

Sygn. akt XI Ns 1106/17

POSTANOWIENIE

Dnia 19 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu XI Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca	SSR Joanna Grzempka
Protokolant	sekretarz sądowy Agnieszka Piczak

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2017 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z wniosku M. S. (1), R. Ł. (1), M.A.C. (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T., A. D., B. Ł.

przy uczestnictwie J. B. (1), Gminy M. T. - Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w T., T. B. (1)

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu

postanawia:

1. zezwolić wnioskodawcom na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w postaci wniesienia i popierania wniosku w postępowaniu toczącym się pod sygnaturą XI Ns 2397/16 przed Sądem Rejonowym w Toruniu o ustanowienie na nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą (...)
2. ustalić, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt XI Ns 1106/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy B. Ł., R. Ł. (1), M.A.C. (...) Sp. z o.o., A. D. oraz M. S. (1) złożyli wniosek o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w postaci przyłączenia się do wniosku w postępowaniu toczącym się przed Sądem Rejonowym w Toruniu o ustanowienie za jednorazowym wynagrodzeniem na nieruchomości należącej do L. P., położonej w T. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w T. przy ul. (...). W uzasadnieniu wskazali, iż są współwłaścicielami tejże nieruchomości, a ich udziały wynoszą (...) z (...). Współwłaścicielami mniejszościowymi przedmiotowej nieruchomości jest Gmina M. T. oraz J. i T. B. (1). Wszyscy współwłaściciele tworzą Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...); zarządcą Wspólnoty jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej - jednostka organizacyjna Gminy, która jednocześnie reprezentuje ją na spotkaniach Wspólnoty. Wnioskodawcy wskazali, iż pierwotnym założeniem było wystąpienie przez wszystkich współwłaścicieli o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Wniosek w tym zakresie sporządzić miał jeden ze współwłaścicieli a pozostali mieli się do niego przyłączyć. Takie ustalenie

zapadło na zebraniach Wspólnoty, jednakże po złożeniu wniosku Gmina M. T. oraz małżonkowie B. oświadczyli, iż nie wnoszą o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Brak zgody wszystkich współwłaścicieli uzasadnia, zdaniem wnioskodawców, ich żądanie udzielenia zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Ustanowienie służebności drogi koniecznej byłoby korzystne dla wszystkich współwłaścicieli i ułatwiło korzystanie ze wspólnej nieruchomości umożliwiając do niej dojazd.

Uczestnicy T. B. (2) i J. B. (2) oświadczyli, iż sprzeciwiają się wnioskowi o tyle, że ustanowienie służebności wiązałoby się z kosztami, których nie chcą ponosić.

Gmina M. T. Mieszkaniowej wskazała z kolei, że nie wyraża zgody na ustanowienie służebności, gdyż nie jest ona konieczna dla należytego funkcjonowania nieruchomości.

Sąd ustalił, co następuje.

Nieruchomość położona w T., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi własność Gminy M. T. w udziale wynoszącym (...). Właścicielami wyodrębnionych lokali są natomiast : M.A.C. (...) Sp. z o.o. (z udziałem wynoszącym (...) w nieruchomości wspólnej), M. S. (1) i A. D. (udział (...)), R. i B. Ł. (udział (...)), T. i J. B. (1) (udział (...)).

(dowód: treść księgi wieczystej (...))

M. S. (1) złożył w tut. Sądzie wniosek o ustanowienie na rzecz każdorazowych właścicieli w/w nieruchomości służebności drogi koniecznej, która to miałaby obciążać nieruchomość położoną w T. przy ul. (...). Sprawa toczy się pod sygnaturą akt XI Ns 2397/16.

Postępowanie w sprawie XI Ns 2397/16 zostało zawieszono z uwagi na wniesienie wniosku w niniejszej sprawie, bowiem uczestnik – Gmina M. T. podniosła zarzut, iż wnioskodawca (M. S. (1)) nie ma legitymacji do występowania na drogę sądową o ustanowienie służebności na rzecz wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej.

(okoliczność bezsporna, ponadto akta sprawy XI Ns 2397/16)

Nieruchomość przy ul. (...) jest 4-kondygnacyjną kamienicą zlokalizowaną na terenie S. w T.. Wejście do klatki schodowej znajduje się od strony ul. (...). Ul. (...) ma charakter deptaku, na który wjazd jest możliwy wyjątkowo na podstawie zezwolenia. Dojazd dla mieszkańców bądź taksówek jest niemożliwy. Miejsca parkingowe dla mieszkańców S. w T. są nieliczne i trudnodostępne, znajdują się na ul. (...). Zaparkowanie samochodu na wymienionych ulicach łączy się z koniecznością pokonania sporej odległości pieszo, co jest uciążliwe w przypadku transportu ciężkich rzeczy lub zakupów.

Drugie wyjście z klatki schodowej prowadzi na podwórze kamienicy, graniczące z podwórzem nieruchomości przy ul. (...).

Podwórze nieruchomości przy ul. (...) nie jest w żaden sposób urządzone, znajdują się tam pojemniki na śmieci, jest zaniedbane. Nikt ze współwłaścicieli nie dba o jego należyty stan. Jedynie jakiś czas temu, z inicjatywy wnioskodawcy M. S., zostały usunięte zarastające je zieleń.

(dowód: zeznania wnioskodawcy M. S. na rozprawie w dniu 12 października 2017 r., zeznania wnioskodawcy R. Ł. na rozprawie w dniu 12 października 2017 r., fotografia, k. 57)

Sąd zważył co następuje:

Powyższy stan faktyczny ustalony został na podstawie dokumentów (odpisów ksiąg wieczystych, które stanowią dokumenty urzędowe), fotografii oraz zeznań stron – wnioskodawców M. S. (1) i R. Ł. (1) a także uczestników – T.

i J. B. (1). Przeprowadzone dowody nie wzbudziły wątpliwości Sądu, nie były również kwestionowane przez samych uczestników postępowania.

Zgodnie z art. 195 k.c. własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność). Każdy ze współwłaścicieli może swobodnie dokonywać czynności zwykłego zarządu. Natomiast w stosunku do czynności przekraczających zwykłego zarządu, jak również do rozporządzenia rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Ustawodawca nie zdefiniował „czynności zwykłego zarządu”. Jak przyjmuje się w doktrynie „(...)te względne pojęcia zależą - w praktycznej interpretacji - od konkretnych okoliczności indywidualnych stosunków prawnych. W granicach zwykłego zarządu mieści się bieżące gospodarowanie rzeczą, nie pociągające nadzwyczajnych wydatków i nie prowadzące do zmiany przeznaczenia rzeczy. Inne czynności mieszczą się zaś w kategorii przekraczających zakres zwykłego zarządu” (E. Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze 2001). Na tym tle należy uznać, że złożenie do sądu wniosek o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Jak wskazuje treść art. 199 k.c. w przypadku braku zgody wszystkich współwłaścicieli na dokonanie czynności, która wykracza poza zwykły zarząd współwłaścicieli, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

W niniejszej sprawie nie wszyscy współwłaściciele zgadzają się na ustanowienie służebności drogi koniecznej, zaś wniosek w niniejszej sprawie został wniesiony przez ponad połowę z nich.

Należy zatem odpowiedzieć na pytanie czy cel zamierzonej czynności bądź interes wszystkich współwłaścicieli sprzeciwiają się wnioskowi. Pamiętać należy, że w sprawie o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nie bada się kwestii dopuszczalności takiej czynności (w tym przypadku ustanowienia służebności drogi koniecznej), a jedynie czy jest ona celowa i nie narusza interesów współwłaścicieli. Zamierzona czynność powinna mieć swoje uzasadnienie gospodarcze i nie powinna prowadzić do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli (Teresa A. Filipiak [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II pod red. A. Kidyby, LEX nr 134837).

W ocenie Sądu wniosek zasługiwał na uwzględnienie. Jak wynika z zeznań wnioskodawców i uczestników, nieruchomości ma jedynie pieszy dostęp do drogi publicznej, a istnieje - przynajmniej potencjalnie - możliwość przeprowadzenia drogi zapewniającej dojazd pojazdów od strony ulicy (...). Ustalenie, że czy jest spełniona ustawowa przesłanka drogi koniecznej określona w art. 145 § 2 k.c. (brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej) będzie przedmiotem odrębnej sprawy, tym niemniej w niniejszej sprawie należy uznać, że wnioskodawcy dostatecznie wykazali podstawy wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie służebności. Trzeba podkreślić, że w niniejszej sprawie Sąd nie może a priori przesądzić że wniosek taki byłby niezasadny i pozbawić wnioskodawców możliwości realizacji prawa podmiotowego.

Wyrażeniu zgody nie sprzeciwia się interes współwłaścicieli niezgadzających się na złożenie wniosku o ustanowienie drogi koniecznej. Po pierwsze, samo przeprowadzenie drogi koniecznej – o ile w ogóle nastąpi - nie naruszy ich praw, co przecież przyznali sami T. i J. B.. Po drugie, kwestia ewentualnego wynagrodzenia i jego rozłożenie między współwłaścicieli będzie przedmiotem ustaleń sądu w sprawie o ustalenie drogi koniecznej, zatem przesądzenie, iż jej wysokość naruszy prawa uczestników byłoby przedwczesne.

W związku z powyższym, na podstawie art. 199 k.c. postanowiono jak w pkt. 1 sentencji. O kosztach orzeczono po myśli art. 520 § 1 k.p.c.