

Sygn. akt II Ca 627/14

POSTANOWIENIE

Dnia 2 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bogdan Popielarczyk
Sędziowie:	SO Renata Stępińska (sprawozdawca) SR (del.) Jarosław Tyrpa
Protokolant:	Ewelina Hazior

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2014 r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku G. M. K.

przy uczestnictwie J. M. (1)

o ustanowienie kuratora spadku po R. R.

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie

z dnia 20 grudnia 2013 r., sygnatura akt I Ns 656/09/S

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie do ponownego rozpoznania.

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 2 lipca 2014 r.

Kurator spadku poR. R.- J. M. (1), wniosła o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem spadkowym - podpisanie aneksu do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...), przy ul. (...) w K. z dnia 20 listopada 2010 r., przedłużającego okres trwania tej umowy na czas nieokreślony, ze stawką czynszu na poziomie 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

W uzasadnieniu wskazała, iż dotychczasowy najemca dokonał generalnego remontu tego mieszkania, a nadto regularnie uiszcza czynsz i nie narusza w żaden sposób obowiązującego regulaminu i zasad współżycia sąsiedzkiego.

Gmina Miejska K. wniosła o oddalenie wniosku, z uwagi na samoistne posiadanie przez nią nieruchomości, co winno skutkować stosowaniem do ww. lokalu takich zasad, jak do lokali komunalnych.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 20 grudnia 2013 r., sygn. akt I Ns 656/09/S, Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie zezwolił J. M. (1), jako kuratorowi spadku po R. R. na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, polegającej na zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w K. na okres 3 lat i czynszu najmu w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej, oddalając wniosek w pozostałym zakresie.

Sąd I instancji, jako okoliczności bezsporne przyjął, że Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie postanowieniem z dnia 23 października 2009 r. ustanowił J. M. (1) kuratorem spadku po zmarłej w dniu (...) R. R., zobowiązując ją jednocześnie do składania corocznych sprawozdań z wykonywanych funkcji kuratora spadku do 31 stycznia każdego następującego po sobie roku kalendarzowego, począwszy od 31 stycznia 2010 r. W skład spadku po R. R. wchodzi 1/2 części prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. (...) w K., nr księgi wieczystej (...), wraz z posadowionym na niej budynkiem nr (...), w którym znajdują się cztery lokale mieszkalne. Pozostała część prawa własności należy do G. M. K.

Postanowieniem z dnia 9 sierpnia 2010 r. Sąd zezwolił J. M. (1), jako kuratorowi spadku po R. R., na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, polegającej na zawarciu umowy najmu ww. lokalu mieszkalnego na okres trzech lat, przy ustaleniu czynszu najmu w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej lokalu (11,67 zł za m⁽²⁾). Na podstawie tej umowy, zawartej w dniu 20 listopada 2010 r., najemca J. M. (2) dokonał remontu mieszkania, poprzez wymianę drzwi wejściowych oraz wewnętrznych, wymianę okien i podłóg, wydzielenie i adaptację pomieszczenia łazienki, modernizację wentylacji, montaż pieca elektrycznego, wymianę instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej, wyrównanie i wzmocnienie ścian. Nadto zgodnie z umową, regularnie uiszcza czynsz najmu oraz stosuje się do zasad współżycia sąsiedzkiego. Kurator sądowy J. M. (1) składała sprawozdania z wykonywanych czynności, z których wynika, że dokonywała stosownych czynności w zakresie poszukiwania spadkobierców oraz prawidłowego zarządu nieruchomością wchodzącą w skład majątku spadkowego, w tym również odnośnie naliczania stawek czynszowych dla lokali mieszkalnych w należytej wysokości. Sprawozdania te nie były kwestionowane przez G. M. K. i postanowieniami z dnia 16 kwietnia 2010 r., 11 kwietnia 2011 r., 19 listopada 2012 r. oraz 20 maja 2013 r. zostały zatwierdzone.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy cytując przepisy art. 667 § 2 k.p.c., art. 935 k.p.c. i art. 666 § 1 k.p.c. wskazał, że wniosek był częściowo zasadny. W momencie obejmowania funkcji kuratora spadku przez J. M. (1), wchodzący w skład majątku spadkowego budynek, składał się z czterech lokali mieszkalnych, z których trzy były wynajmowane, a jeden pozostawał jako pustostan i wymagał podjęcia wielu czynności remontowych i porządkowych. Taka sytuacja, w związku z niemożnością ustalenia, jak długo potrwa jeszcze ustalenie kręgu spadkobierców R. R., groziła wyrządzeniem szkody w majątku spadkowym i skutkowała wydaniem ww. postanowienia z dnia 9 sierpnia 2010 r. Sąd I instancji zwrócił uwagę, że najemca przedmiotowego lokalu, przez okres trwania umowy najmu uiszczał w terminie wszelkie należności, a nadto wykonał gruntowny remont lokalu, zaś kurator spadku J. M. (1) wykonywała powierzoną jej funkcję prawidłowo, zapewniając zachowanie substancji nieruchomości, a podjęte przez nią działania ocenił jako racjonalne i konkretne. Zapewnione zostały należyte dochody z nieruchomości, w sposób jednoznaczny dokumentowane było pobierania i rozliczanie czynszów, a nadto na bieżąco dokonywano wypowiedzeń stawek czynszu za najem lokali do 3 % wartości odtworzeniowej lokali, co pozwoliło na uzyskiwanie zwiększonych dochodów z tego tytułu. Wykonane zostały także odpowiednie remonty, które były konieczne, z uwagi na stan techniczny budynku. W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, że dotychczasowy sposób zarządu nieruchomością jest najbardziej efektywny i wskazane jest jego kontynuowanie, co uzasadnia zezwolenie kuratorowi spadku J. M. (1) na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, poprzez zawarcie umowy najmu ww. lokalu mieszkalnego, z ustaleniem czynszu najmu w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Równocześnie stwierdził, iż okres trwania takiej umowy nie może być zbyt długi, bowiem czynności kuratora spadku mają na celu ochronę spadku jako całości, do czasu objęcia spadku przez ustalonych spadkobierców. Służyć mają zatem interesom spadkobierców, którzy nie są jeszcze określone co do tożsamości, nie zaś partykularnym interesem swoim lub osób trzecich. W rezultacie zezwolił na zawarcie umowy najmu na okres trzech lat i oddalił wniosek w pozostałym zakresie.

Sąd I instancji za nietrafny uznał zarzut G. M. K., iż przedmiotowy lokal pozostaje w jej samoistnym posiadaniu i powinny być do niego stosowane zasady dotyczące lokali komunalnych, bowiem nie zostało to wykazane w żaden sposób. W dziale II księgi wieczystej nr (...), jako współwłaściciele nieruchomości wpisani są G. M. K. oraz R. R. po 1/2 części. Nie można zatem wnioskować o podziale budynku do używania w taki sposób, że lokal nr (...) pozostaje w samoistnym posiadaniu G. M. K.. Sąd Rejonowy podkreślił, iż na posiedzeniu z dnia 9 sierpnia 2010 r. wyraziła ona zgodę na zawarcie umowy najmu spornego lokalu i przez okres trzech lat nie wносиła w tym zakresie żadnych zastrzeżeń. Nie było z jej strony także sprzeciwów w zakresie osoby będącej najemcą i wysokości pobieranego czynszu.

W apelacji od całości powyższego postanowienia, błędnie nazwanej „zażaleniem”, G. M. K. zarzuciła naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez brak wszechstronnego zebrania oraz rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, co miało wpływ na wynik sprawy, w tym w szczególności poprzez pominięcie przy ustalaniu stanu faktycznego ukończenia przez najemcę generalnego remontu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, który był podstawą wyrażenia przez nią zgody na jego wynajem, przy stawce odtworzeniowej 11,67 zł/m², co skutkowało bezzasadnym przyjęciem, że pomimo ukończonego remontu, J. M. (2) uprawniony jest w dalszym ciągu do kontynuowania najmu, przy przyjęciu stawki odtworzeniowej lokalu.

Apelacja w uzasadnieniu wskazała w szczególności, że od początku postępowania stała na stanowisku, że ww. lokal pozostaje w jej samoistnym posiadaniu i nie wyraża zgody na kontynuowanie wcześniej zawartej umowy najmu. Podkreśliła, że jej wcześniejsza zgoda na najem przedmiotowego lokalu w oparciu o stawkę 1,67 zł/m² na okres 3 lat wynikała z wykonaniem przez najemcę J. M. (2) generalnego remontu mieszkalnego. Po przeprowadzeniu analizy wolnorynkowych stawek czynszu najmu lokali o podobnym metrażu i lokali ustaliła wówczas, że średnia stawka czynszu najmu wynosiła wówczas 39,44 zł/m², przy co odnosiła się do lokali o przynajmniej średnim standardzie, gotowych do zamieszkania bez konieczności przeprowadzania prac remontowych. Stwierdziła, że w ustalonym okresie najmu, zwróciłyby się koszty przeprowadzenia remontu, które J. M. (2) ocenił wstąpienie na kwotę 25.000 zł. Apelacja dodała, że skoro Sąd I instancji stwierdził, że nieuzasadniony jest zarzut, iż lokal pozostaje w jej samoistnym posiadaniu, to nie powinny być stosowane zasady inne, niż wolnorynkowe. Sąd Rejonowy wyrażając zgodę na stawki poniżej stawek wolnorynkowych, nie uwzględnił faktu, że wyrażona przez nią w 2010 roku zgoda na zawarcie umowy najmu na czas określony, przy zastosowaniu stawki odtworzeniowej lokalu, była uwarunkowana zobowiązaniem się najemcy do wykonania generalnego remontu lokalu mieszkalnego, co miało wyrównać różnicę pomiędzy stawką ustaloną, a stawką wolnorynkową. Obecnie lokal ma być wynajęty na wolnym rynku, jednakże bez zastosowania stawek wolnorynkowych, zaś przyjęcie stawki czynszu najmu w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej lokalu jest niekorzystne i spowoduje uszczerpkowanie należnego jej dochodu z nieruchomości. Nadto Sąd nie oznaczył terminu początkowego okresu najmu.

Mając na uwadze powyższe, G. M. K. wnioskuje o zmianę zaskarżonego postanowienia, ewentualnie uchylenie go w całości i przekazanie sprawy do Sądu I instancji do ponownego rozpatrzenia.

Kurator spadku J. M. (1) domaga się oddalenia apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja była zasadna i skutkowałą uchyleniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, z powodu nierozpoznania przez ten Sąd istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Zgodnie z prezentowanymi w judykaturze poglądami, pojęcie „istoty sprawy” zawarte w cytowanej normie prawnej, dotyczy jej aspektu materialnego i zachodzi wówczas, gdy zaskarżone rozstrzygnięcie,

nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sporu, albowiem nie została zbadana materialna podstawa wniosku i skierowane do niego zarzuty merytoryczne (tak SN w wyroku z dnia 12.09.2002 r., IV CKN 1298/00, Lex nr 80271).

Na wstępie podkreślić należy, że skoro J. M. (2) jest synem J. M. (1), to Sąd Rejonowy rozpoznając jej wniosek o zezwolenie na przedłużenie umowy najmu przedmiotowego lokalu i to na czas nieokreślony, ze stawką czynszu na poziomie 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, a więc minimalnej, winien ze szczególną ostrożnością zbadać, czy istotnie wnioskowane czynności są niezbędne dla zapewnienia prawidłowej gospodarki majątkiem spadkowym i czy są w interesie nieznanych spadkobierców R. R., czy też w interesie jej syna. Tymczasem Sąd I instancji nie poczynił w tej kwestii żadnych konkretnych ustaleń, a powinien, nawet mimo braku inicjatywy dowodowej wnioskodawcy i kuratora spadku, bo przecież czuwa na całością spadku, aż do czasu objęcia spadku przez spadkobierców.

Wbrew intencjom wnioskodawczyni, Sąd I instancji winien kierować się nie jej interesem i ewentualnym uszczupleniem jej dochodów z nieruchomości, ale potencjalnych spadkobierców R. R.. Choć bez wątplenia czynności podejmowane w interesie spadkobierców jednego ze współwłaścicieli nieruchomości, wpływają także na sytuację drugiego ze współwłaścicieli – G. M. K.. Wnioskodawczyni nieskutecznie negowała w apelacji, przyjęcie przez Sąd I instancji, iż nie udowodniła, że przedmiotowy lokal pozostaje w jej samoistnym posiadaniu, a tym samym powinny być do niego stosowane zasady dotyczące lokali komunalnych, bowiem ustalenie to jest prawidłowe. Zgodzić się należy z Sądem Rejonowym, że nie zostały przedłożone żadne dowody, które potwierdziłyby powyższe okoliczności, a apelująca poza głośnym twierdzeniem, w uzasadnieniu apelacji nawet z tym nie polemizowała. Wnioskodawczyni zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez brak wszechstronnego zebrania oraz rozważenia zebranego materiału dowodowego, w istocie przyznała się do swojej bezczynności w sprawie. Przywoływana przez nią stawka czynszu 39.44 zł/m⁽²⁾, za jaką rzekomo można było wynająć przedmiotowy lokal w 2010 r., nie została w żaden sposób nie tylko udowodniona, ale nawet nie uprawdopodobniona. Sąd I instancji wydając zaskarżone postanowienie, nie ustalił, czy istotnie możliwe jest obecnie wynajęcie przedmiotowego lokalu wg stawek wolnorynkowych, czyli powyżej 3 % wartości odtworzeniowej – jak to twierdziła wnioskodawczyni, choć tego nie wykazała, czy też nie jest to możliwe – jak twierdziła kurator spadku, czego również w żaden sposób nie udowodniła. Nie jest też wiadomo, czy remont przedmiotowego lokalu, jakiego dokonał J. M. (2) został rozliczony – jak twierdziła G. M. K., czy też jak uważała kurator spadku – najemca nie „odmieszkał” jeszcze różnicy pomiędzy czynszem wolnorynkowym, a czynszem najmu w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej, jaki uiszczał na podstawie umowy najmu z dnia 20 listopada 2010 r. przez okres 3 lat.

Z tych też względów, zaskarżone postanowienie nie poddaje się kontroli instancyjnej, bowiem nie można jednoznacznie stwierdzić, czy obecnie stawka czynszu w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej jest zaniżona i będzie skutkowałą uszczupleniem majątku spadkowego, a tym samym, czy wnioskowana przez kuratora spadku czynność zmierza do zapewnienia prawidłowej gospodarki tym majątkiem, czy też doprowadzi do pogorszenia stanu tego majątku.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy orzekł jak w tenorze postanowienia, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd I instancji mając na uwadze powyższe rozważania, winien przeprowadzić stosowne postępowanie dowodowe bądź na wnioski, jakie zostaną zgłoszone przez wnioskodawcę i kuratora spadku, bądź z urzędu, które pozwolą prawidłowo ocenić zasadność wniosku. W razie uwzględnienia wniosku całości lub w części, oznaczy termin początkowego okresu najmu, co nie zostało dokonane w zaskarżonym postanowieniu.

Ref. SSR S. Maj - Michaldo