

Sygn. akt I Ns 356/14

POSTANOWIENIE

Dnia 23 grudnia 2015 roku

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Niemczyk

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2015 roku w Słupsku

na rozprawie

sprawy z wniosku J. A.

przy udziale W. O., A. M., D. F., C. F., J. W.

o upoważnienie do dokonania czynności zwykłego zarządu

postanawia:

1/ upoważnić wnioskodawczynię J. A. do dokonania czynności polegającej na wykonaniu remontu części wspólnej instalacji kanalizacyjnej zasilającej kuchnię w budynku mieszkalnym numer (...) znajdującym się na nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą kw (...), przy czym remont instalacji kanalizacyjnej ma polegać na przeprowadzeniu prac opisanych jako rozwiązanie numer dwa w opinii biegłej sądowej z zakresu budownictwa E. G. z dnia 29.08.2014 roku, pisemnej opinii uzupełniającej tej biegłej sądowej z dnia 13.11.2014 roku, stanowiących integralną część niniejszego postanowienia, z tą zmianą, że w punkcie 3.3.1. opinii z dnia 29.08.2014 roku zamiast zdjęcia numer 4 zostaje przywołane zdjęcie nr 3;

2/ zasądzić na rzecz wnioskodawczyni J. A. tytułem zwrotu kosztów postępowania od uczestników:

a/ C. F. i D. F. kwotę 179,53 zł (sto siedemdziesiąt dziewięć złotych i 53/100);

b/ W. O. kwotę 24,71 zł (dwadzieścia cztery złote i 71/100);

c/ J. W. kwotę 114,31 zł (sto czternaście złotych i 31/100);

d/ A. M. kwotę 141,40 zł (sto czterdzieści jeden złotych i 40/100).

Sygn. akt I Ns 356/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni J. A. wystąpiła do sądu z wnioskiem o nakazanie J. W. odpowiedniego zachowania się w zakresie umożliwienia dokonania naprawy instalacji sanitarnej pionu kuchennego we Wspólnocie Mieszkaniowej A. 29 w S.. Uzasadniła to tym, że J. W. modernizował instalację, w tym kanalizacyjną, w trakcie przeprowadzanego remontu lokalu nr (...) przy ul. (...) w S. bez żadnych zezwoleń budowlanych i bez zgody współwłaścicieli części wspólnych nieruchomości. Od tego czasu przestał funkcjonować odpływ pionu kuchennego w mieszkaniu wnioskodawczyni. Wielokrotne próby wejścia do lokalu mieszkalnego J. W. w celu naprawy instalacji sanitarnej kończyły się niepowodzeniem, gdyż odmawiał on wstępu do swojej nieruchomości.

W piśmie z dnia 10.04.2014 roku (k. 22) wnioskodawczyni wskazała dodatkowo jako uczestników postępowania:

- W. O.;
- D. F.;
- A. M.;
- C. F..

Uczestnik postępowania J. W. w odpowiedzi na wniosek (k. 40 – 42) wniósł o oddalenie wniosku w części dotyczącej udostępnienia jego lokalu mieszkalnego do przeprowadzenia działań związanych z podłączeniem pionu kuchennego do pionu głównego i zdiagnozowania przyczyny niedrożności instalacji sanitarnej pionu kuchennego.

Uczestnik oświadczył, że istnieje możliwość podłączenia instalacji kuchennej wnioskodawczyni do pionu głównego, do którego dostęp ma każdy współwłaściciel nieruchomości we własnym lokalu mieszkalnym. Wskazał również, że pozostali sąsiedzi na własny koszt w obrębie swoich lokali mieszkalnych przeprowadzili stosowne działania mające na celu odłączenie od niedrożnej instalacji i podpięcia jej do prawidłowo funkcjonującej.

Uczestnik wyraził zgodę na to, aby naprawa instalacji sanitarnej pionu kuchennego była przeprowadzona tylko i wyłącznie w mieszkaniu wnioskodawczyni i na jej koszt.

Na rozprawie w dniu 27.05.2014 roku:

- uczestnik C. F. oświadczył, że sam na własny koszt zrobił instalację pionu kuchennego poprzez podłączenie do kanalizacji łazienkowej (k. 58 – 59);
- uczestniczka D. F. oświadczyła, że wnioskodawczyni chciałaby, aby wszystko było zrobione kosztem innych współwłaścicieli (k. 59);
- uczestniczka A. M. oświadczyła, że jej mieszkanie jest podłączone do pionu kuchennego, ale z niego nie korzysta. Natomiast jej piwnica była zalewana przez pion, z którego korzysta wnioskodawczyni. Zdaniem uczestniczki wnioskodawczyni może przeprowadzić prace na własny koszt.

Na rozprawie w dniu 17.12.2015 roku:

- pełnomocnik wnioskodawczyni J. A. wniósł o udzielenie zgody na naprawę pionu instalacji sanitarnej według wariantu drugiego opisanego w opinii przez powołanego biegłego sądowego (czas nagrania 00:06:45);
- uczestnik W. O. zgodził się na remont pionu instalacji (czas nagrania 00:56:51);
- uczestniczka D. F. nie zgodziła się z wnioskiem (czas nagrania 00:13:50);
- uczestnik C. F. poparł stanowisko żony D. F. (czas nagrania 00:15:01);
- uczestnik J. W. nie zgodził się na przeprowadzenie remontu w obrębie jego mieszkania (czas nagrania 00:15:12).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...) w S. tworzą właściciele lokali:

1/ J. A. – której przysługuje prawo własności lokalu numer (...) wraz z udziałem w wysokości (...) w prawie własności gruntu i prawie własności części wspólnych budynku, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą nr (...);

2/ C. F. i D. F. – którym na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej przysługuje prawo własności lokalu numer (...) wraz z udziałem w wysokości (...) w prawie własności gruntu i prawie własności części wspólnych budynku, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą nr (...);

3/ A. M. – której przysługuje prawo własności lokalu numer (...) wraz z udziałem w wysokości (...) w prawie własności gruntu i prawie własności części wspólnych budynku, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą nr (...);

4/ W. O. – któremu przysługuje prawo własności lokalu użytkowego numer A wraz z udziałem w wysokości (...) w prawie własności gruntu i prawie własności części wspólnych budynku, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą nr (...);

5/ J. W. - któremu przysługuje prawo własności lokalu numer (...) wraz z udziałem w wysokości (...) w prawie własności gruntu i prawie własności części wspólnych budynku, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(bezsporne: informacja uzyskana z elektronicznej księgi wieczystej)

Budynek przy ul. (...) w S. pierwotnie był wyposażony w dwa piony kanalizacyjne: jeden pion zasilający łazienki (zwany łazienkowym) i drugi pion zasilający kuchnie (zwany kuchennym). Obydwa piony schodziły do pomieszczeń piwnicznych, aby dalej przejść pod posadzkę budynku.

Pion kuchenny przebiegał przez piwnicę należącą do lokalu nr (...), następnie pod posadzką przechodził przez: piwnicę należącą do lokalu nr (...), piwnicę należącą do mieszkania nr (...) i mieszkanie nr (...).

Pion łazienkowy schodził do mieszkania nr (...), wchodził do poziomu przebiegającego pod posadzką mieszkania nr (...).

Następnie poziomy przebiegające pod posadzką mieszkania nr (...) łączyły dwa piony: łazienkowy i kuchenny i odprowadzały ścieki do przyłącza kanalizacyjnego na zewnątrz budynku i dalej do kanalizacji miejskiej. Na poziomie piwnicy do kanalizacji był podłączony również lokal usługowy znajdujący się na poziomie piwnicy.

Aktualnie J. A. nie może korzystać z pionu kuchennego, który powinien odprowadzać ścieki z jej kuchni.

Pion kuchenny przebiega z lokalu nr (...) przez kuchnię w lokalu nr (...), do piwnicy należącej do lokalu nr (...). W tej części piwnicy pion wchodził w poziomy przebiegający pod posadzką. Pion w tej części piwnicy został zdemontowany ze względu na zalewanie piwnicy należącej do lokalu nr (...).

Do poziomu piwnicy pion był drożny, a niedrożność wystąpiła na odcinku poziomego kanalizacyjnego, oznaczonego na rysunku nr 1 sporządzonym przez biegłą sądową linią przerywaną koloru czerwonego.

Aby J. A. mogła korzystać ze zlewu i zmywarki należy pion kuchenny doprowadzić do pionu przebiegającego w pomieszczeniu piwnicy należącej do mieszkania nr (...) (zdjęcie nr 4), następnie wymienić poziomy znajdujące się pod posadzką piwnicy należącej do lokalu nr (...) i pod posadzką mieszkania nr (...) (pomieszczenie małego pokoju i przedpokoju) – odcinek na rysunku nr 1 oznaczony linią przerywaną koloru czerwonego.

Rozwiązanie to pozwoli na korzystanie z kanalizacji przez właściciela lokalu usługowego – W. O., który to lokal był wyposażony w kanalizację.

Remont pionu kuchennego (rozwiązanie numer 2) wymaga wymiany odcinka poziomego kanalizacji przebiegającej pod posadzką piwnicy należącej do mieszkania numer (...) i pod posadzką pokoju i przedpokoju nr 1A. w ramach tego rozwiązania należy:

- 1/ odtworzyć pion kuchenny, podłączając do niego mieszkanie nr (...) oraz wykonując napowietrzenie pionu;
- 2/ zejść w/w pionem do piwnicy należącej do mieszkania nr (...);
- 3/ przejść rurami kanalizacyjnymi przez piwnicę należąca do lokalu nr (...);
- 4/ w piwnicy należącej do lokalu nr (...) zerwać posadzkę, odkopać istniejący poziom kanalizacyjny, wymienić w/w poziom, podłączyć lokal usługowy i naprawić posadzkę;
- 5/ w mieszkaniu nr (...) (w małym pokoju i przedpokoju): zerwać posadzkę, odkopać istniejący poziom kanalizacyjny, wymienić poziom kanalizacyjny i naprawić posadzkę.

W przypadku instalacji kanalizacyjnej część wspólną w obrębie lokalu indywidualnego właściciela stanowi pion kanalizacyjny wraz z trójnikiem na pionie. Wszystkie podejścia pod przybory, urządzenia i odcinki poziome w lokalu są własnością indywidualnego właściciela.

Odcinki poziome piwniczne łączące poszczególne piony w budynku stanowią również część wspólną nieruchomości.

Pion kuchenny odprowadzający ścieki z kuchni mieszkania nr (...) stanowi część wspólną nieruchomości, a doprowadzenie drożnego pionu do mieszkania J. A. stanowi zadanie wspólnoty.

(dowód: opinia biegłego sądowego E. G. - k. 149-161v wraz z opinią uzupełniającą – k.206-210; opinia ustna biegłego sądowego E. G. złożona na rozprawie w dniu 17.12.2015 roku, czas nagrania 00:16:32 – 00:59:07)

Poza J. A. i W. O., pozostali współwłaściciele nie wyrażają zgody na przeprowadzenie remontu części wspólnej instalacji kanalizacyjnej zasilającej kuchnię w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w S. przy ulicy (...).

(bezsporne)

Sąd zważył co następuje:

Wniosek zasługuje na uwzględnienie.

Jak stanowi przepis 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.

Na mocy przepisu art. 201 k.c. do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności.

Według utrwalonego poglądu przez czynności zwykłego zarządu rozumie się załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i zachowaniem jej w stanie niepogorszonym. Pozostałe czynności, które się w tych granicach nie mieszczą, należą do czynności przekraczających zwykły zarząd (por. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 511 i n.) (tak Teresa Filipiak, komentarz do Kodeksu cywilnego, art. 199 k.c., Lex Omega dla sądów 2015).

Wnioskodawczyni, reprezentowana przez pełnomocnika, ostatecznie wniosła o wyrażenie zgody przez sąd na przeprowadzenie remontu instalacji kanalizacyjnej zasilającej kuchnię zgodnie z rozwiązaniem numer 2 opisanym w opinii biegłej sądowej E. G..

Wnioskodawczyni J. A. przysługuje udział w wysokości (...) w prawie własności gruntu i prawie własności części wspólnych budynku.

Udział J. A. nie przekracza połowy. Również łączny udział współwłaścicieli, J. A. i popierającego wniosek W. O., wynoszący (...), nie przekracza połowy ((...) + (...)).

Wobec sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli J. A. mogła jedynie żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności zwykłego zarządu (art. 201 k.c.).

W postępowaniu sądowym należało ustalić, czy czynność, co do której wykonania wnioskodawczyni domagała się upoważnienia sądowego jest czynnością zwykłego zarządu czy przekraczającą zwykły zarząd.

Niewątpliwie wykonanie remontu według rozwiązania nr 2 zaprezentowanego w opinii biegłej sądowej z zakresu budownictwa E. G. jest czynnością nie przekraczającą zwykłego zarządu.

Czynność ta polega na remoncie części wspólnej nieruchomości poprzez przywrócenie jej do stanu istniejącego przed częściowym zdemontowaniem pionu w piwnicy ze względu na zalewanie piwnicy należącej do lokalu nr (...). Czynności opisane w rozwiązaniu numer 2 polegają wyłącznie na utrzymaniu instalacji kanalizacyjnej w nie pogorszonym stanie umożliwiającym korzystanie z istniejącej w budynku instalacji.

Nie ma przy tym znaczenia fakt, że jedynymi osobami zainteresowanymi korzystaniem z tej instalacji jest wnioskodawczyni i uczestnik W. O..

Instalacja kanalizacyjna zasilająca kuchnię przed powstaniem niedrożności działała, a wnioskodawczyni ma prawo domagać się przeprowadzenia jej remontu, gdyż jak wskazała w opinii biegła sądowa podłączanie się do instalacji kanalizacyjnej łazienkowej w wersji wykonanej przez uczestników D. F. i C. F., jest niezgodne z prawem budowlanym.

Opinia sporządzona przez biegłą sądową z zakresu budownictwa E. G. jest rzetelna. Biegła sądowa szczegółowo w opinii pisemnej jak i ustnej odniosła się do pytań sądu i stron postępowania. Wyjaśnienia biegłej były zrozumiałe i logiczne. Zastrzeżenia zgłoszone przez uczestników postępowania nie dyskredytują opinii.

Niezgoda uczestnika J. W. na przeprowadzenie remontu kanalizacji sanitarnej wiąże się z niedogodnościami związanymi z koniecznością przeprowadzenia części robót w jego lokalu.

Ponadto uczestnicy, poza W. O., nie godzą się na przeprowadzenie remontu z uwagi na wiążące się z tym koszty. D. F. i C. F. oponowali również przeprowadzeniu remontu z uwagi na to, że w swoim mieszkaniu na własny koszt przeprowadzili prace, które w opinii biegłej sądowej są wykonane niezgodnie ze sztuką budowlaną, a które zapewniają doprowadzenie wody i odpływ ścieków z kuchni w ich lokalu.

Powyższe zarzuty nie wpływają na ocenę sporządzonej przez biegłą sądową opinii.

Mając na uwadze powyższe sąd na podstawie przepisu art. 201 k.c. sąd upoważnił wnioskodawczynię J. A. do dokonania czynności polegającej na wykonaniu remontu części wspólnej instalacji kanalizacyjnej zasilającej kuchnię w budynku mieszkalnym numer (...) znajdującym się na nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą kw (...), przy czym remont instalacji kanalizacyjnej ma polegać na przeprowadzeniu prac opisanych jako rozwiązanie numer dwa w opinii biegłej sądowej z zakresu budownictwa E. G. z dnia 29.08.2014 roku, pisemnej opinii uzupełniającej tej biegłej sądowej z dnia 13.11.2014 roku, stanowiących integralną część niniejszego postanowienia, z tą zmianą, że w punkcie 3.3.1. opinii z dnia 29.08.2014 roku zamiast zdjęcia numer 4 zostaje przywołane zdjęcie nr 3, o czym orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji postanowienia.

Na marginesie dodać należy, że wykonanie obowiązku udostępnienia lokalu celem przeprowadzenia niezbędnych remontów, można dochodzić w trybie procesu o nakazanie (analogicznie wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 15.01.2015 roku, I ACa 727/14).

Na mocy przepisu art. 520 § 1 i 2 k.p.c. każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Jeżeli jednak uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników.

Interesy stron postępowania były w przeważającej części sprzeczne.

Jednocześnie upoważnienie sądowe do dokonania czynności zostało wydane w interesie wszystkich współwłaścicieli.

Zasadnym wobec tego jest obciążenie stron postępowania kosztami odpowiednio do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Strony postępowania poniosły koszty:

1/ wnioskodawczyni w wysokości 700,00 zł, z czego tytułem opłaty od wniosku kwotą 100,00 zł i zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 600 zł;

2/ uczestnicy D. F. i C. F. kwotę 40,00 zł tytułem opłaty od częściowo uwzględnionego zażalenia na postanowienie Sądu Rejonowego w Słupsku w przedmiocie wynagrodzenia biegłego.

Sąd na podstawie przepisu art. 520 § 2 k.p.c. zasądził na rzecz wnioskodawczyni J. A. tytułem zwrotu kosztów postępowania od uczestników:

a/ C. F. i D. F. kwotę 179,53 zł ($700 \text{ zł} \times (...) = 192,50 \text{ zł}$; $(...) \times 40 \text{ zł} = 12,97 \text{ zł}$; $192,50 \text{ zł} - 12,97 \text{ zł} = 179,53 \text{ zł}$);

b/ W. O. kwotę 24,71 zł ($(...) \times 700 \text{ zł} = 24,71 \text{ zł}$);

c/ J. W. kwotę 114,31 zł ($(...) \times 700 \text{ zł} = 114,40 \text{ zł}$);

d/ A. M. kwotę 141,40 zł ($(...) \times 700 \text{ zł} = 141,40 \text{ zł}$);

o czym orzekł w punkcie drugim sentencji postanowienia.