

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni D. G. wniosła o udzielenie jej zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną jej i uczestnika P. G. polegającą na prowadzeniu działalności gospodarczej w pomieszczeniu użytkowym o pow. 117,3 m² o przeznaczeniu usługowym oraz zabezpieczeniu dostępu do pomieszczeń we na nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalno usługowym w S. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), zezwolenie na zawarcie umowy najmu tych pomieszczeń użytkowych i orzeczenie o kosztach postępowania.

Wniosek swój uzasadniła tym, że zamierza rozpocząć prowadzenie działalności gospodarczej na nieruchomości stanowiącej współwłasność jej i uczestnika aby uzyskać środki na utrzymanie. Podniosła, że jest to jedyny sposób uzyskania przez nią środków na życie. Uczestnik nie płaci alimentów zasądzonych na jej rzecz. Uczestnik nie ponosi również kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Na rozprawie w dniu 9.11.2017 r. wskazała, że chodzi jej o udzielenie zezwolenia na korzystanie z jednej kondygnacji budynku, (płyta CD k. 42)

Uczestnik wniósł o oddalenie wniosku z uwagi na to, że nigdy nie sprzeciwiała się wynajęciu pomieszczeń w budynku znajdującym się na nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...). Podniósł, że nie korzysta z tej nieruchomości. (płyta CD k. 42).

Pismem z dnia 19.03.2018 r. wnioskodawczyni rozszerzyła wniosek przez udzielenie jej zezwolenia na:

- wszczęcie postępowania administracyjnego w celu przekształcenia działki rolnej w budowlaną, o numerze (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), a po zakończeniu procedury jej podział,

- wybudowanie na działce nr (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) domku letniskowego o pow. do 35 m²

- udostępnienie adresu nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) na siedzibę lub prowadzenie działalności przez stowarzyszenie lub fundację.

Ustanowienie jej zarządcą nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) i przyznanie jej od uczestnika wynagrodzenia za sprawowanie zarządu.

W uzasadnieniu podniosła, że ma trudności w porozumieniu się z uczestnikiem co do sposobu gospodarowania nieruchomościami. Odrolnienie działki numer (...) ma służyć jej podziałowi. Budowa domku letniskowego na działce nr (...) ma służyć wakacyjnemu wypoczynkowi jej oraz dzieciom i wnuczce. Uczestnik postępowania nie wykazuje zainteresowania zarządzaniem nieruchomością przy ul. (...) w S. stąd jej wniosek o ustanowienie jej zarządcą tej nieruchomości. (k.100-103)

Uczestnik wniósł o oddalenie żądania wnioskodawczyni o ustanowienie jej zarządcą nieruchomości przy ul. (...) w S.. Podniósł, że złożył do Sądu Rejonowego w Szczytnie wniosek o dokonanie podziału majątku wspólnego jego i wnioskodawczyni.(płyta k. 117)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawczyni D. G. i uczestnik P. G. byli małżeństwem.

W trakcie trwania małżeństwa nabyli na prawach wspólności ustawowej majątkowej nieruchomość położoną w S. przy ul. (...) (przy ul. (...) wg wnioskodawczyni) składającą się z działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta

nr (...), nieruchomości składającą się z działki nr (...) położoną w B., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), nieruchomości położoną w N. składającą się z działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (dowód: odpis (...))

Na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) składającą się z działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), wnioskodawczyni i uczestnik pobudowali budynek usługowo mieszkalny składający się z trzech kondygnacji. (bezsporne) Na nieruchomości składającą się z działki nr (...) położoną w B., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) został pobudowany domek letniskowy, z którego obecnie korzysta córka wnioskodawczyni i uczestnika. Wynajmuje ona ten domek, pieniądze zatrzymuje dla siebie. (bezsporne)

Wyrokiem z dnia 1.10.2014 r. w sprawie (...), Sąd Rejonowy w Szczytnie ustanowił z dniem 31 lipca 2014 r. rozdzielną majątkową między P. G. i D. G.. (dowód: wyrok k. 18 akt(...)) Wyrokiem z dnia 5 stycznia 2017 r. w sprawie (...) Sąd Okręgowy w Olsztynie rozwiązał przez rozwód małżeństwo P. G. i D. G.. (dowód: wyrok k.11)

W budynku położonym w S. przy ul. (...) na działce nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) obecnie mieszka wnioskodawczyni z dorosłym synem, który jest na jej utrzymaniu. Zajmuje jedną z kondygnacji budynku. Przez pewien okres czasu część pomieszczeń znajdujących się w tym budynku była wynajmowana przez wnioskodawczynię i uczestnika w celu prowadzenia działalności gospodarczej. (bezsporne, pismo k. 104)

Wnioskodawczyni chce otrzymać zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej na jednej z kondygnacji znajdującej się w budynku na nieruchomości przy ul. (...) w S. w celu zapewnienia środków utrzymania sobie i synowi oraz środków na leczenie syna, przy czym nie jest w stanie określić czy będzie działalność gospodarczą w tych pomieszczeniach prowadzić osobiście, czy będzie ona polegała na wynajęciu pomieszczeń innym osobom bądź fundacji. Obecnie utrzymuje się z prac dorywczych. Zezwolenie na przekształcenie działki nr (...) położonej w N., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) z rolnej na budowlaną, jest jej potrzebne w celu zwiększenia wartości tej działki. Natomiast zezwolenie na wybudowanie domku letniskowego na działce nr (...) położonej w B., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), jest jej potrzebne by wynajmować pobudowany domek i czerpać z tego dochód. Planuje by domek letniskowy na tej działce powstał z elementów domku stanowiących własność jej znajomego, które należy tylko złożyć. Za materiały i postawienie domku zamierza zapłacić z pieniędzy uzyskiwanych w przyszłości z wynajmu tak pobudowanego domku.

Uczestnik nie utrudnia wnioskodawczyni korzystania z nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), przeprowadzania przez nią napraw i remontów. (bezsporne) Uczestnik nie dokłada się do kosztów remontów wykonywanych przez wnioskodawczynię na tej nieruchomości.

(dowód: zeznania wnioskodawczyni i uczestnika płyta CD k. 117, płyta CD k 124)

Przed Sądem Rejonowym w Szczytnie zawisła sprawa z wniosku P. G. z udziałem D. G. o dokonanie podziału majątku wspólnego małżonków. (bezsporne)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Przede wszystkim należy wyjaśnić, iż zamierzona przez wnioskodawczynię czynność są czynnościami z zakresu zarządu, do której stosuje się zasady określone w art. 199, art. 201 – 203 k.c..

W sprawie bezspornym było, iż wnioskodawczyni i uczestnik postępowania są współwłaścicielami nieruchomości, a ich udziały wynoszą po 1/2 jej części. Z odpisów ksiąg wieczystych wynika, że nieruchomości których dotyczy wnioski w rozszerzonej formie, nabyli oni w trakcie trwania małżeństwa. Z dniem 31 lipca 2014 r., Wyrokiem z dnia 1.10.2014 r. Sąd Rejonowy w Szczytnie ustanowił między nimi rozdzielną majątkową.

Z uwagi na to, że w wypadku współwłasności w częściach ułamkowych tak jak to ma miejsce w niniejszej sprawie własność nieruchomości przysługuje niepodzielnie wnioskodawczyni i uczestnikowi, istotną kwestią jest sprawowanie zarządu taką rzeczą, zwłaszcza wobec sprzecznych interesów współwłaścicieli. Z uwagi na to, że strony nie uregulowały

tej kwestii umownie zastosowanie będą miały ustawowe zasady zarządu rzeczą wspólną opierające się na wyróżnieniu czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

Przyjmuje się, iż przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymanie jej w stanie nie pogorszonym w ramach jej aktualnego przeznaczenia. Wszystko co nie mieści się w tak zakreślanych granicach należy do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu. (vide: Kodeks cywilny. Komentarz pod red. prof. dr hab. Edwarda Gniewek, Wydawnictwo Beck 2008r.) .

W ocenie Sądu, czynności polegające na rozpoczęciu działalności gospodarczej w budynku na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), budowa domku letniskowego na nieruchomości w B., przekształcenie działki położonej w N. z rolnej na budowlaną są czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego

Zgodnie zaś 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.

W piśmiennictwie ugruntował się pogląd, że przesłanki art.199 k.c. zostaną spełnione, jeżeli zamierzona czynność ma swoje uzasadnienie gospodarcze i nie prowadzi do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli (T. Filipiak (w:) A. Kidyba (red.), k.c. Komentarz, Lex 2012). Sąd orzekający, na podstawie art.199 zd. 2 k.c., dokonuje swobodnej oceny konkretnej sytuacji, biorąc pod uwagę dwie okoliczności: cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Zamierzona czynność nie może zatem być np. bezcelowa z gospodarczego punktu widzenia, a także nie może prowadzić do pokrzywdzenia niektórych spośród współwłaścicieli (E. Gniewek (red.) k.c. Komentarz. Wyd. CH Beck 2013).

Można teoretycznie wskazać, iż planowane przez wnioskodawczynię czynności mogą przynosić wszystkim współwłaścicielom korzyści, ale też może zachodzić taka sytuacja, iż czynności podejmowane przez wnioskodawczynię nie będą przysparzały korzyści niektórym współwłaścicielom. W pierwszym przypadku interes współwłaściciela będzie więc oceniany także przez pryzmat jego profitów, ale w drugim wypadku już tylko przez pryzmat ewentualnego pokrzywdzenia współwłaściciela, który tej czynności sprzeciwia się.

Zgodnie z art.206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie jaki da się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Ustalając sposób korzystania, Sąd bierze pod uwagę tylko uzasadniony interes żądającego ale i pozostałych współwłaścicieli.

Mając na uwadze, że uczestnik nie sprzeciwił się żądaniu wnioskodawczyni by udzielić jej zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej na jednej z kondygnacji znajdującej się w budynku na nieruchomości przy ul. (...) w S., Sąd zezwolił wnioskodawczyni na dokonanie tej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Ponieważ, z zeznań wnioskodawczyni oraz z jej wyjaśnień złożonych na terminie rozprawy w dniu 9 listopada 2017 r. wynika, że na dzień dzisiejszy nie wie w jakiej formie będzie ta działalność gospodarcza, czy będzie sama prowadziła sklep, czy też działalność gospodarcza będzie polegała na wynajmowaniu tych pomieszczeń innym podmiotom, w tym fundacji, Sąd w sposób ogólny określił cel w jakim zezwala jej na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd, nie dopatrywał się okoliczności, które przemawiałyby za udzieleniem wnioskodawczyni zezwolenia na pobudowanie domku letniskowego w B. czy przekształcenie działki położonej w N. z rolnej na działkę budowlaną.

Uczestnik wskazał, że z uwagi na toczące się postępowanie o podział majątku wspólnego nie byłoby to celowe. Ponadto wnioskodawczyni nie dysponuje środkami finansowymi by przeprowadzić te czynności.

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd podzielił argumentację uczestnika. Bezsprzeczne jest, że przed Sądem Rejonowym w Szczytnie zawisła sprawa z wniosku z wniosku P. G. z udziałem D. G. o dokonanie podziału majątku wspólnego małżonków. W tej sytuacji, zdaniem Sądu, nieracjonalnym byłoby dokonywanie czynności dotyczących nieruchomości stanowiących majątek wspólny. Należy zauważyć, że czy to przekształcenie działki z rolnej na budowlaną, czy też wybudowanie domku letniskowego wymaga nakładów finansowych. Natomiast z zeznań wnioskodawczyni wynika, że niema ona nawet środków na utrzymanie własne i syna. Wskazany przez nią sposób finansowania budowy domku letniskowego, nie ma potwierdzenia w dowodach i jawi się jako zdarzenie przyszłe i niepewne.

W ocenie Sądu, brak jest również przesłanek do ustanowienia wnioskodawczyni zarządcą nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Zgodnie z art. 203 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy, jeżeli nie może uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo, jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia by zachodziły wskazane w przepisie okoliczności skutkujące wyznaczeniem zarządcy. Z zeznań wnioskodawczyni i uczestnika wynika, że uczestnik nie mieszka na tej nieruchomości. Uczestnik zeznał, że nie uniemożliwia wnioskodawczyni zarządzania nieruchomością. Z zeznań wnioskodawczyni również wynika, że nie doznaje ona przeszkód ze strony uczestnika w podejmowaniu czynności dotyczących zwykłego zarządu nieruchomością. Kwestia niepartycypowania przez uczestnika w wykonywanych przez nią na nieruchomości remontach nie może stanowić podstawy do ustanowienia jej zarządcą nieruchomości. Rozliczenia kosztów tych remontów może dochodzić w sprawie o podział majątku wspólnego.

W tym stanie rzeczy, na mocy powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na mocy art.520 § 1 k.p.c.

O kosztach pomocy prawnej pełnomocnika ustanowionego dla wnioskodawczyni z urzędu orzeczono na mocy § 11 pkt.7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu z późn. zm.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)