

Sygn. akt VIII Ns 280/13

POSTANOWIENIE

Dnia: 21 listopada 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca SSR Anna Martyniec

Protokolant Paulina Okrutnik

po rozpoznaniu na posiedzeniu w dniu 7 listopada 2014 r. sprawy

z wniosku: D. A., D. K., R. K., B. M., W. L., J. K., K. K., R. N., D. Z., E. C., A. P., W. P. (1), M. G., K. G., E. N., A. N., A. K.

z udziałem: W. P. (2) i T. G.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zwykły zarząd

postanawia:

oddalić wniosek.

UZASADNIENIE

W dniu 22 lutego 2013 r. D. A., D. K., R. K., B. M., W. L., J. K., K. K., R. N., D. Z., E. C., A. P., W. P. (3), M. G., K. G., E. N., A. N. i A. K. wnieśli o wydanie zgody zastępczej na przekształcenie dzierżawy wieczystej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) na własność.

W uzasadnieniu wniosku podali, iż w 2011 r. wystąpili do Urzędu Miasta W. z wnioskami o przekształcenie dzierżawy wieczystej na własność, jednakże właściciel mieszkania numer (...) – W. P. (2) wniósł sprzeciw wobec złożonych wniosków, czym doprowadził do zawieszenia postępowania w tej sprawie. Podnieśli, iż sprzeciw ten jest sprzeczny z interesem pozostałych właścicieli lokali mieszkalnych, gdyż tylko prawo własności da im poczucie bezpieczeństwa, a ponadto opłaty za dzierżawę gruntu są drogie i systematycznie podlegają podwyżkom.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania W. P. (2) wniósł o oddalenie wniosku.

W uzasadnieniu wniosku podniósł, iż wnioskodawcom nie przysługuje połowa udziałów we współwłasności, z zatem nie są oni legitymowani do wystąpienia z niniejszym wnioskiem. Wskazał, iż Gmina W. posiada udział w wysokości 52,34 % we współwłasności. Ponadto zarzucił, iż wnioskodawcy nie wykazali, iż czynność ta będzie gospodarczo użyteczna i będzie służyć korzystnie bez wyjątku wszystkim współwłaścicielom.

Postanowieniem z dnia 9 września 2014 r. do udziału w sprawie w charakterze uczestnika wezwany został T. G..

W piśmie procesowym z dnia 22 października 2014 r. wnioskodawcy wskazali, iż Gminie W. przysługuje udział wynoszący 52,27 %, a właścicielom wyodrębnionych lokali 47,73 %. Jednocześnie podali, iż wnioskodawcom przysługują udziały w łącznej wysokości 36,53 %.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Wnioskodawcy oraz uczestnik są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka nr (...), położonej we W. przy ul. (...), na której wzniesiony został budynek nr (...). Właścicielem gruntu jest Gmina W.. W budynku wyodrębnionych zostało 14 lokali, a mianowicie lokale numer: (...).

W. P. (2) jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), w związku z czym przysługuje mu udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący (...).

D. A. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), w związku z czym przysługuje jej udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący (...).

R. K. i D. K. są właścicielami lokalu mieszkalnego numer (...), w związku z czym przysługuje im udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący (...).

B. M. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), w związku z czym przysługuje mu udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący (...).

W. L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), w związku z czym przysługuje jej udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący (...).

K. K. i J. K. są właścicielami lokalu mieszkalnego numer (...), w związku z czym przysługuje im udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący (...).

R. N. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), w związku z czym przysługuje jej udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący (...).

D. Z. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), w związku z czym przysługuje jej udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący (...).

E. C. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), w związku z czym przysługuje jej udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący (...).

A. P. i W. P. (3) są właścicielami lokalu mieszkalnego numer (...), w związku z czym przysługuje im udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący (...).

M. G. i K. G. są właścicielami lokalu mieszkalnego numer (...), w związku z czym przysługuje im udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący (...).

E. N. i A. N. są właścicielami lokalu mieszkalnego numer (...), w związku z czym przysługuje im udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 5 %.

A. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), w związku z czym przysługuje jej udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący (...).

T. G. jest właścicielem lokalu użytkowego numer (...)”A”, w związku z czym przysługuje jej udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący (...).

Dowód:

- Odpisy zwykłe ksiąg wieczystych k. 12-46;
- Zawiadomienie k. 56-57;
- Odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 76-80.

Właściciele wyodrębnionych lokali złożyli w Urzędzie Miasta W. wnioski o przekształcenie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna numer (...) we własność nieruchomości.

Właściciel lokalu numer (...) - W. P. (2) złożył sprzeciw wobec złożonych wniosków.

Dowód:

- Przesłuchanie wnioskodawczyni D. K. protokół elektroniczny k. 191.

Postanowieniem Prezydenta W. z dnia 13 listopada 2012 r. zawieszono postępowanie w sprawie przekształcenia użytkowania wieczystego we własność nieruchomości położonej we W. przy ul. (...).

Dowód:

- Postanowienie nr 436 k. 5-6.

Właściciele wyodrębnionych lokali chcą przekształcić użytkowanie wieczyste w prawo własności z uwagi na terminowy charakter prawa użytkowania wieczystego oraz wysokość rocznych opłat. Jednorazowa opłata za przekształcenie opiewa na kwotę w niewielkiej mierze przekraczającą opłatę roczną za użytkowanie wieczyste.

Dowód:

- Przesłuchanie wnioskodawczyni D. K. protokół elektroniczny k. 191;
- Przesłuchanie wnioskodawcy R. K. protokół elektroniczny k. 191;
- Przesłuchanie wnioskodawcy B. M. protokół elektroniczny k. 191;
- Przesłuchanie wnioskodawczyni W. L. protokół elektroniczny k. 191;
- Przesłuchanie wnioskodawczyni J. K. protokół elektroniczny k. 191;
- Przesłuchanie wnioskodawczyni D. Z. protokół elektroniczny k. 191;
- Przesłuchanie wnioskodawczyni E. C. protokół elektroniczny k. 191;
- Przesłuchanie wnioskodawczyni E. N. protokół elektroniczny k. 191;
- Przesłuchanie wnioskodawczyni A. N. protokół elektroniczny k. 191;

- Przesłuchanie wnioskodawczyni A. K. protokół elektroniczny k. 191.

Sąd zważył co następuje

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie w związku z czym podlegał oddaleniu.

Wnioskodawcy wnosili o rozstrzygnięcie przez Sąd w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, a mianowicie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Uczestnik postępowania W. P. (2) wnosił o oddalenie wniosku.

Zgodnie z art. 199 k.c. do rozporządzania 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.

Na podstawie analizy okoliczności faktycznych niniejszej sprawy Sąd doszedł do przekonania, iż wnioskodawcom nie przysługuje legitymacja czynna do wystąpienia z niniejszym wnioskiem. Jak wynika bowiem z przytoczonego wyżej przepisu stosowne żądanie mogą zgłosić współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, nie przysługuje zaś czynna legitymacja procesowa pojedynczym (lub wielu) współwłaścicielom, posiadającym poniżej połowy udziałów we współwłasności. Jak wynika natomiast z odpisu księgi wieczystej oraz twierdzeń samych wnioskodawców przysługuje im jedynie udział wynoszący 36,53 %. Stwierdzić zatem należy, iż nie są oni uprawnieni do wystąpienia z niniejszym wnioskiem, dlatego też podlegał on oddaleniu.

Na marginesie jedynie wskazać należy, iż niezależnie od powyższego przekształcenie przysługującego wnioskodawcom użytkowania wieczystego w prawo własności nie byłoby możliwe, a to uwagi na fakt, iż przysługują im jedynie udziały w użytkowaniu wieczystym, zaś właścicielem pozostałej części gruntu w dalszym ciągu pozostaje Gmina W.. W literaturze i orzecznictwie podkreśla się natomiast, iż przekształceniu w prawo własności może podlegać tylko użytkowanie wieczyste jako całość, nigdy zaś udział w prawie użytkowania wieczystego. W przypadku przekształcenia udziału w prawie użytkowania wieczystego mogłoby bowiem dojść do niedopuszczalnej sytuacji, w której użytkowanie wieczyste byłoby ustanowione na nieruchomości stanowiącej współwłasność innego podmiotu niż Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji postanowienia.