

Sygn. akt II Ca 1753/19

POSTANOWIENIE

Dnia 4 marca 2020 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Joanna Czernecka
Sędziowie:	Magdalena Meroń-Pomarańska Katarzyna Biernat-Jarek (sprawozdawca)

Protokolant: sekretarz sądowy Ewelina Drewnik

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2020 roku w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku Ł. J. (1) i T. G.

przy uczestnictwie P. F.

o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu

na skutek apelacji wnioskodawców i uczestnika od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie z dnia 15 stycznia 2019 roku, sygnatura akt XII Ns 490/18/P

postanawia:

1. oddalić apelację wnioskodawców;
2. odrzucić apelację uczestnika;
3. stwierdzić, że wnioskodawcy i uczestnik ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSO Magdalena Maron-Pomarańska SSO Joanna Czernecka SSO Katarzyna Biernat-Jarek

Sygn. Akt II Ca 1753/19

UZASADNIENIE

We wniosku wnioskodawcy T. G. i Ł. J. (2) wnieśli o wyrażenie przez Sąd zgody na dokonanie przez wnioskodawców czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną położoną w K., obr. (...), oznaczoną jako działki nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...), stanowiącą drogę wewnętrzną, polegających na wybudowaniu na przedmiotowej nieruchomości sieci i przyłączy: gazowego, wodociągowego, ciepłowniczego, energii elektrycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz wybudowaniu nawierzchni drogowej, a także ustanowienie służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorców przesyłowych w związku z wybudowaniem na nieruchomości sieci gazowej, wodociągowej, ciepłowniczej, energii elektrycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Postanowieniem z dnia 15.01.2019 r. Sąd rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie oddalił wniosek czyniąc uprzednio następujące ustalenia:

Nieruchomość położona w K., obr. (...), oznaczona jako działki nr (...), objęta księgą wieczystą nr (...), stanowi przedmiot współwłasności P. F. w 1/3 części, K. G. w 1/3 części, Ł. J. (1) w 1/3 części i jwst obciążona służebnością drogową.

Decyzją z dnia 10 maja 2018 r., znak (...) Prezydent Miasta K. ustalił warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego w postaci zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z garażami podziemnymi, instalacjami wewnętrznymi, układem dróg wewnętrznych, naziemnymi miejscami postojowymi na działkach nr (...) oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach nr (...). Decyzja ta została następnie przeniesiona na rzecz T. G. i Ł. J. (1), decyzją z dnia 5 lipca 2018 r..

W dniu 25 czerwca 2018 r. wnioskodawcy złożyli oświadczenie o wyrażeniu zgody na zaprojektowanie i wybudowanie sieci gazowej, sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci kanalizacji deszczowej oraz przyłącza energii elektrycznej, oraz nawierzchni drogowej na działkach nr (...) – z uwagi na planowaną budowę zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z garażami podziemnymi, instalacjami wewnętrznymi, układem dróg wewnętrznych, naziemnymi miejscami postojowymi na działkach nr (...).

Współwłaściciel P. F. nie odbierał kierowanej do niego korespondencji w sprawie uzbrojenia i zagospodarowania wspólnej drogi na potrzeby planowanej na sąsiednich działkach inwestycji.

Zarząd Infrastruktury (...) i (...) w K. negatywnie zaopiniował koncepcję obsługi komunikacyjnej budynków poprzez zjazd na drogę wewnętrzną na działce nr (...) bezpośrednio z ul. (...), z uwagi na charakter tej drogi publicznej i ekrany akustyczne. Co do drogi wewnętrznej na działkach (...) wskazał, iż w pasie drogowym ul. (...) nie ma urządzonego chodnika, a jezdnia tej ulicy ma szerokość ok. 3m, co nie daje możliwości mijania się pojazdów. (...) zaopiniował negatywnie wprowadzenie dodatkowych potoków ruchu w planowanej zabudowy z uwagi na niewystarczające parametry techniczne ul. (...). (...) podkreślił, iż dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez w/w ulicę jedynie zabudowy jednorodzinnej o bardzo niskiej intensywności.

Sąd uznał, że zaoferowane przez wnioskodawców kserokopie dokumentów stanowią uprawdopodobnienie, że istnieją dokumenty źródłowe, które zostały w ten sposób skopiowane. Stąd kserokopie te pozwoliły na poczynienie określonych ustaleń w sprawie. Dowody z zeznań świadków zgłoszone przez uczestnika Sąd oddalił, albowiem okoliczności, na jakie świadkowi mieliby zeznawać są bezprzedmiotowe dla rozstrzygnięcia.

W rozważaniach Sąd I instancji odwołał się do brzmienia art. 199 k.c. oraz poglądów doktryny i wskazał, że rozpatrując wniosek współwłaścicieli o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, Sąd powinien wziąć pod uwagę cel zamierzonej czynności oraz interes wszystkich współwłaścicieli. Zamierzona czynność powinna więc mieć swoje uzasadnienie gospodarcze i nie powinna prowadzić do pokrzywdzenia któregoś z współwłaścicieli. Jeżeli czynność zarządu, której dotyczy upoważnienie sądowe, jest czynnością prawną, dokonujący jej następnie współwłaściciele działają w stosunku z osobą trzecią w imieniu własnym, nie zaś również jako przedstawiciele pozostałych. Czynność taka wywołuje jednakże skutki w sferze prawnej tych współwłaścicieli, w tym sensie, że uzyskane na jej podstawie przez osobę trzecią prawo do rzeczy wspólnej (np. prawo dzierżawy) jest skuteczne również wobec nich. Oceniając zatem wniosek o zezwolenie współwłaścicielom na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, Sąd powinien zbadać cel zamierzonej czynności i interesy wszystkich współwłaścicieli. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Oznacza to, że wnioskodawcy, domagając się uzyskania od Sądu zezwolenia na dokonanie czynności zwykłego zarządu, powinni udowodnić, że czynność ta jest celowa, a także wykazać swój interes.

W sprawie w ocenie Sądu wnioskodawcy nie zaoferowali żadnych dowodów na te okoliczności. Wnioskodawcy udowodnili jedynie stan własnościowy nieruchomości, składając wydruk treści księgi wieczystej. Co do pozostałych

kwestii istotnych dla rozstrzygnięcia, wnioskodawcy ograniczyli się jedynie do podniesienia twierdzeń faktycznych we wniosku oraz ich częściowego uprawdopodobnienia w zakresie zamiaru zabudowy działek nr (...) – kserokopią pierwszej strony decyzji Prezydenta Miasta K. o ustaleniu warunków zabudowy. Biorąc pod uwagę całokształt okoliczności sprawy nie sposób również traktować twierdzeń uczestników jako okoliczności przyznanych bądź niezaprzeczonych, stosownie do art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Nawet jednak uznając okoliczności stwierdzone kserokopiami dokumentów za wiarygodne, można jedynie wnioskować, że celem zamierzonej przez wnioskodawców czynności polegającej na przeprowadzeniu przez działkę nr (...) mediów i ustanowienia służebności przesyłu, jest zaopatrzenie planowanych do wybudowania domów w media, brak jednak dalszych dokumentów uniemożliwia Sądowi konkretne odniesienie się do kwestii potrzeby doprowadzenia mediów przez działkę nr (...). Sąd miał też wątpliwości czy w ogóle istnieje techniczna i zgodna z prawem możliwość przeprowadzenia wszystkich tych instalacji przez działkę nr (...), a tego wnioskodawcy nie wykazali. Nie wiadomo też, czy parametry sieci przesyłowych pozwalają na takie ich umiejscowienie. Miarodajna byłaby tu określona ekspertyza, lecz takowej wnioskodawcy nie zaoferowali, jak również nie domagali się sporządzenia opinii biegłego w tym przedmiocie, a Sąd nie znajduje podstaw do prowadzenia tego rodzaju postępowania dowodowego z urzędu, skoro wnioskodawcy są reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika. Wnioskodawcy nie przedstawili również żadnych dowodów na okoliczność, że istnieje możliwość przeprowadzenia mediów od ul. (...), a nie ma możliwości ich doprowadzenia od ul. (...), co postulował uczestnik. Co zaś tyczy się wykonania na działce nr (...) nawierzchni drogowej, to nie zostały określone ani parametry techniczne tej nawierzchni ani potrzeba jej wykonania. Aktualnie działka ta jest obciążona służebnością drogową.

Co do interesu współwłaścicieli w podjęciu planowanych przez wnioskodawców czynności, to wnioskodawcy nie zaoferowali żadnych dowodów, z których wynikałby ten interes po ich stronie, choćby własnych zeznań. Ponadto uczestnik podnosił, że planowane przez wnioskodawców czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną, naruszają jego interes.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c..

Apelacje od powyższego orzeczenia wnieśli zarówno wnioskodawcy jak i uczestnik, przy czym apelacja uczestnika podlegała odrzuceniu (pkt 2 postanowienia), którego uzasadnienie sporządzono odrębnie.

Wnioskodawcy we wniesionej apelacji zarzucili Sądowi I instancji naruszenie art. 231 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez uznanie , że wnioskodawcy nie wykazali celi zamierzonych czynności, podczas gdy wniosek taki można wyprowadzić z ustalonego stanu na podstawie decyzji o warunkach zabudowy faktu, iż wnioskodawcy zamierzają realizować inwestycje budowlaną w postaci budowy zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z garażami podziemnymi , instalacjami wewnętrznymi , układem dróg wewnętrznych , naziemnymi miejscami postojowymi na działce nr (...) oraz infrastruktura techniczną i komunikacyjna na działkach nr (...) przy ul. (...) w K.. Zarzucili także naruszenie art. 212 k.p.c. zw. z art. 13 § 2 k.p.c. , poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, że wnioskodawcy nie przedstawili dowodów na poparcie twierdzeń oraz , że dowody nie były kompletne , w sytuacji gdy Sąd mimo swojego obowiązku nie dążył do tego aby wnioskodawcy przytoczyli lub uzupełnili twierdzenia lub dowody na ich poparcie oraz udzielili wyjaśnień koniecznych zgodnego z prawdą ustalenia podstawy faktycznej żądania. Nie wyraził też sąd zainteresowania dowodami w postaci warunków technicznych wydanych przez dostawców mediów.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, a podniesione zarzuty naruszenia prawa procesowego uznać należy za chybione.

Jakkolwiek zgodzić się można z apelującymi, iż zarówno treść żądania wniosku jak i stanowisko uczestnika wskazywały na cel zamierzonej czynności wnioskodawców, co stanowiło miało o naruszeniu art. 231 k.p.c. związku z art. 13 § 2 k.p.c. to nie ulega wątpliwości że Sąd I instancji, miał rację, że wnioskodawcy rzeczy nie przedstawili w sposób szczegółowy planów zamierzonej inwestycji, a o braku zasadności wniosku w okolicznościach niniejszej sprawy zadecydował

prezentowany przez wnioskodawców cel zamierzonej czynności , skupiony nie na przedmiocie współwłasności wnioskodawców i uczestnika , a na planowanej inwestycji na sąsiednich nieruchomościach , których właścicielami są tylko wnioskodawcy.

Błędne stanowisko wnioskodawców i w konsekwencji zarzuty apelacji dotyczące naruszenia prawa procesowego nie zasługują zatem na uwzględnienie , albowiem wnioskodawcy rozminęli się z celem leżącym u podstaw żądania jakie skierowali do Sądu, oczekując rozstrzygnięcia na podstawie art. 199 k.p.c.

Zgoda pozostałych współwłaścicieli może być zastąpiona tylko rozstrzygnięciem sądu wydanym w postępowaniu nieprocesowym na żądanie współwłaścicieli, których udziały wynoszą co najmniej połowę w oparciu o przepisy art. 606-608 k.p.c. Przesłanką udzielenia zgody przez sąd na dokonanie czynności jest ustalenie, że cel zamierzonej czynności leży w interesie wszystkich (a nie tylko jednego lub kilku współwłaścicieli).

Sąd Najwyższy, rozważając odmiennosc celów rozstrzygnięcia sądowego na podstawie art. 206 i 199, wskazał m.in. w uzasadnieniu uchwały z dnia 23 kwietnia 1993 r., III CZP 36/93, że sprawy rozstrzygane na podstawie art. 199 k.c. mają na celu definitywne, i przez to względnie trwałe, unormowanie stosunków między współwłaścicielami, jeżeli chodzi o rozporządzenie rzeczą wspólną albo o podjęcie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Pod pojęciem zarządu rzeczą wspólną należy rozumieć podejmowanie wszelkich rozstrzygnięć i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących rzeczy wspólnej , które są niezbędne zarówno w toku normalnej eksploatacji rzeczy jak mi wykraczających poza ten tok. Podstawą ewentualnej odmowy wyrażenia zgody na daną czynność może być jej bezcelowość z punktu widzenia ekonomicznego lub możliwość pokrzywdzenia innych współwłaścicieli.

Jak wynika z ustalonego przez Sąd I instancji w sposób prawidłowy stanu faktycznego działki nr (...), stanowiącej współwłasność wnioskodawców i uczestnika z uwagi na swoją konfigurację , kształt i usytuowanie służyć mają jako komunikacja gwarantująca dostęp do drogi publicznej innych nieruchomości, do niej przyległych , które stanowią albo własność wnioskodawców, albo uczestnika (dz. Nr 542) . Działki zarówno wnioskodawców jak i uczestnika na chwilę obecną nie są zagospodarowane i obie strony mają co do nich pewne zamierzenia inwestycyjne, które z kolei wytyczają potrzeby zagospodarowania wspólnej drogi – jak wynika ze stanowiska uczestnika potrzeby co do realizacji których każda ze stron ma inną wizję.

Zakres czynności , na które Sąd miałby wyrazić zgodę na podstawie art. 199 k.c. , poza może położeniem nawierzchni , daleko wykracza poza cele jakie mają służyć nieruchomości wspólnej , a zmierza do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego na innych nieruchomościach, które aktualnie poza komunikacją nie mają dostępu do mediów, i to tylko na nieruchomościach stanowiących ^{własność wnioskodawców.}

W ocenie Sądu Okręgowego , jeśli działki nr (...)zostały nabyte przez strony tego postępowania na potrzeby zapewnienia innym posiadanym przez nich nieruchomościom dostępu do drogi publicznej , to zamierzony cel inwestycji na tych dwóch ww. działkach winien uwzględniać również interes uczestnika, a tego wnioskodawcy nie zaprezentowali , eksponując jedynie ich potrzeby w zakresie zabudowy działek (...) infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach nr (...).

W istocie oczekiwania uczestników są tego rodzaju , by w ramach postępowania zainicjowanego na podstawie art. 199 k.c. , Sąd rozstrzygał o kwestiach objętych dyspozycją art. 145 § 1 k.c. lub 305⁽¹⁾ i 305⁽²⁾ k.c. prowadząc z własnej inicjatywy postępowanie dowodowe, w sytuacji gdy to zadaniem wnioskodawców było przekonanie Sądu , że zamierzona przez nich inwestycja, łącznie ze zgodą na ustanowienie na rzecz przedsiębiorstw przesyłowych odpowiednich służebności w żaden sposób nie narusza interesów uczestnika , zwłaszcza że w dalszej perspektywie to wnioskodawcy będą beneficjentami realizowanej na swoich działkach inwestycji deweloperskiej, a nie uczestnik, który jako współwłaściciel będzie musiał liczyć się ze zwiększeniem liczby użytkowników wspólnej drogi i ograniczeniami w doprowadzeniu mediów do własnej nieruchomości, co z kolei winno wiązać się z możliwością uzyskania stosownego wynagrodzenia jeżeli dojdzie do obciążenia jego przedmiotu współwłasności (art. 145 § 2 k.c. i art. 305⁽²⁾ § 2 k.c.)

Zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego podniesione przez wnioskodawców co do nie przeprowadzenia dowodów z urzędu w apelacji były chybione, albowiem w sprawie zainicjowanej na podstawie art. 199 k.c. Sąd jest zobowiązany do rozważenia celu zamierzonej czynności i interesów wszystkich współwłaścicieli i w tym aspekcie swej roli pełni funkcję arbitra. Jakkolwiek sprawa toczy się w postępowaniu nieprocesowym, to z uwagi na sprzeczność interesów stron tego postępowania, zbliża się swym charakterem do procesu, a samo procedowanie ma bardziej cechy kontradiktoryjne, niż typowe dla postępowania nieprocesowego. Uczestnik w przedmiotowej sprawie wskazał na inną koncepcję zagospodarowania nieruchomości wspólnej, i mimo że jego wielkość jego udziału nie pozwalała na wystąpienie z wnioskiem sformułowanym na podstawie art. 199 k.c. to przedstawił okoliczności, w świetle których zamierzone czynności naruszają jego interesy, które wnioskodawcy całkowicie zignorowali.

Zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu I instancji, że nie był zobowiązany do dopuszczania dowodów z urzędu, albowiem nie działał w oparciu o wytyczne którymi Sąd musi się kierować w sprawie inicjowanej na podstawie art. 145 § 2 i § 3 k.c., do której z uwagi na przedmiot żądania zbliżała się niniejsza sprawa, nie było też rolą Sądu ustalanie przebiegu potencjalnej służebności przesyłu zgodnie z art. 305¹ i 305² k.c., tym bardziej, jak to ma miejsce przy roszczeniach sformułowanych na podstawie art. 145 k.c. względnie art. 305 k.c. w których rolą Sądu jest nie tylko rozstrzygnięcie o istnieniu potrzeby ustanowienia służebności w zakresie drogi koniecznej czy też służebności przesyłu i przeprowadzenia urządzeń do nieruchomości, ale także poszukiwanie jak najodpowiedniejszego wariantu który z jednej strony uwzględni potrzeby nieruchomości władających, a z drugiej strony weźmie pod uwagę interesy nieruchomości obciążanej. Nie ma przy tym przeszkody formalnej by w takiej konfiguracji z odpowiednim wnioskiem wystąpiły jako właściciele nieruchomości pozbawionej odpowiedniego dostępu, osoby będące współwłaścicielami nieruchomości obciążanej, gdy jeden ze współwłaścicieli takiemu obciążeniu się sprzeciwia. (por. postanowienie z Sądu Najwyższego z dnia 20.10.2005 r. IV CK 65/05, postanowienie z Sądu Najwyższego z dnia 20.10.2011 r. III CSK 322/10).

Jeśli wnioskodawcy zdecydowali się na uregulowanie kwestii związanej z budową infrastruktury polegającej na wyposażeniu w media, urządzenie miejsc postojowych oraz położenia odpowiedniej nawierzchni na nieruchomości której są współwłaścicielami, dla stanowiącej ich wyłączną własność nieruchomości – w trybie art. 199 k.c. to ich zadaniem było zaferowanie takiego materiału dowodowego, który pozwoliłby Sądowi I instancji na podjęcie decyzji w oparciu o przesłanki jakimi winien kierować się stosując ten przepis tj. mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interes wszystkich współwłaścicieli.

Z tych też względów apelacja wnioskodawców jako bezzasadna podlegała oddaleniu, o czym Sąd orzekł na podstawie art. 385 k.p.c., o kosztach orzekając na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zważywszy na wynik postępowania apelacyjnego, w którym obie strony przegrały w związku z wniesionymi środkami odwoławczymi.

SSO Magdalena Meroń-Pomarańska SSO Katarzyna Biernat-Jarek SSO Joanna Czernecka