

**Sygn. akt VIII Ca 283/13**

## POSTANOWIENIE

**Dnia 24 września 2013 r.**

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Kończal (spr.)
Sędziowie:	SSO Włodzimierz Jasiński SSO Rafał Krawczyk
Protokolant:	st. sekr. sąd. Izabela Bagińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 września 2013 r.

sprawy z wniosku **J. K.**

z udziałem **M. G.**

### **o zezwolenie na dokonanie czynności**

na skutek apelacji uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 12 marca 2013 r.

sygn. akt XI Ns 768/12

### **p o s t a n a w i a :**

- 1. sprostować rubrum postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu z dnia 12 marca 2013 r. w ten sposób, że w miejsce oznaczenia „o wyznaczenie zarządcy rzeczą wspólną” oznaczyć „o zezwolenie na dokonanie czynności”,**
- 2. oddalić apelację,**
- 3. ustalić, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie.**

**Sygn. akt VIII Ca 283/13**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 12 lutego 2013 r. Sąd Rejonowy w Toruniu:

1. zezwolił J. K. na zawarcie w imieniu własnym oraz M. G. umowy najmu lokalu niewyodrębnionego mieszkalnego ewidencjonowanego jako nr (...), znajdującego się na I piętrze budynku – kamienicy położonej w T. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), z najemcą oferującym kwotę czynszu najmu w wysokości co najmniej 12,10 zł netto za m<sup>2</sup> powierzchni niewyodrębnionego lokalu miesięcznie,
2. zezwolił J. K. na zawarcie w imieniu własnym oraz M. G. umowy najmu lokalu niewyodrębnionego mieszkalnego ewidencjonowanego jako nr(...), znajdującego się na III piętrze budynku – kamienicy położonej w T. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), z najemcą oferującym kwotę czynszu najmu w wysokości co najmniej 12,10 zł netto za m<sup>2</sup> powierzchni niewyodrębnionego lokalu miesięcznie,
3. zezwolił J. K. na zawarcie w imieniu własnym oraz M. G. umowy najmu lokalu niewyodrębnionego użytkowego znajdującego się w piwnicy budynku – kamienicy położonej w T. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), z najemcą oferującym kwotę czynszu najmu w wysokości co najmniej 4.000 zł netto/miesiąc na czas określony,
4. zezwolił J. K. na zawarcie w imieniu własnym oraz M. G. umowy najmu lokalu niewyodrębnionego użytkowego znajdującego się na parterze budynku – kamienicy położonej w T. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), z najemcą oferującym kwotę czynszu najmu w wysokości co najmniej 18.000zł netto/miesiąc na czas określony,
5. zezwolił J. K. na zawarcie w imieniu własnym oraz M. G. umowy najmu lokalu niewyodrębnionego ewidencjonowanego jako nr (...), znajdującego się na pierwszym piętrze budynku – kamienicy położonej w T. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), z najemcą oferującym kwotę czynszu najmu w wysokości co najmniej 2.000 zł netto/miesiąc na czas określony,
6. umorzył postępowanie w zakresie, w jakim wniosek został cofnięty, tj. w przedmiocie najmu lokalu niewyodrębnionego ewidencjonowanego numerem(...),
7. oddalił wnioski w pozostałej części,
8. ustalił, że każdy uczestnik postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Zasadnicze motywy tego orzeczenia były następujące: wnioskodawca i uczestniczka są współwłaścicielami nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi Kw (...) w częściach ułamkowych - po 1/2 części. Nieruchomość ta jest zabudowana kamienicą. W latach 2005-2008 jej zarządcą była K. Ż.. W dniu 21 maja 2008 r. wnioskodawca i uczestniczka zawarli z K. J. umowę w przedmiocie zarządu wskazaną nieruchomością. Zgodnie z umową koszty utrzymania nieruchomości niewykraczające poza zakres zwykłego zarządu miały być pokrywane z wpływów czynszowych do wysokości 3000 zł. Później uczestniczka cofnęła pełnomocnictwo udzielone wcześniej K. J., która obecnie nie ma prawa zawierania umów najmu w imieniu współwłaścicieli.

Kolejno Sąd Rejonowy wskazał, że według protokołu z okresowej kontroli stanu technicznej sprawności obiektu budowlanego przedmiotowej nieruchomości z 2010 r. elewacja od frontu wymaga remontu, belki balkonów są skorodowane, balustrady wymagają konserwacji, stan balkonów zagraża bezpieczeństwu przechodniów. K. J. chciała uzyskać zezwolenie na remont balkonów i elewacji, jednak uczestniczka nie wyraziła na niego zgody, m.in. z uwagi na zamiar sprzedaży nieruchomości.

Do grudnia 2011 r. uczestniczka dysponowała pełnomocnictwem od wnioskodawcy i samodzielnie podpisywała umowy najmu. Odmówiła podpisania przygotowanej przez K. J. umowy najmu pubu w piwnicy, ponieważ miała być zawarta na czas określony.

Od lutego 2012 r., kiedy wyprowadziła się firma (...), uczestniczka nie zgadzała się na zawarcie umowy najmu pomieszczenia na parterze. Każda firma proponowała zawarcie umowy na czas określony minimum 5 lat, zaś uczestniczka nie zgadzała się na zawarcie umowy na czas określony, przy czym wnioskodawca wyrażał na to zgodę. Z kolei w czerwcu 2010 r. Ł. M. uzgodnił z wnioskodawcą warunki umowy najmu lokalu w nieruchomości, w którym chciał otworzyć klub. Jednak z uwagi na brak współpracy uczestniczki, ostatecznie umowa nie doszła do skutku. Nadto uczestniczka z góry odrzuciła propozycję wynajmu lokalu użytkowego na okres co najmniej 10-letni dla firmy (...); nie była też zainteresowana zawarciem umowy z bankiem, uznając że czynsz był zbyt niski; chciała zawarcia umowy wyłącznie na czas nieoznaczony. Nie zgodziła się na zawarcie kolejnej umowy najmu. W końcu, zawarciem umowy najmu lokalu użytkowego na parterze na czas oznaczony (nie krótszy niż 10-12 lat) zainteresowani są obecnie: P. P. (...), J. W. (...) oraz Państwo W. (... s.c.).

Uczestniczka nie chce zawierać umów na czas określony, ponieważ ma zamiar sprzedać swoje udziały w nieruchomości.

W tej chwili w kamienicy nie są wynajmowane 2 lokale użytkowe, 2 lokale mieszkalne oznaczone numerami (...)i(...)oraz lokal położony na pierwszym piętrze, którego charakter jest sporny. Lokal użytkowy położony w piwnicy przynosił dochód 3600 zł netto miesięcznie. Były 3 osoby chętne do wynajęcia tego lokalu, które proponowały stawkę czynszu na kwotę 4000 zł. Lokal jest pusty od połowy 2010 r. Lokal użytkowy położony na parterze wynajmowała firma (...) na czas nieokreślony. Czynsz najmu wynosił 18.900 zł, następnie został obniżony o 3.000 zł. Wnioskodawca nie zgodził się na obniżenie czynszu o kolejne 2.000 zł i umowa została wypowiedziana. Lokal jest pusty od 1 marca 2012 r. Potencjalni najemcy proponowali czynsz najmu w granicach 14.000-24.000 zł.

Lokal oznaczony numerem (...) położony na pierwszym piętrze stoi pusty od 12 lat, wymaga remontu. Można uzyskać za niego czynsz w granicach 2.000 zł.

W nieruchomości jest 20 lokali mieszkalnych, z czego wynajętych jest 18. Za 18 wynajętych lokali mieszkalnych uzyskiwany jest czynsz w łącznej wysokości 6.138,14 zł. Łącznie lokale te mają powierzchnię 1.177,41 m<sup>2</sup>.

Jak wskazał Sąd Rejonowy, zawarcie umowy najmu określonego lokalu stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, natomiast pobieranie określonej kwoty z czynszów z przeznaczeniem na remonty oraz zawarcie umowy pośrednictwa w wynajmie lokali to czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Rozpatrując wniosek współwłaścicieli o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, jak również rozpatrując wniosek o wyrażenie zgody na dokonanie czynności zwykłego zarządu, należy wziąć pod uwagę cel zamierzonej czynności oraz interes wszystkich współwłaścicieli. Zamierzona czynność powinna więc mieć swoje uzasadnienie gospodarcze i nie powinna prowadzić do pokrzywdzenia któregośkolwiek ze współwłaścicieli.

W ocenie Sądu I instancji oczywistym jest, iż lokale w kamienicy powinny przynosić dochód, który może zostać przeznaczony na niezbędne remonty. Czerpanie dochodów z najmu lokali w kamienicy leży w interesie wszystkich współwłaścicieli, a nie tylko jednego z nich. Uczestniczka nie chce zawierać umów na czas określony (ze względu na zamiar zbycia swojego udziału w nieruchomości), jednak skoro potencjalni najemcy gotowi są zawrzeć jedynie umowę na czas określony, to upór uczestniczki prowadzi do utraty potencjalnych dochodów z najmu lokali w kamienicy. Nie ulega przecież wątpliwości, że korzystniejsze jest zawarcie umowy najmu na czas określony od sytuacji, w której lokale stoją puste i nie przynoszą dochodu w ogóle.

Wyznaczając minimalną stawkę czynszu najmu lokali użytkowych położonych w piwnicy i na parterze oraz lokalu nr (...) położonego na pierwszym piętrze Sąd Rejonowy kierował się stanowiskiem wnioskodawcy. Wyznaczając minimalną stawkę czynszu lokali mieszkalnych nr (...) oraz nr (...) Sąd natomiast wziął pod uwagę wysokość czynszu uiszczanego przez najemców wynajmowanych obecnie lokali mieszkalnych, z tym że pominął lokal mieszkalny wynajmowany przez syna wnioskodawcy, uznając stawkę 50 zł za zaniżoną. Z kolei łączna powierzchnia wynajmowanych obecnie lokali mieszkalnych wynosi 364,2 m<sup>2</sup>, łączna kwota czynszu najmu wynosi 4.420 zł, co daje stawkę czynszu 12,10 zł za 1 m<sup>2</sup>.

Podstawą rozstrzygnięć w pkt. 1-5 był art. 199 k.c., - w zakresie cofniętej części wniosku – tj. w przedmiocie najmu lokalu mieszkalnego nr (...) art. 355 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Wnioskodawca wnosił również o wyrażenie zgody na pobieranie przez niego z ogólnej kwoty uzyskiwanych czynszów łącznej kwoty 2.000,00 zł z przeznaczeniem na inwestowanie powyższych kwot w remonty całej kamienicy. W tej części wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie, gdyż § 8 umowy o zarządzanie nieruchomością przewiduje możliwość pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości niewykraczających poza zakres zwykłego zarządu z wpływów czynszowych do wysokości 3.000 zł. Wniosek został oddalony także odnośnie do możliwości potrącenia z pobranych kwot wcześniej poniesionych nakładów na nieruchomość. Nakłady na nieruchomość czynione przez któregokolwiek ze współwłaścicieli podlegają rozliczeniu w odpowiednim trybie, nie jest dopuszczalne czynienie rozliczeń w sposób wskazany przez wnioskodawcę.

Sąd oddalił także wniosek o wyrażenie zgody na zawarcie przez wnioskodawcę w imieniu i na rzecz wszystkich współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości umów pośrednictwa w wynajmie lokali, z uwagi na jego ogólnikowość (brak sprecyzowania np. wysokości czynszów, ani okresu trwania umowy), zaś art.199 lub 201 k.c. może dotyczyć jedynie ściśle określonej czynności.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła uczestniczka, zaskarżając je w zakresie pkt. 3, 4 i 5, zarzucając sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego (art. 233 § 1 k.p.c.) poprzez:

- przyjęcie, że uczestniczka uniemożliwiła zawarcie umów najmu przez zarządcę K. J.,
- pominięcie negatywnych skutków zawartej umowy przez wnioskodawcę z (...) Sp. z o.o. reprezentowaną przez J. S.,
- pominięcie oświadczenia uczestniczki, że wnioskodawca jest do niej wrogo nastawiony i będzie działał na szkodę jej interesów,
- określenie w postanowieniu, że zezwala się wnioskodawcy na zawarcie w imieniu własnym oraz uczestniczki umów najmu: lokalu użytkowego znajdującego się w piwnicy (p. 3 postanowienia), lokalu użytkowego znajdującego się na parterze (p. 4 postanowienia) oraz lokalu nr (...) na 1 piętrze (p. 5 postanowienia) na czas określony bez ustalenia maksymalnego czasu trwania tych umów.

Wobec tak postawionych zarzutów skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Osobistym pismem z dnia 18 marca 2013 r. które sąd potraktował jako uzupełnienie apelacji, uczestniczka rozszerzyła zawartą w niej argumentację.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od uczestniczki na jego rzecz kosztów procesu.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

**Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie a podniesione w niej zarzuty były w całości nieuzasadnione.**

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji, w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia sprawy, są prawidłowe, znajdują odzwierciedlenie w dowodach ocenionych należycie, bez naruszenia zasad wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego, zatem sformułowany przez apelującą zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy uznać za chybiony i stanowiący wyłącznie polemikę ze stanowiskiem sądu. Należy zgodzić się jedynie z tym twierdzeniem skarżącej, iż istotnie jak wynika z zeznań świadka K. J., to oboje współwłaściciele odmówili zawarcia umowy najmu pubu zlokalizowanego w piwnicy, a nie tylko uczestniczka; kwestia ta ma jednak w sprawie drugorzędne znaczenie.

Osią niniejszej sprawy jest ustalenie, że począwszy od 2012 r. część lokali w przedmiotowej nieruchomości nie jest wynajmowana z uwagi na brak porozumienia współwłaścicieli co do warunków umów najmu, ergo nie przynosiła dochodu, zaś elewacja budynku wymaga remontu a stan techniczny balkonów zagraża bezpieczeństwu osób trzecich. W tym stanie rzeczy należy się zgodzić, że zaistniały podstawy do ingerencji sądu w trybie art. 199 k.c. Rozstrzygnięcie wydawane w takim postępowaniu nie jest zdeterminowane wzajemnym układem stosunków osobistych między współwłaścicielami, lecz niemożnością podejmowania zgodnych decyzji dotyczących zarządu nieruchomością. Kryteriami którymi kieruje się sąd orzekając na podstawie art. 199 zd. 2 k.c. są wyłącznie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Dlatego też nieistotne z punktu widzenia sprawy są twierdzenia skarżącej o rzekomo wrogim nastawianiu do niej wnioskodawcy, czy też, szerzej rzecz ujmując, relacje stron na płaszczyźnie prywatnej.

W ocenie Sądu Okręgowego, zawarcie umów najmu, których dotyczy wnioski, jest uzasadnione gospodarczo. Nie może przecież budzić wątpliwości, że nieruchomość zlokalizowana w atrakcyjnym miejscu w centrum T., a zarazem wymagająca już teraz remontów, powinna zgodnie ze swoim przeznaczeniem przynosić współwłaścicielom pożytki. Takiemu celowi w optymalny sposób sprzyja zaś wynajęcie lokali w tej nieruchomości. Co trzeba podkreślić, nie jest to dla uczestniczki niekorzystne, mimo że taki wniosek usiłuje ona sformułować z uwagi na kształt zaaprobowanych przez sąd umów najmu. Zdaniem Sądu Okręgowego, zawarcie umów terminowych, a nie bezterminowych, nie może być ocenione a priori jako krzywdzące dla któregokolwiek z właścicieli. Przede wszystkim, co należy wyeksponować, w obecnych warunkach rynkowych jest to rozwiązanie preferowane przez najemców, a wręcz wymagane. Nie jest też przeszkodą, a może być wręcz zaletą przy ewentualnej sprzedaży udziału w nieruchomości, gdyż logiczne jest, że potencjalny nabywca będzie zainteresowany właśnie wykorzystaniem nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem, a takim jest czerpanie pożytków z najmu lokali. Wypada też dostrzec, że w odniesieniu do żadnego z lokali objętych wnioskiem w sprawie nie było ofert najmu na czas nieokreślony.

Artykułowane przez uczestniczkę obawy, iż w świetle treści zaskarżonego postanowienia, w rachubę może wchodzić zawieranie umów nawet na kilkadziesiąt lat, nie wykraczają poza sferę hipotez i pozbawione są racjonalnych podstaw.

W próżnię trafiają jej uwagi na temat konieczności przedłożenia przez potencjalnych najemców, w tym firmę (...), gwarancji bankowych w wysokości rocznego czynszu. Dwumiesięczna kaucja w powiązaniu z możliwością wypowiedzenia umowy w razie dwumiesięcznej zwłoki w płatności czynszu, zdaniem Sądu Okręgowego, w adekwatny sposób zabezpiecza interesy wszystkich współwłaścicieli.

Nie zasługiwały na uwzględnienie prezentowane przez skarżącą zarzuty co do niekorzystnych skutków zawarcia umowy z firmą (...) w postaci obniżenia czynszu najmu za 4 pierwsze miesiące. Sąd podkreśla jednak, że wnioskodawca będzie uprawniony do zawarcia umowy najmu każdego z lokali wyłącznie na warunkach określonych w sentencji postanowienia pierwszoinstancyjnego, a więc także w części dotyczącej minimalnego czynszu.

Reasumując, zaskarżone orzeczenie było uzasadnione w świetle art. 199 k.c. a zarzuty podniesione w apelacji nie zdołały go podważyć. Dlatego też Sąd Okręgowy oddalił apelację (art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) oraz orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z regułą ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym (art. 520 § 1 k.p.c.).