

Sygn. akt: II Ns 1137/14

POSTANOWIENIE

Dnia 25 sierpnia 2014 r.

Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie II Wydział Cywilny
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ilona Sobecka

Protokolant: sekr. sądowy Patrycja Banach

po rozpoznaniu w dniu 18 sierpnia 2014 r. w Szczecinie na rozprawie
sprawy z wniosku Stowarzyszenia Osiedle nad Strumykiem II

o czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną
postanawia:

1. zezwolić zarządcy przymusowemu Stowarzyszeniu Osiedle nad Strumykiem II na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną polegającej na zamontowaniu bramy przy wjeździe na nieruchomość położoną w Szczecinie, stanowiącą działki nr 1/189, 1/190, 1/191, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw SZ1S/00142629/4,
2. w pozostałym zakresie wniosek oddalić,
3. koszty postępowania każda ze stron ponosi we własnym zakresie.

Na oryginale wnieść w postępowaniu
Za zgodność
Sekretarz Sądowy



Przewodniczący
Ilona Sobecka

Uzasadnienie

Wnioskodawca Stowarzyszenie Osiedle Nad Strumykiem II wniósł o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną polegającej na zamontowaniu przy wjeździe na teren Osiedla Nad Strumykiem II bramy wjazdowej, nadto wnioskodawca wniósł o zobowiązanie uczestników do uiszczenia kosztów zakupu i montażu bramy w kwocie stanowiącej iloczyn 2,18 zł i posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej, w terminie 7 dni po informacji o montażu, nadto do uiszczenia kosztów zakupu pilotów oraz zakupu i montażu domofonów w terminie 7 dni od otrzymania informacji o montażu bramy. W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, iż jest zarządcą przymusowym nieruchomości stanowiącej działki nr 1/189, 1/190, 1/191 w Szczecinie, przy czym większość współwłaścicieli wyraziła zgodę na montaż bramy wjazdowej, jednakże do dokonania tej czynności konieczna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, a w razie jej braku zezwolenie sądu. Wnioskodawca załączył do akt oświadczenia współwłaścicieli, którzy wyrazili zgodę na montaż bramy. Osoby te również udzieliły pełnomocnictwa radcy prawnemu reprezentującemu wnioskodawcę do reprezentowania również ich w sprawie o czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu polegającą na montażu bramy wjazdowej.

W toku postępowania odpis wniosku został doręczony pozostałym współwłaścicielom z określeniem terminu 14 dni celem ustosunkowania się do zgłoszonego żądania, pod rygorem przyjęcia, iż zgadzają się z treścią wniosku. Z wnioskiem nie zgodziły się uczestniczki.

Uczestnik Enea Operator Spółka z o.o. w Poznaniu zgodziła się z treścią wniosku, wniosła jednak o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, wskazując, iż nie dała podstaw do wytoczenia sprawy, albowiem nie przedstawiono dowodu występowania do Enea Operator Spółki z o.o. w Poznaniu w kwestii będącej przedmiotem niniejszego postępowania.

Uczestniczka: wniosła o oddalenie wniosku wskazując, iż koszt inwestycji jest bardzo wysoki i może ulec zwiększeniu, nadto nie wskazano na to jakie będą dodatkowe koszty związane z serwisowaniem, podniosła również, iż nie zwiększa to bezpieczeństwa, gdyż potencjalny przestępca będzie mógł się dostać na teren osiedla innymi drogami, nadto montaż bramy izoluje mieszkańców od społeczeństwa i wzmacnia poczucie zagrożenia.

Uczestniczka wykazała, iż w jej ocenie niesprawiedliwe jest obciążanie kosztami bramy stosunkowo do wielkości udziałów, skoro każdy ze współwłaścicieli korzysta z drogi w taki sam sposób, podniosła, że koszt montażu bramy stanowiłby dla niej duży wydatek, wobec czego wniosła o oddalenie wniosku.

Uczestniczka wniosła o nieuwzględnienie wniosku, podnosząc, że nie ma potrzeby zamykania osiedla poprzez montaż bramy wjazdowej i ponoszenia związanych z tym kosztów, albowiem osiedle leży daleko od centrum i nie stanowi drogi komunikacyjnej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Postanowieniem z dnia 2 czerwca 2010r. Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie ustanowił zarządcą przymusowym

nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną położoną na działkach nr 1/189, 1/190, 1/191 w Szczecinie /191 w Szczecinie Stowarzyszenie Osiedle Nad Strumykiem II.
Bezsporne

W skład zarządu Stowarzyszenia Osiedle Nad Strumykiem II wchodzi Krystian Stypuła, Sławomir Wrona, Wojciech Furmanek, którzy są również współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej działki nr 1/189, 1/190, 1/191 w Szczecinie.

Dowód:

- odpis KRS k.135-139,
- odpis Kw SZ1S/00142629/4 k.141-195

Osiedle Nad Strumykiem II było projektowane przez developera jako osiedle zamknięte bramą wjazdową, jednakże projekt ten nie został zrealizowany z uwagi na bankructwo developera. Ostatecznie więc koniecznym stało się powołanie zarządcy przymusowego, który przystąpił do wykonywania prac wykończeniowych na nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną. Celem zebrania środków na wykończenie drogi podzielono współwłaścicieli na cztery konsorcja terytorialne, uwzględniające położenie ich nieruchomości przy nieruchomości drogowej i każde konsorcjum zbierało środki na wykończenie drogi. Po rozliczeniu prac związanych z drogą niektórym z współwłaścicieli pozostały nadpłaty. Przy uwzględnieniu tych nadpłat oraz przewidywanych kosztów montażu bramy pozostałoby do uiszczenia 308,99 zł, zaś 12,48 zł. Uczestniczka

nie posiada żadnej nadpłaty.

Wskazywane we wniosku oszacowanie kosztów montażu bramy nastąpiło na podstawie oferty firmy „Hubnet”, która przedstawiła ofertę kompleksową obejmującą metaloplastykę, prace budowlane i infrastrukturę elektroniczną oraz zagwarantowała serwisowanie zamontowanych urządzeń.

Nieruchomość stanowiąca działki nr 1/189, 1/190, 1/191 w Szczecinie leży przy ruchliwej drodze publicznej. Zamontowanie bramy wjazdowej ograniczyłoby możliwość swobodnego wyjścia na drogę publiczną przez dzieci zamieszkujące na nieruchomościach położonych przy działkach nr 1/189, 1/190, 1/191, jak również wejście i wjazd na drogę wewnętrzną przypadkowych osób.

Dowód:

- zeznania k. 304-305
- zeznania k. 305

Sąd zważył co następuje

W niniejszej sprawie z mocy art. 615 kpc stanowiącego, że jeżeli przepisy nie stanowią inaczej, do wyznaczenia zarządcy i sprawowania zarządu stosuje się odpowiednio przepisy o zarządzie w toku egzekucji, zastosowania miał art. 935§3 kpc, zgodnie z którym czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarządca może wykonywać tylko za zgodą stron – a w razie jej braku – za zezwoleniem sądu.

Zamontowanie bramy wjazdowej na nieruchomość stanowiącą działki 1/189, 1/190, 1/191 należało uznać za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, albowiem czynność ta nie należy do bieżących spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomością.

Oceniając zasadność zezwolenia na dokonanie tej czynności Sąd miał na uwadze jej cel, stanowisko poszczególnych współwłaścicieli odnośnie potrzeby dokonania tej czynności oraz koszty związane z jej wykonaniem.

Jeżeli chodzi o cel tej czynności Sąd rozpoznający sprawę stanął na stanowisku, iż zamontowanie bramy wjazdowej będzie korzystne dla współwłaścicieli nieruchomości, albowiem zwiększy bezpieczeństwo korzystania z nieruchomości poprzez odgródzenie jej od ruchliwej ulicy, co będzie miało szczególne znaczenie z punktu widzenia bezpieczeństwa dzieci zamieszkujących na nieruchomościach korzystających z drogi wewnętrznej będącej przedmiotem wniosku, nadto poprawi to komfort korzystania z nieruchomości poprzez ograniczenie możliwości wstępu na nią osobom trzecim przypadkowo się tam pojawiającym. Dodatkowo zauważyć należy, iż montaż bramy przyczyni się do spowolnienia ruchu pojazdów wjeżdżających na nieruchomość, które będą musiały się zatrzymać przed bramą. Jednocześnie podniesienia wymaga, iż montaż bramy nie będzie prowadził do jakiegokolwiek izolacji, gdyż nie ograniczy to możliwości współwłaścicielom wpuszczania na teren nieruchomości innych osób, sytuacja ta zaś będzie o tyle korzystniejsza od obecnej, że to współwłaściciele będą decydować o tym, kto będzie przebywał na ich nieruchomości, nie zaś osoby trzecie, które obecnie mogą swobodnie wchodzić na nieruchomość.

Podkreślić należy, że w toku postępowania jedynie trzech ze stu sześciu współwłaścicieli nie wyraziło zdania na montaż bramy tj.

podnosząc między innymi aspekt finansowy tej czynności. Jak wynikało z zeznań członka zarządu Stowarzyszenia Nad Strumykiem II - z uwagi na posiadane nadpłaty - musiaby uiścić kwotę 308,99 zł, kwotę 12,48 zł, zaś - kwotę zgodnie ze swoim udziałem, ze względu na brak nadpłaty. Jak wynika z odpisu w księdze wieczystej udział wynosi 606/ 68453, a zatem przypadający na nią koszt związany z montażem bramy wyniósłby 1321,08 zł, a zatem również nie należałoby do znacznych, poza tym czas wiążący z się ze zorganizowaniem prac montażowych pozwalałby na zgromadzenie takich środków. Dodatkowym kosztem byłby zakup pilota do bramy, którego cenę wskazano na kwotę 124,72 zł, która nie stanowi wysokiego wydatku. Jeżeli zaś chodzi o montaż domofonu to wydatek ten nie musiałby być realizowany w ramach montażu bramy, albowiem każdy ze współwłaścicieli mógłby dokonać montażu domofonu samodzielnie w dogodnym dla siebie terminie, wybierając według własnego uznania osobę, która miałaby te prace wykonać, jak też mógłby skorzystać z oferty wykonawcy montującego bramę, który całość prac związanych z montażem i zakupem domofonu wycenił na 662,97 zł, zaś w wersji z wideofonem na kwotę 1432,97 zł.

Racjonalnym przy tym było poszukiwanie przez zarządcę wykonawcy przedstawiającego kompleksową ofertę montażu elementów metalowych bramy i infrastruktury elektronicznej, gdyż skomasowanie prac wpływa z reguły korzystnie na efektywność ich wykonania, nadto daje to możliwość, z uwagi na zakres robót, negocjowania obniżenia ceny, jak bowiem wskazywali członkowie zarządu Stowarzyszenia Nad Strumykiem II podali oni w swoich kalkulacjach kosztów pierwotnie wskazywane ceny przez wykonawcę, jednakże ze względu na upowszechnienie się technologii, jak też duży zakres zlecenia robót liczą oni na możliwość obniżenia kosztów, co byłoby w interesie wszystkich współwłaścicieli. Członkowie zarządu Stowarzyszenia Nad Strumykiem II nie przewidują również podwyższenia kosztów zarządu z uwagi na serwisowanie bramy.

Mając powyższe na uwadze Sąd uwzględnił wniosek zezwalając zarządcy na dokonanie czynności polegającej na montażu bramy wjazdowej. Jednocześnie oddalono wniosek w zakresie zobowiązania współwłaścicieli do uiszczenia kosztów, albowiem w sprawach o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu Sąd nie jest uprawniony do zobowiązywania do ponoszenia tych kosztów. Kwestie te bowiem mogą być przedmiotem dalszych żądań, w przypadku dokonania czynności i poniesienia przez poszczególnych współwłaścicieli kosztów ponad swój udział.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520§1 kpc. W szczególności Sąd nie znalazł podstaw, aby zasądzić od wnioskodawcy koszty postępowania na rzecz Enea Operator Spółki z o.o. w Poznaniu, albowiem tylko w przypadku zgody wszystkich współwłaścicieli wnioskodawca nie byłby zmuszony występować na drogę sądową o zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca, jak również zgoda uczestniczki nie zwolniłaby jej od udziału w niniejszej sprawie, gdzie jako uczestnicy winni występować wszyscy współwłaściciele.



Handwritten signature in blue ink, likely of the court clerk or judge, positioned next to a faint circular stamp.