

**Sygn. akt VIII Gz 83/16**

## POSTANOWIENIE

Dnia 1 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy VIII Wydział Gospodarczy

w następującym składzie:

Przewodniczący SSO Marek Tauer (spr.)

Sędziowie: SSO Elżbieta Kala

SSR del. Artur Fornal

po rozpoznaniu w dniu 1 lipca 2016 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa: (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w B.

przeciwko: Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.

o zaniechanie naruszeń

na skutek zażalenia powódki na postanowienie Sądu Rejonowego w Bydgoszczy

z dnia 27 kwietnia 2016 r., sygn. akt VIII GC 282/16

### **postanawia:**

oddalić zażalenie.

M. T. A. E. Kala

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Bydgoszczy oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia roszczenia poprzez zakazanie pozwanemu występowania z wnioskiem o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie zespołu budynków wielorodzinnych wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przez Prezydenta Miasta B. nr (...) z 09.04.2014 r., (...) do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy. W ocenie Sądu I instancji, żądanie uprawnionego wierzyciela dotyczące zakazu naruszeń współwłasności, którego podstawę prawną stanowi art. 222 § 2 kc, nie zostało uprawdopodobnione. Sąd Rejonowy zważył, że z przedłożonego przez powoda dokumentu w postaci porozumienia z dnia 16 stycznia 2008 r. nie wynika kto i w jakim ułamku jest właścicielem kanalizacji deszczowej położonej w B. przy ul. (...) na działce (...). W ocenie Sądu I instancji, powód nie wykazał ponadto interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia.

Powód w zażaleniu domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku o udzielenie zabezpieczenia, a ponadto - zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania zażaleniowego. Skarżący argumentował, że fakt, iż przedmiotowa (...) została wykonana wynika z pisma powoda z dnia 27 kwietnia 2010 r. znak (...) MK, natomiast z pisma wykonawcy pozwanego z dnia 14 września 2015 r. o odbiór włączenia przyłącza deszczowego wynika świadomość pozwanego co do tego, że kanalizacja deszczowa stanowi współwłasność stron. Powód wskazał, że strony nie zawarły odrębnego porozumienia określającego udziały we współwłasności,

jednak jego zdaniem pomocniczo przy określeniu udziałów można posłużyć się kalkulacją kosztów i udziałem stron w ponoszeniu tych kosztów. Powód wywodził, że brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie, przy czym celem tym jest uniknięcie zalania nieruchomości będących w zarządzie powoda przez wodę deszczową pobraną przez kanalizację deszczową nieprzystosowaną do odbioru tak dużej ilości deszczówki, a to ze względu na planowane przyłączenie kolejnych kilku budynków bez przebudowy samej kanalizacji, której przepustowość została obliczona i zaprojektowana na ściśle określonej ilości budynków.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zażalenie powódki nie podlegało uwzględnieniu.

W przedmiotowej sprawie powódka domaga się ochrony współwłasności, tj. kanalizacji deszczowej na nieruchomości (...)ul. (...) w B., żądając od pozwanej przywrócenia stanu poprzedniego poprzez demontaż przyłącza kanalizacyjnego włączającego kilka kolejnych budynków wielorodzinnych do już istniejącej instalacji. Podstawę prawną żądania pozwu w tym zakresie stanowi art. 222 § 2 k.c., zgodnie z którym przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.

W ocenie Sądu Okręgowego, powódka uprawdopodobniła, że wraz z pozwaną jest współwłaścicielką kanalizacji deszczowej na w/w nieruchomości (por. porozumienie z dnia 16.01.2008 r. w zakresie poniesienia kosztów wspólnych dla realizacji inwestycji u zbiegu ulic (...), pismo firmy (...) do powoda z dnia 14.09.2015 r., k.10-12). W takim zatem razie przyjąć, w ocenie Sądu Okręgowego, należy, że powódce przysługuje legitymacja czynna do wytoczenia roszczenia negatoryjnego, co wynika z art. 209 kc, zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli może bez zgody pozostałych współwłaścicieli dokonywać czynności zmierzających do zachowania wspólnego prawa, tzw. czynności zachowawczych.

W świetle natomiast art. 206 kc każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Ponadto, zgodnie z treścią art. 199 kc do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (...).

Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu według orzecznictwa są m.in.: 1) zbycie rzeczy wspólnej; obciążenie jej ograniczonym prawem rzeczowym; 2) zmiana przeznaczenia lub przebudowa pomieszczenia wspólnego (uchwała SN z 23 kwietnia 1993 r., III CZP 36/93, LexisNexis nr (...), OSNCP 1993, nr 12, poz. 213); 3) przebudowa budynku stanowiącego współwłasność (wyrok NSA z 29 marca 1990 r., (...) SA 33/90, LexisNexis nr (...), (...) (...); 4) udział w rozgraniczeniu nieruchomości (wyrok NSA z 14 września 1983 r., I SA 516/83, LexisNexis nr (...), (...) (...) wprowadzenie zmian w przedmiocie współwłasności nieruchomości wspólnej przy odrębnej własności lokali (uchwała SN z 3 października 2003 r., III CZP 65/2003, LexisNexis nr (...), OSP 2004, (...) podział rzeczy quoad usum (postanowienie SN z 4 października 2002 r., III CKN (...) L.pl nr (...)), a ponadto 7) wzniesienie stałego obiektu budowlanego na nieruchomości stanowiącej współwłasność jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu i wymaga zgody wszystkich uprawnionych do decydowania w tej sprawie (wyrok SN z 11 października 1990 r., (...) 15/90, LexisNexis nr (...), (...),(...))

Każda czynność przekraczająca zwykły zarząd wymaga uprzedniej zgody współwłaścicieli. W wypadku braku takiej zgody - czynność jest nieważna. Jest to nieważność bezwzględna.

Z treści przedmiotowego wniosku wynika, że pozwana nie uzyskała od powódki (jako współwłaściciela kanalizacji deszczowej) zgody na wykonanie przyłącza do kanalizacji deszczowej kolejnych kilku budynków wielorodzinnych (por. pismo powódki do pozwanej z dnia 30.09.2015 r., k. 16 i z dnia 10.12.2015 r., k. 18). Ponadto, nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego fakt, że wykonanie przyłącza nie należało do czynności stanowiących zwykły zarząd rzeczą wspólną, skoro nie wiązało się to ze zwykłą eksploatacją kanalizacji deszczowej ani też z utrzymaniem jej

w stanie nie pogorszonym. Słusznie zatem twierdzi powódka, że uprawdopodobnione zostało roszczenie, którego dochodzi przedmiotowym pozwem.

Powódka nie wykazała natomiast, w ocenie Sądu Okręgowego, interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia (art. 730<sup>1</sup> § 1 kpc). Interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia istnieje bowiem wówczas, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie. Interes prawny zachodzi więc wówczas, gdy po stronie podmiotu uprawnionego może powstać niemożliwość lub poważne utrudnienie w korzystaniu z ochrony prawnej udzielonej mu w postępowaniu głównym. Nie każde utrudnienie uzasadnia istnienie interesu prawnego, ale tylko takie, które ma charakter poważny, a więc trudny do usunięcia.

Powódka we wniosku powołała się jedynie na hipotetyczną sytuację, która może ewentualnie wystąpić w przyszłości tj. na obawę zagrożenia funkcjonowania instalacji deszczowej przy zwiększonej ilości podłączonych do niej budynków. Jakkolwiek nie można wykluczyć, że odprowadzane dodatkowe wody mogą w przyszłości spowodować niedrożność spornej instalacji, skutkując jej awarią, a w skrajnym wypadku - pozbawieniem możliwości odprowadzania deszczówki wszystkich budynków, to jednak na obecnym etapie postępowania, z taką sytuacją nie mamy do czynienia, a obawy powódki mają, jak należy ocenić, subiektywny charakter. Brak bowiem obecnie podstaw do przyjęcia, że członkowie powodowej spółdzielni są obecnie narażeni na niebezpieczeństwo.

Ponadto, wskazany przez powódkę sposób udzielenia zabezpieczenia, nie jest, w ocenie Sądu Okręgowego, prawidłowy. Powódka żąda bowiem „zakazania pozwanej występowania z wnioskiem o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie zespołu budynków wielorodzinnych wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przez Prezydenta Miasta B. nr (...) z dnia 9.04.2014 r., znak (...) do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy”. Tymczasem jak wynika z odpowiedzi na pozew, pozwana posiada już prawomocne pozwolenie na użytkowanie własnych budynków z dnia 18.04.2016 r. (por. decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Miasta B., k.89).

Mając powyższe okoliczności na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc w związku z art. 397 § 2 kpc oddalił zażalenie powódki, jako nieuzasadnione, o czym postanowił jak w sentencji.

M. T. A. E. Kala