiatka usytuowana jest zbyt blisko budynku, w związku z czym utrudnia do niego dostęp. Twierdziła, iż legalizacja wiatki leży wyłącznie w interesie wnioskodawców pogarszając jednocześnie jej sytuację.

Postanowieniem z dnia 14 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy w Giżycku oddalił wniosek. Sąd Rejonowy wskazał, iż nieruchomość wspólna była wprawdzie podzielona do wyłącznego korzystania, tj. uczestnicy niniejszego postępowania dokonali tzw. podziału quoad usum, jednakże podział nieruchomości do wyłącznego korzystania przez współwłaścicieli nie prowadzi do nabycia jej własności. Zawarcie takiej umowy reguluje jedynie wewnętrzne stosunki pomiędzy współwłaścicielami i nie wiąże się z nabyciem jakichkolwiek praw rzeczowych do tej części nieruchomości. Pomimo dokonania podziału quoad usum nieruchomość w dalszym ciągu jest przedmiotem współwłasności, a wszelkie czynności jej dotyczące winny być dokonywane na podstawie przepisów o współwłasności (art. 199 – art. 206 k.c.). W ocenie Sądu wnioskodawcy dochodzili faktycznie zatwierdzenia dokonanej już czynności w postaci wybudowania wiatki, co mając na względzie cel art. 199 k.c. nie może być przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie.

W wyniku apelacji wnioskodawców Sąd Okręgowy w Olsztynie postanowieniem z dnia 19 maja 2016 r. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Giżycku do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd Okręgowy wskazał, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy, gdyż przedmiotem żądania wnioskodawców było wyrażenia zgody na złożenie przez nich oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w postępowaniu administracyjnym o stwierdzenie legalności wiatki, a nie jak przyjął Sąd Rejonowy zatwierdzenia dokonanej już czynności w postaci wybudowania wiatki.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w Giżycku postanowieniem z dnia 27 grudnia 2016r. upoważnił wnioskodawców E. Ś. i M. Ś. do złożenia w imieniu uczestniczki postępowania W. Z. oświadczenia o prawie dysponowania gruntem na cele budowlane – działką gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), położoną w W. przy ulicy (...) – w postępowaniu administracyjnym (...) (...)dotyczącym legalizacji wiatki o konstrukcji drewnianej. Zniósł wzajemnie pomiędzy zainteresowanymi koszty postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawcy E. Ś. i M. Ś. są właścicielami stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku mieszkalnym nr (...), znajdującym się w W. przy ulicy (...), a także współwłaścicielami w udziale 1/2 części elementów wspólnych budynku i działki gruntu, na której budynek się znajduje. Pozostały udział 1/2 w nieruchomości wspólnej przysługuje uczestniczce postępowania W. Z..

Działka zainteresowanych została podzielona w zakresie wyłącznego korzystania w ten sposób, że część działki, granicząca z działką nr (...), oznaczona we wstępnym projekcie podziału – wersja nr 2, sporządzonym przez biegłego R. N. na k 185 numerem (...), obejmująca teren pomiędzy granicą z działką nr (...), a linią istniejącego wewnętrznego ogrodzenia pozostaje w wyłącznej dyspozycji uczestników postępowania małżonków Ś.. Z kolei druga część działki, położona pomiędzy linią istniejącego wewnętrznego ogrodzenia, a granicą z działką nr (...), mniej więcej w zakresie oznaczonym przez biegłego R. N. we wstępnym projekcie podziału – wersja nr 2 na k. 185 jako działka nr (...) –

pozostaje w wyłącznej dyspozycji wnioskodawczyni. Taki stan podziału działki trwa od przeszło 30 lat, a został przyjęty przez poprzedników prawnych zainteresowanych.

Na nieruchomości wspólnej, w części pozostającej w wyłącznym korzystaniu przez W. Z., znajduje się garaż typu „blaszak”, posadowiony tamże przez poprzedników prawnych uczestniczki postępowania i użytkowany obecnie przez nią.

Wiosną 2012 r. wnioskodawcy, nie pytając uczestniczki postępowania o zgodę, wybudowali na nieruchomości wspólnej wiatę drewnianą. Ani w trakcie budowy wiaty, ani po zakończeniu prac uczestniczka postępowania nie oponowała przeciwko istnieniu wiaty.

W dniu 10 marca 2014 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w W. wszczął postępowanie administracyjne nr (...) (...)w sprawie legalności wiaty o konstrukcji drewnianej wybudowanej na działce nr ew. (...), obręb (...) W. przy ulicy (...). W toku postępowania, postanowieniem z dnia 28 marca 2014 r., wnioskodawcy zostali zobowiązani do przedłożenia między innymi oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 prawa budowlanego. Uczestniczka postępowania nie wyraziła zgody na złożenie przedmiotowego oświadczenia. Postanowieniem z dnia 15 kwietnia 2014 r. postępowanie w sprawie zostało zawieszona z uwagi na toczące się postępowanie w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy oraz postępowanie o zniesienie współwłasności przed tut. Sądem.

Przed Sądem Rejonowym w Giżycku toczyło się postępowanie o zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej, nr ew. (...) z wniosku W. Z. z udziałem M. Ś. i E. Ś. w sprawie o sygn. akt I Ns 346/13. Prawomocnym postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2015 r. wydanym w sprawie o sygn. akt IX Ca 10/15 Sąd Okręgowy w Olsztynie zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w Giżycku z dnia 4 listopada 2014 r. i oddalił wniosek o zniesienie współwłasności.

W ocenie Sądu Rejonowego wniosek był zasadny, gdyż w interesie wszystkich współwłaścicieli nieruchomości w W. przy ul. (...), a także dla wygody owych osób i łagodzeniu konfliktu pomiędzy nimi będzie istnienie przedmiotowej wiaty. Za uwzględnieniem wniosku przemawiała również okoliczność, że do działki zainteresowanych prowadzą dwa osobne wjazdy, ponadto w stosunkach pomiędzy współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości brak zgody na budowę wiaty stanowił normę postępowania, a brak wyraźnego protestu przeciwko inwestycji drugiego ze współwłaścicieli oznaczał milczącą aprobatę. Tak bowiem jak wnioskodawcy nie mieli oficjalnej zgody W. Z. na wzniesienie wiaty, tak wcześniej poprzednicy prawni W. Z. nie mieli oficjalnej zgody pozostałych współwłaścicieli na posadowienie garażu „blaszaka”. Sąd Rejonowy podkreślił, iż sporna wiatka została posadowiona na części użytkowanej wyłącznie przez wnioskodawców oraz, że jej umiejscowienie nie będzie stanowiło przeszkody w remoncie wspólnego budynku mieszkalnego stron. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Powyższe postanowienie w całości zaskarżyła uczestniczka postępowania. W apelacji zarzuciła:

- 1) naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 199 k.c., poprzez nieuwzględnienie interesu uczestniczki postępowania;
- 2) błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść zaskarżonego postanowienia, polegający na uznaniu, że:
  - a) między stronami istnieje podział quoad usum, podczas gdy taki podział między stronami nie istnieje, a wizualne rozgraniczenie nieruchomości wspólnej wynika wyłącznie z samowolnego postępowania wnioskodawców wbrew woli uczestniczki postępowania i z jej pokrzywdzeniem,
  - b) pierwszy protest przeciwko wzniesieniu wiaty uczestniczka zgłosiła dopiero w roku 2014, kierując doniesienie do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w W., podczas gdy uczestniczka wielokrotnie wcześniej już oponowała przeciwko umiejscowieniu feralnej wiaty,

c) możliwym jest zastosowanie odpowiedniego sprzętu do przeprowadzenia remontu bądź napraw elewacji i dachu pomimo bliskiego sąsiedztwa wiaty, podczas gdy ocena ta odnosi się jedynie to powierzchni elewacji znajdującej się powyżej wiaty z całkowitym pominięciem zasłoniętej części.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę postanowienia i oddalenie wniosku oraz o zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestniczki kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy domagali się jej oddalenia wskazując na trafność orzeczenia Sądu Rejonowego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne i ocenę prawną tych ustaleń dokonaną przez Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie przy ponownym jej rozpoznaniu.

Przede wszystkim należy wyjaśnić, iż zamierzona przez wnioskodawców czynność legalizacji wiaty posadowionej na nieruchomości wspólnej jest czynnością z zakresu zarządu, do której stosuje się zasady określone w art. 199, art. 201-203 k.c.

Według utrwalonego orzecznictwa budowa obiektu budowlanego, przebudowa obiektu budowlanego na nieruchomości, objętej współwłasnością w częściach ułamkowych wykracza poza zakres zwykłego zarządu i należy do kategorii rozporządzania rzeczą wspólną (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 20 maja 2009 r., II SA/Kr 1188/08, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z 3 czerwca 2008 r., II SA/Bd 16/08). Treść tych orzeczeń pomimo, że nie odpowiada wprost stanowi faktycznemu niniejszej sprawy z uwagi na doniosłość czynności dla nieruchomości wspólnej stron, ma również odniesienie do stanu faktycznego niniejszej sprawy. W takim przypadku potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). W razie braku takiej zgody konieczna jest decyzja sądu, który ocenia zamierzoną czynności według przesłanek określonych w art. 199 k.c. Zgodnie z tym przepisem sąd rozpatrując wniosek współwłaścicieli o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu powinien wziąć pod uwagę cel zamierzonej czynności oraz interes wszystkich współwłaścicieli.

W piśmiennictwie ugruntował się pogląd, że przesłanki art. 199 k.c. zostaną spełnione, jeżeli zamierzona czynność ma swoje uzasadnienie gospodarcze i nie prowadzi do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli (T. Filipiak [w:] A. Kidyba (red.), KC. Komentarz, Lex 2012). Sąd orzekający, na podstawie art. 199 zd. 2 k.c., dokonuje swobodnej oceny konkretnej sytuacji, biorąc pod uwagę dwie okoliczności: cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Zamierzona czynność nie może zatem być np. bezcelowa z gospodarczego punktu widzenia, a także nie może prowadzić do pokrzywdzenia niektórych spośród współwłaścicieli (E. Gniewek (red.) KC. Komentarz. Wyd. CH Beck 2013). Można teoretycznie wskazać, iż planowana przez wnioskodawców czynność może przynosić wszystkim współwłaścicielom korzyści, ale też może zachodzić taka sytuacja, iż czynności podejmowane przez wnioskodawców nie będą przysparzały korzyści dla niektórych współwłaścicieli. W pierwszym przypadku interes współwłaściciela będzie więc oceniany także przez pryzmat jego profitów, ale w drugim wypadku już tylko przez pryzmat ewentualnego pokrzywdzenia współwłaściciela, który tej czynności sprzeciwia się.

Przedmiotowa sprawa i charakter planowanej przez wnioskodawców czynności zbliża się do tego drugiego przykładu, a zatem ocena interesu wszystkich współwłaścicieli musi uwzględniać nie tylko interes wnioskodawców, ale także interes uczestniczki postępowania, która sprzeciwia się przedmiotowej czynności.

Z tej części nieruchomości wspólnej, na której wzniesiona jest sporna wiatka korzystają na zasadzie wyłączności tylko wnioskodawcy. Uczestniczka sprzeciwiająca się czynności wnioskodawców nie korzysta z tej części nieruchomości. Jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy sytuacja taka trwa od blisko trzydziestu lat. Legalizacja posadowionej już wiatki

nie będzie zatem naruszała istniejącego między stronami podziału nieruchomości do wyłącznego korzystania. Sama uczestniczka przyznała składając zeznania, że czuje się właścicielką tej części nieruchomości, z której korzysta w sposób wyłączny, bez udziału wnioskodawców, a wnioskodawcy tej części nieruchomości z której korzystają z wyłączeniem uczestniczki. Tym samym interesy uczestniczki nie będą uszczuplone. Trafnie wskazał również Sąd Rejonowy, iż zamierzona przez wnioskodawców czynność będzie zmierzała do zapewnienia równowagi między współwłaścicielami nieruchomości. Uczestniczka bowiem korzysta na zasadach wyłączności z garażu posadowionego na nieruchomości wspólnej. Takie samo uprawnienie powinno przysługiwać również wnioskodawcom tym bardziej, że nie będzie to kolidowało z uprawnieniami właścicielskim uczestniczki, jak również nie będzie uniemożliwiało podjęcie faktycznych czynności związanych z remontem wspólnego budynku stron, co szczegółowo uzasadnił Sąd Rejonowy i ustalenia te podziela Sąd Okręgowy.

Na marginesie należy dodać, iż strony pozostają współwłaścicielami nieruchomości, co wiąże się z zasadą, iż każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, co stanowi wyraz ustawowego określenia sposobu korzystania z rzeczy wspólnej przewidzianego w art. 206 k.c. Współwłaściciele mogą jednak odmiennie, niż to czyni ustawa, określić sposób korzystania z rzeczy wspólnej zawierając stosowną umowę. Jak wskazuje się w orzecznictwie umowa taka może być zawarta w sposób konkludentny, co oznacza niepisane porozumienie stron, akceptowane od dłuższego czasu (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 26 kwietnia 2013 r., II CSK 459/12 LEX nr 1347837).

Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Sposób korzystania z nieruchomości wspólnej utrzymywał się między współwłaścicielami znaczny okres czasu. Tak przewidziany jednak sposób korzystania z rzeczy wspólnej nie jest definitywny, gdyż może ulec zmianie w drodze umowy na skutek porozumienia współwłaścicieli, bądź też na mocy orzeczenia sądowego, jeśli porozumienie stron z uwagi na konflikt nie jest możliwe, co w realiach niniejszej sprawy mogłoby pomóc w określeniu wyraźnego zakresu współposiadania i współużytkowania rzeczy wspólnej (por. m.in. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1973 r., III CZP 15/73, OSNCP 1973, nr 12, poz. 208; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 września 1973 r., III CRN 188/73, OSN 1974, nr 11, poz. 183).

Reasumując należy wskazać, iż zaskarżone rozstrzygnięcie zgodne było z prawem i w związku z tym apelacja uczestniczki postępowania podlegała oddaleniu.

Mając zatem na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł, jak w postanowieniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., który ma również odpowiednie zastosowanie w postępowaniu nieprocesowym (postanowienie Sądu Najwyższego z 2 marca 2012r., II Cz 169/11). W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie zachodził wypadek szczególny pozwalający na nieobciążanie kosztami uczestniczki postępowania, której apelacja została oddalona. Skarżąca z uwagi na charakter sprawy mogła pozostawać w błędnym lecz usprawiedliwionym przekonaniu co do zasadności apelacji.

Dorota Ciejek Bożena Charukiewicz Krystyna Skiepmo