

Sygn. akt: I Ns 459/20

## POSTANOWIENIE

Dnia 3 listopada 2020 r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Andrzej Antkiewicz
-----------------	---------------------------

po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2020 r. w Grudziądzu na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku E. L.

z udziałem E. T. i S. B.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczy wspólnej

### **postanawia:**

1. oddalić wniosek,
2. oddalić wniosek E. L. o zasądzenie od uczestnika S. B. zwrotu kosztów postępowania.

**Sygn. akt I Ns 459/20**

## UZASADNIENIE

### **postanowienia z dnia 3 listopada 2020 r.**

We wniosku z dnia 19 grudnia 2019 r. E. L. wniosła o zezwolenie na zawarcie z E. T., jako dotychczasowym dzierżawcą, kolejnej umowy dzierżawy części nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), na dalszy czas oznaczony oraz na warunkach pierwotnej umowy z dnia 30 grudnia 2016 r. Wskazała, że na zawarcie tej umowy nie wyraża zgody współwłaściciel większości udziałów S. B., czym nie respektuje woli pozostałych współwłaścicieli oraz ingeruje w gospodarcze przeznaczenie nieruchomości, a w konsekwencji ma zamiar dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną.

W uzasadnieniu wniosku podano, że E. T. od 2012 r. prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą, tj. sklep spożywczo-przemysłowy w dolnej części budynku wielomieszkaniowego położonego w G. przy ul. (...). Pierwotnie lokal w tej kamienicy użytkowała na podstawie umowy dzierżawy z poprzednią współwłaścicielką D. R. (1), która w dniu 1 września 2015 r. sprzedała swój udział w nieruchomości uczestnikowi S. B.. Aktualnie jest on zatem współwłaścicielem kamienicy przy ul. (...) w G. w 88%. Poza nim współwłaścicielami są wnioskodawczyni w 5,85% i spadkobiercy zmarłej w dniu 7 września 1987 r. A. T. w 6,15%. Sprawa spadkowa po A. T. jest w toku. We wniosku wskazano, że po śmierci A. T. żaden z jej spadkobierców nie sprzeciwiał się dzierżawie lokalu użytkowanego przez E. T..

We wniosku zaznaczono, że w dniu 30 grudnia 2016 r. E. T. zawarła ze S. B. umowę dzierżawy lokalu użytkowego na okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2019 r. Początkowo wnioskodawczyni nie sprzeciwiła się tej umowie, mimo że była zawarta bez jej wiedzy i podpisu. W styczniu 2018 r. uczestnik bez zgody pozostałych współwłaścicieli, wbrew dotychczasowym ustnym ustaleniom z wnioskodawczynią, samowolnie podwyższył E. T. czynsz dzierżawny z

kwoty 1200 zł miesięcznie brutto do kwoty 1845 zł/mc brutto i takiej kwoty domagał się od dzierżawiącej lokal, która płaciła go tylko do umówionej wcześniej wysokości – 1200 zł/mc brutto. W związku z tym w dniu 20 marca 2019 r. uczestnik skierował do sądu pozew o zapłatę czynszu przeciwko dzierżawcy lokalu. E. T. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego na rzecz S. B. i sprawa o zapłatę czynszu toczy się przed Sądem Rejonowym w Toruniu Wydziałem V Gospodarczym.

Wnioskodawczyni dodała, że aktualnie, wbrew jej woli, uczestnik nie wyraża woli zawarcia kolejnej umowy z E. T. na korzystanie z lokalu użytkowego. Tymczasem osoba ta, prowadząc w kamienicy przy ul. (...) sklep od 2012 r. poniosła ogromne nakłady finansowe w związku z dzierżawionym lokalem. Zachowanie uczestnika, wbrew woli reszty współwłaścicieli, naraziłoby ją na niepowetowaną szkodę majątkową. Brak czynszu dzierżawnego przez szereg miesięcy naraża również resztę współwłaścicieli na szkodę majątkową. Działania uczestnika uznać zatem należy za rażąco sprzeczne z zasadami racjonalnej gospodarki i prawidłowego zarządu rzeczą wspólną oraz za krzywdzące mniejszość.

Wnioskodawczyni reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika zakwalifikowała wnioskowaną czynność jako czynność przekraczającą zwykły zarząd rzeczą wspólną. Jako podstawę żądania podała art. 199, 201 i 202 k.c. (k. 9-12 i 51 akt).

### ***Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:***

Według art. 608 k.p.c. sprawy z zakresu prawa rzeczowego rozpoznawane są na rozprawie, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Konieczność rozpoznania spraw przewidzianych w art. 199, 201 i 202 k.c. na rozprawie potwierdza art. 616 k.p.c. Zgodnie jednak z art. 514 § 2 k.p.c. nawet w wypadkach, gdy ustawa wymaga przeprowadzenia rozprawy, sąd może, bez wzywania zainteresowanych do udziału w sprawie, oddalić wniosek na posiedzeniu niejawnym, jeżeli z treści wniosku wynika oczywisty brak uprawnienia wnioskodawcy. Z taką sytuacją mamy zaś w ocenie Sądu Rejonowego do czynienia w tej sprawie.

W okolicznościach podanych we wniosku zgodzić trzeba się z oceną wnioskodawczyni, że czynność prawna objęta wnioskiem, na którą Sąd miałby wyrazić zgodę, jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością przy ul. (...) w G.. Wydzierżawienie wspólnej nieruchomości, w szczególności na wiele lat, jest bowiem w orzecznictwie kwalifikowane jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną (zob. np. postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z 18 listopada 2011 r. III CA 655/1, LEX nr (...) czy wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z 21 listopada 2012 r., III AUa 805/12, LEX nr (...)). W rozpatrywanej sprawie potwierdzają to również następujące okoliczności. Załączona do wniosku umowa z dnia 30 grudnia 2016 r. jest umową najmu, przy czym wysokość czynszu została w niej ustalona na kwotę 1.500 zł netto miesięcznie. Umowa ta została podpisana przez najemczynię E. T.. Wniosek zgłoszony w niniejszej sprawie zmierza do udzielenia zezwolenia na zawarcie umowy dzierżawy. Treść wniosku wskazuje na to, że wysokość czynszu, który miałby być ustalony w tej umowie, to 1.200 zł brutto miesięcznie. Wnioskowane warunki nowej umowy są zatem znacznie mniej korzystne dla współwłaścicieli kamienicy od wynikających z umowy z dnia 30 grudnia 2016 r. Udzielenie zgody na taką czynność prowadziłoby więc do pogorszenia sytuacji współwłaścicieli nieruchomości, a więc naruszałoby zasady prawidłowej gospodarki.

Legitymację do wystąpienia do sądu z żądaniem wyrażenia przez sąd zgody na dokonanie czynności prawnej przekraczającej zwykły zarząd rzeczą mają jedynie współwłaściciele, którzy dysponują większością udziałów (art. 199 k.c.). Jak wskazano we wniosku, wnioskodawczyni dysponuje jedynie mniejszościowym udziałem w nieruchomości w wysokości 5,85%. Nie posiada zatem legitymacji do zgłoszenia wniosku na podstawie art. 199 zd. drugie k.c. Z tego względu wniosek podlegał oddaleniu.

W sprawie nie ma zastosowania przepis art. 201 k.c. – również powołany we wniosku – gdyż dotyczy on czynności zwykłego zarządu.

W podanych przez wnioskodawczynię okolicznościach sprawy nie może znaleźć zastosowania również art. 202 k.c., gdyż jego hipoteza dotyczy takiej sytuacji, kiedy większość współwłaścicieli postanawia (zamierza) dokonać czynności

rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną. Taka sytuacja w rozpatrywanej sprawie nie ma miejsca, gdyż według treści wniosku zamiarem uczestnika S. B. nie jest dokonanie czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, lecz jedynie niedokonywanie czynności prawnej w postaci zawarcia kolejnej umowy z E. T.. Przepis art. 202 k.c. ma chronić mniejszościowych współwłaścicieli przed dokonaniem konkretnej czynności przez większość współwłaścicieli. Rozstrzygnięcie sądu w trybie art. 202 k.c. może zatem polegać na zakazie dokonania zamierzonej czynności albo zobowiązaniu współwłaściciela podejmującego czynność do jej zmodyfikowania. Przepis ten nie służy zatem uzyskaniu zgody sądu na dokonanie czynności zamierzonej przez współwłaściciela nieruchomości (wnioskodawcę). Temu służą przepisy art. 199 i 201 k.c. W celu zapobieżenia w przyszłości niekorzystnym działaniom większości, możliwe jest również wyznaczenie zarządcy nieruchomości zgodnie z art. 203 k.c. Przepis art. 202 k.c. nie może zatem stanowić podstawy do żądania we wniosku wydania zezwolenia na zawarcie umowy dzierżawy z E. T.. Zauważyć również należy, że ustawodawca wyraźnie w treści art. 202 k.c. wskazuje, że planowana czynność ma być sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu w sposób „rażący”. W grę może zatem wchodzić jedynie ta czynność, której sprzeczność z zasadami prawidłowego zarządu jest oczywista dla każdego racjonalnie gospodarującego podmiotu. Brak „rażącej” sprzeczności wyłącza możliwość pozytywnego rozstrzygnięcia o żądaniu. Okoliczności sprawy – jak już zaznaczono – nie wskazują na rażącą sprzeczność z zasadami prawidłowego zarządu braku czynności po stronie większościowego współwłaściciela S. B.. Za taką czynność można by natomiast uznać zawarcie umowy z E. T. na warunkach mniej korzystnych dla współwłaścicieli kamienicy przy ul. (...) niż przewidywała to umowa najmu z 30 grudnia 2016 r.

Z podanych względów Sąd orzekł jak w sentencji.

Wobec oddalenia wniosku na posiedzeniu niejawnym z tej przyczyny, że już z treści wniosku wynikał oczywisty brak uprawnienia wnioskodawcy (brak legitymacji), nie było powodu, aby przeprowadzać postępowanie dowodowe wnioskowane we wniosku. Z tego względu na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd pominął dowód z zeznań świadków D. T., L. S., R. L. i D. R. (2) oraz dowód z przesłuchania uczestników, albowiem dowody te miały wykazać fakty bezsporne, nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy lub udowodnione przez wnioskodawczynię dowodami z dokumentów.