

**Sygn. akt** II Ns 3738/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 grudnia 2014 roku

Sąd Rejonowy w Białymstoku II Wydział Cywilny w składzie następującym:

**Przewodniczący** : SSR Marta Radziwon

**Protokolant** : Krzysztof Olechno

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2014 roku w Białymstoku

na rozprawie

**sprawy z wniosku** E. A., K. M.

**z udziałem** M. R.

o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu

**postanawia:**

1. Zezwoić E. A. i K. M. na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, polegającej na wniesieniu przeciwko M. R. pozwu z żądaniem sprzedaży nieruchomości lokalowej będącej własnością M. R., numer 1 w budynku przy ulicy (...) w B., dla której to nieruchomości lokalowej prowadzona jest w IX Wydziale ksiąg wieczystych księga wieczysta o numerze (...), w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, w oparciu o art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali D.U. nr 80 poz. 903 z 2000r . ze zmianami;
2. Stwierdzić, że zainteresowani ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

**Sygn. akt** II Ns 3738/14

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy E. A. i K. M. wniosły o udzielenia przez Sąd zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu poprzez wystąpienie z pozwem przeciwko M. R. o nakazanie sprzedaży przysługującego mu prawa odrębnej własności lokalu nr (...) położonego na parterze budynku znajdującego się przy ul. (...) o łącznej powierzchni 54,93 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym 1/2 w częściach wspólnych, w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. W uzasadnieniu wniosku wskazały, że uczestnikowi postępowania przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) wyodrębnionego w domu mieszkalnym przy ul. (...) w B. wraz z prawem własności części wspólnych nieruchomości, z którego to tytułu ciąży na nim obowiązek zapłaty opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Uczestnik postępowania zalega długotrwale z zapłatą należności związanych z utrzymaniem lokalu, jak i nieruchomości wspólnej, co stanowi dostateczną przesłankę żądania sprzedaży odrębnego lokalu mieszkalnego należącego do uczestnika postępowania. Ponadto wnioskodawczynie jako podstawę faktyczną wniosku wskazywały także, że uczestnik postępowania odmawiając wykonania generalnego remontu użytkowanego lokalu czyni korzystanie z lokali sąsiednich i nieruchomości wspólnej uciążliwym, bowiem następuje znaczne ich wychłodzenie. Wytoczenie powództwa jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, zatem wniosek jest uzasadniony.

Uczestnik postępowania M. R. wniósł o oddalenie wniosku w całości. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że wniosek o zezwolenie na wystąpienie z pozwem w sprawie nakazania sprzedaży lokalu nr (...) jest przedwczesny,

bowiem przymusowa sprzedaż lokalu jest sankcją na tyle drastyczną, że do jej zastosowania powinno dochodzić wyłącznie w wyjątkowych przypadkach i po wyczerpaniu wszelkich innych metod zmierzających do przywrócenia stanu zgodnego z prawem. W pierwszej kolejności winno zostać wytoczone powództwo o zakazanie właścicielowi (nakazanie zaprzestania) niedozwolonych działań. Wnioskodawczyni nie przedstawiła dowodów, z których wynikałby obowiązek uiszczenia żądanych należności. Poza tym obecny stan nieruchomości jest stanem przez niego zastanym, nie zaś spowodowanym jego zachowaniem.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Nieruchomość położona w B. przy ul. (...) była przedmiotem użytkowania wieczystego przysługującego P. R., zaś położony na niej budynek mieszkalny o powierzchni 109,62 m<sup>2</sup> stanowił jego własność. Aktem notarialnym z dnia 6 lipca 1993 roku P. R. darował swojej siostrze N. G. i jej mężowi M. G. udział  $\frac{1}{4}$  oraz swoim siostrzenicom K. G. i E. G. udziały po  $\frac{1}{8}$  części w prawie użytkowania wieczystego wraz z udziałami w budynku mieszkalnym. Dokonali oni podziału budynku mieszkalnego w ten sposób, że lokal nr (...) położony na parterze budynku stał się własnością P. G., zaś lokal nr (...) położony na piętrze stał się współwłasnością N. i M. małżonków G. oraz K. G. i E. G. w odpowiednich częściach. Do wspólnego użytkowania służyły: piwnica, korytarz, klatka schodowa oraz poddasze – strych, suszarnia i klatka schodowa. Zarząd wspólnymi częściami budynku miał być sprawowany przez każdego z właścicieli wymiennie przez okresy dwuletnie z zastrzeżeniem, że w pierwszym okresie będzie sprawowany przez P. R. do dnia 31 grudnia 1995 roku.

W dniu 16 sierpnia 2000 roku P. R., K. G., N. G. i M. G. spisali oświadczenie, w którym wyrazili zgodę na rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego, polegającej na dobudowie ganku w celu wyodrębnienia oddzielnego wejścia do budynku, adaptacji poddasza na cele mieszkalnego oraz modernizacji elewacji zgodnie z przedstawionym projektem architektonicznym. Na skutek pożaru, do jakiego doszło w lutym 2011 roku doszło do uszkodzenia instalacji centralnego ogrzewania, na skutek czego części wspólne nieruchomości zostały pozbawione ogrzewania. W dniu 19 września 2011 roku P. R. darował M. R. udział obejmujący  $\frac{1}{2}$  część nieruchomości gruntowej oraz udział  $\frac{1}{2}$  w częściach wspólnych budynku oraz prawo własności lokalu nr (...).

M. R. nie wywiązywał się z obowiązku terminowego uiszczania opłat i innych należności związanych z użytkowaniem lokalu, doprowadzając do powstania zadłużenia w kwocie 36.131,40 złotych. Ponadto M. R. zaniedbywał obowiązek dokonania remontu lokalu w celu utrzymania go w należytych stanie.

Pismem z dnia 28 marca 2013 roku E. A. wezwała M. R. do zapłaty kwoty 12.784,70 złotych z tytułu poniesionych przez nią opłat w okresie 2003-2011 na utrzymanie nieruchomości położonej przy ul. (...) w B.. W dniu 22 lipca 2013 roku ponownie wezwała go do zapłaty kwoty 12.784,70 złotych oraz dodatkowo kwoty 12.717,61 złotych tytułem poniesionych przez nią nakładów na części wspólne nieruchomości. w dniu 26 listopada 2013 roku wezwała M. R. do zapłaty kwoty 36.131,40 złotych. M. R. nie uiszczył żądanej kwoty.

Ponadto pismem z dnia 16 grudnia 2013 roku E. A. wezwała M. R. do naprawy wszystkich urządzeń powstałych w częściach wspólnych nieruchomości w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku.

M. R. w odpowiedzi na wezwanie wskazał, że przystąpi do remontu tylko i wyłącznie swojego lokalu, natomiast nie zamierza inwestować w części wspólne (k. 34-35).

K. G. i E. G. wezwały M. R. do próby ugodowej, jednakże do zawarcia ugody nie doszło (sprawa XI Co 35/14).

M. R. wyrażał wolę sprzedaży użytkowanego lokalu mieszkalnego, lecz nie za cenę proponowaną przez E. A..

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o: umowa darowizny (k. 67), pismo z dnia 22.01.2014r. (k. 67), oferta (k. 67), pismo z dnia 26.11.2012r. (k. 67), umowa darowizny i ustanowienia odrębnej własności lokali (k. 67), oświadczenie (k. 67), księgę wieczystą KW nr (...) (k. 10-27), wezwanie do zapłaty (k. 29, 30, 31), odpowiedź uczestnika postępowania (k. 59-66), kartoteka lokalu nr (...) (k. 28), pismo z dnia 16.12.2013r. (k. 32-33), pismo z dnia 22.12.2013r. (k. 34-35).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Na podstawie art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Dalej art. 22. ust. 1 określa, iż czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie zaś ust. 3 określa, że czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności (...) w punkcie 7) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16,

Przepis ten przewiduje sankcję przeciwko właścicielowi lokalu, który nie realizuje swoich obowiązków względem wspólnoty mieszkaniowej m.in. przez długotrwale zaleganie z zapłatą należnych opłat. Długotrwale zaleganie z zapłatą należnych opłat stanowi samodzielną i wystarczającą podstawę żądania przymusowej sprzedaży lokalu.

Nieruchomość objęta wnioskiem składa się jedynie z dwóch nieruchomości lokalowych. Art. 19 w/w ustawy określa, że jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

W myśl przepisu art. 199 k.c. do rozporządzenia 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.

Z treści powyższego przepisu wynika, że rozporządzenie rzeczą wspólną (np. sprzedaż) stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Do dokonania takiej czynności potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.

Niewątpliwie uczestnik postępowania M. R. nie wyraża zgody na sprzedaż jego lokalu mieszkalnego.

Jak wynika z treści księgi wieczystej wnioskodawczyni posiadają połowę udziałów, zatem były uprawnione do żądania rozstrzygnięcia tej kwestii przez sąd.

W niniejszej sprawie bezsporny był fakt przysługiwania uczestnikowi prawa do lokalu nr (...) wyodrębnionego w budynku przy ul. (...) w B. oraz istnienie zadłużenia. W świetle przedstawionych dokumentów nie budził wątpliwości także fakt niewykonania remontu budynku przez uczestnika postępowania. Zadaniem Sądu w postępowaniu procesowym w trybie powołanego art. 16 w/w ustawy byłoby zatem rozstrzygnięcie, czy w obecnej sytuacji współników uzasadniona jest sprzedaż lokalu mieszkalnego należącego do uczestnika postępowania.

Sąd orzeka w sprawie upoważnienia do dokonania czynności przekraczającej zwykły zarząd majątkiem wspólnym mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Zamierzona czynność powinna więc mieć swoje uzasadnienie gospodarcze i nie powinna prowadzić do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli (Teresa A. Filipiak, Komentarz do art.199 Kodeksu cywilnego, LEX).

Wnioskodawczyni w uzasadnieniu wniosku powoływały się na fakt nieponoszenia przez uczestnika opłat związanych z użytkowaniem budynku oraz konieczność doprowadzenia budynku do stanu umożliwiającego jego normalne użytkowanie.

Jak wynika z treści przepisu art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) oraz ugruntowanego stanowiska doktryny (wyrok SN z dnia 26 lutego 2013 roku, I CSK 480/12, Lex nr 1314467) niezrealizowanie przez właściciela lokalu obowiązków poprzez długotrwale zaleganie

z zapłatą należnych opłat stanowi samodzielną i wystarczającą podstawę żądania przymusowej sprzedaży lokalu w drodze licytacji.

W ocenie Sądu należy stwierdzić, że sprzedaż lokalu mieszkalnego służy ochronie interesów majątkowych i innych praw pozostałych współwłaścicieli, bowiem prowadzi do wyeliminowania nielojalnych i uciążliwych właścicieli lokali. Z przedłożonych dokumentów wynika, że uczestnik postępowania – prawdopodobnie wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 13 ust. 1 i art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) długotrwale nie ponosi kosztów utrzymania własnego lokalu. Ewentualna ignorancja tego obowiązku nie tylko zagraża interesom majątkowym pozostałych współwłaścicieli, ale w sposób ewidentny interesy te narusza, gdyż koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości pokrywają pozostałe współwłaścicielki (wnioskodawczynie).

Poza tym należy wskazać, że uczestnik postępowania, jeśli wnioskodawczynie mają racje, przy wykonywaniu prawa własności czyni korzystanie z lokali sąsiednich i nieruchomości wspólnej uciążliwym. Wnioskodawczynie na skutek zachowania uczestnika postępowania przejawiającego się odmową dokonania remontu znalazły się w krytycznym położeniu, uniemożliwiającym normalne użytkowanie swojego lokalu, a w konsekwencji normalne funkcjonowanie. Fakt przemarzania stropu i spadek temperatury w częściach wspólnych budynku poniżej 0° C powoduje wychłodzenie lokalu wnioskodawczyń, co generuje znaczne koszty ogrzewania.

W ocenie Sądu niniejsze postępowanie w żadnej mierze nie przesądza o racjach wnioskodawczyń i o tym, że roszczenie z art. 16 w/w ustawy zasługuje na uwzględnienie. Sąd w tej sprawie w tym zakresie nie prowadził postępowania dowodowego. Zdaniem Sądu jednak wnioskodawczynie mają prawo „zweryfikować” w trybie procesowych swoje stanowisko a uczestnik ma także prawo dowodzić, że jego zachowanie nie wyczerpuje przesłanek z art. 16 i jest to zbyt daleko idąca sankcja wobec jego osoby. Fakt, iż wnioskodawczynie mają połowę udziałów w majątku wspólnym powoduje, iż z niniejszym wnioskiem mogły wystąpić. Po wtóre złożone przez nie dokumenty wskazują, iż na między stronami jest konflikt związany z finansowaniem prac remontowych dotyczących części wspólnych budynku i także konflikt o niewłaściwe korzystanie przez uczestnika z jego mieszkania co być może wywołuje negatywne skutki dla drugiej nieruchomości lokalowej. Tryb procesowy jest drogą, aby wnioskodawczynie mogły przekonywać dowodami co do swoich argumentów. Zdaniem Sądu należy im to umożliwić co także pozwoli uczestnikowi wykazać, że wytoczenie powództwa z art. 16 nie jest uzasadnione. Przesądzenie tej kwestii przez Sąd w procesie jest gospodarczo celowe i służy korzystnie wszystkim współwłaścicielom, może bowiem przesądzić ich obecny konflikt a przede wszystkim da możliwość obu stronom sporu przedstawienia własnych argumentów. Oddalenie wniosku w niniejszej sprawie w pewnym sensie zamknęłoby drogę wnioskodawczyniom do zbadania przez Sąd czy ich stanowisko jest słuszne. W tej sprawie bowiem Sąd nie jest władny badać czy powództwo z art. 16 zasługuje na uwzględnienie.

Z uwagi na powyższe i powołane wyżej przepisy, Sąd uwzględnił wniosek.

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