

Sygn. akt I Ns 1353/14

POSTANOWIENIE

Dnia 16 stycznia 2015r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSR Maja Snopczyńska

Protokolant: Martyna Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2015r. w Świdnicy na rozprawie

sprawy z wniosku A. N. i T. N.

przy udziale J. K. i B. K.

o wyrażenie zgody na czynność zarządu nieruchomością wspólną

wniosek oddała

Sygn. akt I Ns 1353/14

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 19 sierpnia 2014r wnioskodawcy A. N. i T. N. wnieśli o wyrażenie zgody na wykonanie prac naprawczych dachu budynku położonego w Ś. przy ul. (...), polegających na naprawie oraz częściowej wymianie elementów konstrukcyjnych połąci dachu, wymianie pokrycia dachu wraz z oknami dachowymi, remoncie kominów na łączną kwotę robót budowlanych 50.198,82 zł. w uzasadnieniu wskazali, że są współwłaścicielami budynku w którym znajdują się dwa samodzielne lokale mieszkalne, należące – jeden - do wnioskodawców, drugi - do uczestników; wnioskodawcy stwierdzili liczne przecieki połąci dachu oraz nieszczelności kominów w sposób znaczący utrudniające użytkowanie budynku; w celu wykonania remontu wnioskodawcy wielokrotnie zwracali się do uczestników o podjęcie czynności zmierzających do naprawy dachu oraz co najmniej zgody na prace budowlane; uczestnicy zgody nie wyrazili; wnioskodawcy wykonali remont dachu ponosząc w całości wydatki; upoważnienie sądowe zastępuje zgodę większości współwłaścicieli i wyłącza sankcję nieważności dokonanej czynności, wobec czego zasadnym jest przyjęcie, że zgoda może być wyrażona także po wykonaniu czynności, której w niniejszej sprawie nie można było uniknąć.

Uczestnicy – J. K. i B. K. – na rozprawie w dniu 14 I 2015r wnieśli o oddalenie wniosku.

W toku postępowania Sąd ustalił

następujący stan faktyczny:

Zarówno wnioskodawcy jak i uczestnicy są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...) w udziałach po 1/2.

DOWÓD: odpis z kw (...) k. 6-7

Pismem z 16 lipca 2008r wnioskodawca wezwał uczestnika do wspólnego wykonania remontu dachu, wskazując, że powinna nastąpić wymiana co najmniej 30% dachówek. Podobne wezwanie do wykazania zainteresowania się remontem dachu wnioskodawca sporządził 12 maja 2011r i 21 września 2013r.

DOWÓD: pisma wnioskodawcy z 16 VII 2008r k. 8

z 12 V 2011r z potwierdzeniem nadania k. 9 -10

z 21 IX 2013r z potwierdzeniem nadania k. 11-12

18 lutego 2014r rzeczoznawca budowlany sporządził opinię techniczną pokrycia dachowego w spornym budynku. Rzeczoznawca stwierdził nieszczelności pokrycia dachowego, poluzowanie gąsiorów nad linię krokwi, częściowe skorodowanie obróbek blacharskich oraz rynien, nieszczelność kanałów kominowych i obróbki przy kominie, wskazując, że należy wzmocnić zbutwiałe i porażone biologicznie krokwie np. przez obustronne wykonanie bocznych nadbitek, wymianę uszkodzonych gąsiorów na nowe, wykonanie nowych obróbek blacharskich w strefie okapowej dachu oraz przy kominie murowanym z wymianą rynien, docelowo wskazana jest wymiana poszycia dachowego z dachówek w całości, przemurowanie głowicy komina.

DOWÓD: opinia k. 13-21

Wnioskodawcy zdecydowali się na wykonanie remontu dachu i dokonali wyboru wykonawcy. W dniu 6 kwietnia 2014r wnioskodawca zawarł umowę o wykonanie robót budowlanych z P. R. (firma (...)); termin rozpoczęcia robót ustalono na 25 kwietnia 2014r, zakończenia – 30 maja 2014r, koszty związane z pokryciem dachu (robocizna z materiałem) – 38.000 zł. 15 maja 2014r zawarto aneks do tej umowy dotyczący – z uwagi na stwierdzenie zmuśnienia dachu na werandę drewnianą oraz zgniciem i zmuśnieniem konstrukcji lukarny – zwiększenia kosztów do 50.500 zł w związku z odbudową od nowa dachu werandy i wymianą lukarn na okna dachowe.

Zakres robót obejmował demontaż starej dachówki z ołączeniem, montaż nowej dachówki z ołączeniem, demontaż obróbek blacharskich z założeniem nowych w tym rynien i rur spustowych, roboty impregnacyjne, wzmocnienie pojedynczych elementów więźby dachowej, roboty murowe dotyczące komina, zastąpiono istniejące lukarny oknami dachowymi.

Koszty remontu wyniosły 50.198,82 zł i zostały uiszczone przez wnioskodawców.

DOWÓD: opinia techniczna k. 22

oferty remontu k. 23-31

umowa o wykonanie robót budowlanych z 6 IV 2014 wraz z aneksem k. 32,33

Pokwitowanie odbioru należność k. 34

Zeznania wnioskodawcy –k. 57-58, zapis na płycie CD

uczestnika – k. 58-59, zapis na płycie CD

uczestniczki k. 59, zapis na płycie CD

W tak ustalonym stanie faktycznym

Sąd zważył:

Wniosek podlegał oddaleniu.

Wnioskodawcy wnieśli o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością.

Zgodnie z treścią art. 199 kc do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W razie 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.

Bez wątpienia wykonanie remontu o zakresie wskazanym we wniosku (i przeprowadzonym przez wnioskodawców) jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu – nastąpiła wymiana całego pokrycia dachowego, zmiany konstrukcyjne polegające na likwidacji lukarn i zastąpieniu ich oknami dachowymi, rozebranie i ponowne odbudowa drewnianej werandy. Z dołączonego do wniosku odpisu księgi wieczystej nieruchomości wynika zaś, że udziały wnioskodawców wynoszą połowę. Tym samym zostały spełnione przesłanki wystąpienia do sądu z wnioskiem o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

Zgodnie z treścią art. 6 kc wnioskodawcy powinni wykazać, że remont dachu w zakresie dokonanym przez wnioskodawców jest w interesie wszystkich właścicieli i że jego wykonanie jednorazowe było niezbędne. Skoro uczestnicy podnieśli, że dach wymagał remontu, ale w mniejszym zakresie, że remont mógł się ograniczyć do miejscowej wymiany poszycia dachowego w miejscach najbardziej zagrożonych to na wnioskodawcach spoczywał obowiązek wykazania zakresu niezbędnego remontu. Wprawdzie wnioskodawcy dołączyli do wniosku opinię rzeczoznawcy, ale uczestnik zakwestionował, aby wynikał z niej zakres remontu wykonanego przez wnioskodawców.

Zgromadzony w sprawie materiał dowody nie wykazał, aby remont dachu w zakresie wskazanym we wniosku był konieczny, a w szczególności, że powinna nastąpić wymiana lukarn na okna dachowe, kapitalny remont drewnianej werandy oraz niezwłoczna wymiana całego pokrycia dachowego. Rzeczoznawca wskazał nawet w opinii, że wymiana całego pokrycia dachowego zaplanowana powinna być docelowo, a więc nie jako czynność niezbędna i niecierpiąca zwłoki. Uczestnik podniósł w swoich zeznaniach, że zdjęcia w opinii rzeczoznawcy nie odzwierciedlają stanu faktycznego, są to jednostkowe wybrane punkty, zaś w 1987r budynek został wyremontowany, dokonano zmiany poszycia dachowego więc dokonana została naprawa usterek widocznych na zdjęciu, z powodu tych szkód został wykonany remont jeszcze przez armię radziecką; przyznaje że remont jest potrzebny ale remont mógł się ograniczyć do miejscowej wymiany poszycia dachowego w miejscach najbardziej zagrożonych. Z zeznań wnioskodawcy wynika, że był taki moment, że zsunęły się gąsiorzy z dachu i zostało to naprawione, był też remontowany komin, ale pękł. Zeznania te wskazują, że były wykonywane bieżące prace remontowe.

Ponadto Sąd bada, czy czynność uwzględnia interesy wszystkich współwłaścicieli. Uczestnik podniósł, że uczestnicy nie mają środków na remont oraz że w trakcie wykonywania remontu zostały dokonane zmiany architektoniczne oraz konstrukcyjne dachu, które uniemożliwiają adaptację pomieszczeń strychowych na mieszkanie, na czym zależało uczestnikom i o czym wnioskodawcy wiedzieli. Należy mieć więc na uwadze, nie tylko interes wnioskodawców, ale także i uczestników. Zgodnie z treścią art. 207 kc wszyscy współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Jednak skoro wystarczający był remont w mniejszym zakresie, to nie można wymagać od uczestników, aby ponosili w chwili obecnej koszty kapitalnego remontu, skoro nie wykazano aby był on niezbędny.

Na marginesie zauważyć należy, że wnioskodawcy najpierw wykonali remont dachu i ponieśli związane z tym koszty a dopiero później wnieśli o wyrażenie zgody na wykonanie tej czynności. Zachowanie takie nie może zasługiwać na aprobatę. Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, aby kapitalny remont dachu, likwidacja lukarn, kapitalny remont werandy były konieczne do wykonania natychmiast i wnioskodawcy nie mogli uzyskać zgody uczestników przed przystąpieniem do prac remontowych. Skoro pierwsze pisma w sprawie remontu dachu były kierowane do uczestnika już w 2008r, 2011 a ostatnie w 2013r, to wnioskodawcy mogli wcześniej złożyć stosowny wniosek do Sądu – tym bardziej, że mieli świadomość, że uczestnicy zgody na remont w tak szerokim zakresie nie wyrażają. Wnioskodawcy wiedzieli, jak jest procedura w takich przypadkach, gdyż – co wynika z zeznań uczestnika - pomiędzy stronami toczyła się już wcześniej sprawa o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd z wniosku uczestników, którzy wnieśli o zgodę na adaptację strychu na mieszkanie.

Dodatkowo podnieść należy, że rozpoznając wniosek o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd Sąd musi mieć na uwadze uzasadniony interes obu stron, a nie tylko wnioskodawców, którzy ponieśli już koszty remontu; a ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, aby wykonany remont był niezbędny

w tak szerokim zakresie i że wszystkie prace powinny być wykonane w jednym czasie (co wiąże się z jednorazowym poniesieniem wydatków).

Pomimo, iż uczestnik przyznał, że dach wymagał remontu, lecz w dużo mniejszym zakresie – miejscowa wymiana poszycia dachowego w miejscach najbardziej zagrożonych – nie orzeczono o wyrażeniu zgody w takim zakresie, gdyż czynności miejscowej wymiany poszycia dachowego w miejscach najbardziej zagrożonych nie przekraczają zwykłego zarządu.

Tym samym wobec nie wykazania przez wnioskodawców, że wykonanie remontu we wnioskowanym zakresie leży w interesie wszystkich właścicieli wniosek należało oddalić.