

Sygn. akt I Ns 1606/13

POSTANOWIENIE

Dnia 16 grudnia 2014r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Halina Grzybowska

Protokolant Magdalena Tobiasz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 grudnia 2014r. w Ś.

sprawy z wniosku z wniosku **A. B., S. B., E. C., J. C., J. D., B. D., K. G., W. G., A. G. (1), A. G. (2), S. J., J. J., R. K., W. M., P. W., A. W.**

przy udziale **D. P. i Gminy M. Ś. z siedzibą w Ś.**

o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zarząd zwykły

postanawia:

I. zezwolić wnioskodawcom A. B., S. B., E. C., J. C., J. D., B. D., K. G., W. G., A. G. (1), A. G. (2), S. J., J. J., R. K., W. M., P. W. i A. W. na wystąpienie w imieniu wszystkich członków W. M. przy ulicy (...) w Ś. z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Ś. przy ulicy (...), składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,2158 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą (...);

II. zasądza od uczestniczki D. P. na rzecz wnioskodawców koszty postępowania w kwocie 357 zł.

Sygn. akt I Ns 1606/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy J. D., R. K., W. M., B. D., S. J., J. J., A. B., J. C., E. C., A. W., P. S., A. G. (1), A. G. (2), K. G., W. G. i S. B. będący członkami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ś. wskazując jako uczestniczkę postępowania D. P. wnieśli o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd, tj. na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej w Ś. ul. (...) w postaci działki gruntu (...) o pow. 0,2158 ha objętej Kw nr (...), której współużytkownikami wieczystymi są wnioskodawcy I o zasądzenie od uczestniczki D. P. na ich rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu podali, wnioskodawcy posiadający łącznie 93,09 % udziałów wystąpili z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Uczestniczka zgłosiła swój sprzeciw z uwagi na to, że na nieruchomości są posadowione garaże pokryte azbestem, a domaga się ona usunięcia azbestu, a ponadto zarzucała, że część posesji została ogrodzona i pozamykana przez 1 z właścicieli a jej zdaniem 3 na 14 członków wspólnoty ma zbyt wysokie udziały w prawie do gruntu, zgłosiła także zarzuty co do braku wystarczająco estetycznego wyglądu komórki wnioskodawcy W. M. oraz stanu zadrzewienia działki. Wobec sprzeciwu uczestniczki Prezydent Miasta zawiesił postępowanie administracyjne.

Przekształcenie u użytkowania wieczystego w prawo własności leży w interesie członków wspólnoty, albowiem nie będą musieli uiszczać opłat rocznych za użytkowania wieczyste aktualizowanych wraz ze wzrostem cen nieruchomości

W odpowiedzi na wniosek (k. 114) uczestniczka postępowania D. P. podała, że nie była i nie jest przeciwna przekształceniu, potwierdziła że zgłosiła sprzeciw, a zrobiła to dlatego, że była to okazja do wyegzekwowania u

opornego lokatora dostępu do części wspólnej wyremontowania przerdzewiałej komórki z blachy lub jej usunięcia , przycięcia choin i usunięcia eternitu przy jej działce .

Wezwana do udziału w sprawie Gmina M. Ś. jako współwłaściciel spornej działki nie sprzeciwiła się wnioskowi (k. 250) .

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Wnioskodawcy J. D., R. K., W. M., B. D., S. J., J. J., A. B., J. C., E. C., A. W., P. S., A. G. (1) , A. G. (2), K. G., W. G. i S. B. i uczestniczka D. P. są właścicielami lokali mieszkalnych w budynku wielomieszkaniowym, w którym znajduje się 14 lokali mieszkalnych i zarazem członkami W. M.w Ś. przy ulicy (...) w Ś. oraz współużytkownikami wieczystymi działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o pow.0,2158 ha objętej Kw nr (...). Wnioskodawcy i Gmina M. Ś. posiadają łącznie 93,09 % udziału we współwłasności części wspólnych budynku , a właścicielem działki nr (...) jest Gmina M. Ś.

Dowód: odpisy ksiąg wieczystych k. 20 - 106

W okresie od 4 lipca 2012 roku do 09 września 2013 roku wpływały kolejno wnioski poszczególnych wnioskodawców do Prezydenta Miasta Ś. o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego działki nmr (...) w prawo własności

Zawiadomiona o złożonych wnioskach uczestniczka D. P. pismem z dnia a 12 kwietnia 2012 roku zwróciła się do zarządcy wspólnoty Mieszkaniowej o uregulowanie nieprawidłowości oraz zaniedbań estetycznych i prawnych na posesji przy ulicy (...), zanim nastąpi przekształcenie i domagała się :

- usunięcia lub doprowadzenia do estetycznego wyglądu komórki W. M.
- wstępu na zamkniętą posesję przed jej oknami
- uporządkowania lasu, jaki wyrósł za plotem jej działki, który ohranica jej dostęp do słońca
- uporządkowania działki naprzeciw jej okien i jej działki ze składu rupieci i beczek, a kopię tego pisma złożyła w Urzędzie Miejskim w Ś..

W piśmie z dnia 20 listopada 2012 roku uczestniczka D. P. wniosła sprzeciw w pop stepowaniu administracyjnym , nie godząc się na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego na prawo własności uzasadniając sprzeciw tym , że administrator wspólnoty nie wywiązuje się ze swoich obowiązków w kwestii nielegalnie postawionych garaży pokrytych azbestem, ogrodzenia dużej części posesji przez jednego lokatora , a ponadto wskazała, że trzech z czternastu lokatorów wyróżnia się wielkością procentową działek, co jej zdaniem świadczy o prywacie i nadużyciu.

Postanowieniem z dnia 23 listopada 2012 roku prezydent Miasta Ś. zawiesił postępowanie administracyjne w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej – działki nr (...) , - o pow. 0,2158 ha objętej KW nr (...) – z uwagi na sprzeciw D. P.

Dowód: kopia pisma uczestniczki k. 16, akta postępowania administracyjnego (...).GG. (...).50.2012.

Uczestniczka D. P. pozostaje w konflikcie m.in .:

- z W. G., którego komórka gospodarcza wybudowana w latach 70-tych jest pokryta eternitem. Uczestniczka domaga się usunięcia eternitu, a W. G. deklaruje jego usunięcie przed 2018 rokiem po zdobyciu na ten cel środków finansowych .
- z J. J. o to, że znajdujące się w części jego ogródka na posesji wspólnej ozdobne drzewa świerkowe sa zbyt wysokie i przesłaniają uczestniczkę diostęp słońca do jej części ogródka

- z W. M. , który mieszka na parterze i zajmuje ogródek z odnośnymi roślinami od strony ulicy , a uczestniczka chce mieć do niego dostęp , czemu sprzeciwia się W. M. .

Od spełnienia jej postulatów m.in. w przedmiocie usunięcia azbestu z dachu komórki gospodarczej W. G. , przycięcia drzew przez J. J. i dopuszczenia jej do wstępu na ogródek przed budynkiem zajmowany przez W. M. uzależnia cofnięcie swojego sprzeciwu w postępowaniu administracyjnym

Dowód: zeznania wnioskodawców W. G., W. M. i J. J. i uczestniczki D. P. złożone na rozprawie w dniu 2 grudnia 2014 k. 257 - 259 .

Powyższe ustalenia zostały poczynione w oparciu o w/w/ dokumenty urzędowe , akta postępowania administracyjnego i zeznania uczestników postępowania, które w zakresie poczynionych wyżej ustaleń znajdują potwierdzenie w dokumentach prywatnych w postaci wniosków i pism uczestników postępowania składanych w tym postępowaniu oraz w postępowaniu administracyjnym .

Sąd zważył.

Zgodnie z przepisami : art. 1 ust.1 i 2 ust.1 pkt.1) ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku (DZ U 2012 poz. 83) osoby fizyczne i prawne będące w dniu 13 października 2005 roku użytkownikami wieczystymi nieruchomości mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności , a z żądaniem przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności mogą również wystąpić właściciele lokali, których udział w nieruchomości wspólne obejmuje prawo użytkowania wieczystego.

Przepis art. 2 ust. 1 i 2 tej ustawy stanowi nadto, że w przypadku współużytkowania wieczystego z żądaniem przekształcenia występują wszyscy współużytkownicy wieczystości, przy czym z żądaniem takim mogą wystąpić współużytkownicy wieczystości , których suma udziałów wynosi co najmniej połowę. Natomiast jeżeli co najmniej jeden współużytkownik wieczysty zgłosi sprzeciw wobec złożonego wniosku o przekształcenie , właściwy organ zawiesza postępowania. W takim przypadku przepis art. 199 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio, a stosownie do treści przepisu art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku zaś 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 .

Jak sąd ustalił udziały wnioskodawców wynoszą ponad połowę, a uczestniczka postępowania D. P. wniosła sprzeciw w postępowaniu administracyjnym.

W ocenie sądu przekształcenie prawa użytkowania wieczystego działki na prawo własności leży w interesie wszystkich członków wspólnoty, czego zresztą nie kwestionuje uczestniczka postępowania D. P.. Aktualnie członkowie wspólnoty Mieszkaniowej jako współużytkownicy wieczystości muszą uiszczać opłaty roczne za użytkowanie wieczyste, a z chwilą przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na prawo własności ich świadczenia publiczno-prawne ulegną niewątpliwie zmniejszeniu, gdyż odpadnie konieczność ponoszenia opłat rocznych za użytkowanie. Poza tym mogą oni skorzystać z bonifikaty w zakresie opłaty za przekształcenie w prawo własności , stosownie do postanowień uchwał Rady Gminy .

Bezzasadne . w ocenie sądu jest „blokowanie” wniesionym sprzeciwem przez uczestniczkę toku postępowania administracyjnego , gdyż godzin ono nie tylko w interes wnioskodawców ale i samej uczestniczki.

Bez względu bowiem na to czy członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej , a zatem również i uczestniczka postępowania są współużytkownikami wieczystymi czy współwłaścicielami wspólnej działki gruntu , to w taki sam sposób mogą realizować swoje uprawnienia dot. części wspólnych działki gruntu . Wykracza natomiast poza ramy obowiązku sądu pouczenie uczestniczki o możliwości i sposobie dochodzenia jej roszczeń z tym związanych, podnoszonych w sprzeciwie w postępowaniu administracyjnym i w odpowiedzi na wniosek w niniejszej sprawie.

Dlatego też wniosek należało uwzględnić i na podstawie cyt. na wstępie przepisów orzeczono jak w pkt. I sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania w pkt.II sentencji postanowienia , na które składają się opłata sądowa od wniosku 100 zł , opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł i koszty zastępstwa 240 zł orzeczono na podstawie przepisu art. 520 § 3 k.p.c. w związku z §8 pkt.7) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych(Dz U nr 163 poz.1349 z późn. zmianami) .