

## UZASADNIENIE

We wniosku z 2 września 2021 r. J. K. wniósł o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, tj. nieruchomością stanowiącą lokal mieszkalny położony w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) poprzez wyrażenie zgody na wniesienie przez wnioskodawcę pozwu o eksmisję G. R. ze wskazanego lokalu, przeprowadzenie postępowania w wyżej wymienionej sprawie oraz postępowania egzekucyjnego, mającego na celu opróżnienie i opuszczenie nieruchomości wspólnej przez G. R.. Wniósł też o zasądzenie od uczestnika M. W. zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych (wniosek – k. 1-3).

Uczestnik nie wyraził zgody na rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością zaproponowane przez wnioskodawcę (odpowiedź na wniosek – k. 54-56).

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Wnioskodawca jest współwłaścicielem w udziale wynoszącym 1/2 nieruchomości lokalowej położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Drugim ze współwłaścicieli jest była żona wnioskodawcy – uczestnik M. W. (bezsporne, nadto: wydruk z KW – k. 7-11, 20-26).

W lokalu, poza wnioskodawcą, mieszka M. W. wraz z partnerem G. R., a wnioskodawca nie wyraża na to zgody (bezsporne).

Ustalony przez Sąd stan faktyczny był niesporny pomiędzy stronami. Znalazł on również oparcie w dowodach z dokumentów. Sąd uznał te dowody za wiarygodne, bo nie budziły one wątpliwości i wzajemnie się uzupełniały.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan prawny:**

Podstawę prawną wniosku stanowi art. 199 k.c. Zgodnie z tym przepisem 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.

Stosownie do art. 199 k.c. Sąd rozstrzyga spór współwłaścicieli mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Wskazana czynność powinna być zatem gospodarczo użyteczna (celowa) i służyć korzystnie wszystkim współwłaścicielom. Powinna mieć ona nie tylko swoje uzasadnienie gospodarcze, ale i nie może prowadzić do pokrzywdzenia któregośkolwiek ze współwłaścicieli.

Przez pojęcie zarządu rzeczą wspólną rozumieć należy podejmowanie wszelkich rozstrzygnięć i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących rzeczy wspólnej, które są niezbędne zarówno w toku normalnej eksploatacji rzeczy, jak i w sytuacjach wykraczających poza ten tok. Szerokie rozumienie zarządu pozwala na objęcie nim zarówno czynności faktycznych, prawnych, jak i urzędowych, o ile dotyczą gospodarowania rzeczą. Gospodarowanie zaś obejmuje sferę utrzymania, zabezpieczenia i eksploatacji rzeczy wspólnej. Poza zakresem zarządu należy umieścić podejmowane w trybie art. 209 k.c. czynności zachowawcze, bo te stanowią metodę ochrony wspólnego prawa, a nie ochrony rzeczy będącej przedmiotem tego prawa.

Ze względu na sposób wykonywania zarządu w jego ramach wyróżnia się czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zwykły zarząd. Żadna z tych kategorii nie jest zdefiniowana ustawowo. W literaturze zwraca się uwagę, że sklasyfikowanie danej czynności do jednej lub drugiej kategorii nie wynika z samej tylko natury tej czynności, ale może zależeć od szeregu innych czynników. Pojęcia te mają zatem charakter względny, a zaliczenie określonej czynności do jednej lub drugiej grupy bywa uzależnione od konkretnych okoliczności. Uwaga ta nie dotyczy

jednak czynności rozporządzających, które zgodnie z wyraźną hipotezą art. 199 k.c. zawsze należą do czynności przekraczających zwykły zarząd. Przez czynności rozporządzające należy przy tym rozumieć czynności prawne, które skutkują przeniesieniem (np. na skutek sprzedaży, darowizny lub zamiany) lub obciążeniem (np. na skutek ustanowienia hipoteki lub zastawu) wspólnego prawa własności.

W obrębie czynności przekraczających zwykły zarząd mogą znajdować się nie tylko czynności rozporządzające, ale również czynności prawne zobowiązujące lub zobowiązująco-rozporządzające. Ponadto, do tej kategorii zaliczyć trzeba będzie również zaliczyć wszelkie inne działania, w tym także o charakterze faktycznym, których doniosłość z punktu widzenia losów rzeczy wspólnej jest zbliżona do doniosłości aktów rozporządzających. Wszystko co się nie mieści w granicach zwykłego zarządu należy zaliczyć do czynności przekraczających zwykły zarząd. W praktyce zdarza się, że dokonanie tej klasyfikacji nastrocza wątpliwości. Przydatne jest w takim wypadku sięganie do dodatkowych kryteriów, wypracowywanych w doktrynie i orzecznictwie. I tak zwraca się m.in. uwagę, że o skategoryzowaniu danej czynności jako przekraczającej zwykły zarząd decyduje: zmiana przeznaczenia rzeczy wspólnej, całkowita zmiana dotychczasowego sposobu korzystania z przedmiotu współwłasności, interes wszystkich współwłaścicieli w dokonaniu tej czynności (nie może ona bowiem naruszać ani zagrażać interesom niedziałających współwłaścicieli), czy wreszcie nadzwyczajny rozmiar wydatków wiążących się z daną czynnością. To, że o charakterze konkretnej czynności zarządu nie decyduje tylko i wyłącznie jej natura, ale również całokształt okoliczności, oznacza również, że ta sama czynność może być raz zakwalifikowana jako czynność zwykłego zarządu, a raz jako czynność przekraczająca zwykły zarząd.

Przepisy kodeksu cywilnego regulujące sposób wykonywania zarządu i sposób korzystania z rzeczy mają charakter dyspozytywny i mogą zostać zmienione wolą współwłaścicieli. Decyzje współwłaścicieli dotyczące zmiany ustawowych reguł sprawowania zarządu lub korzystania z rzeczy nie są czynnościami zarządu w ścisłym tego słowa znaczeniu, bowiem trudno je uznać za związane bezpośrednio z gospodarowaniem rzeczą wspólną. Ponieważ jednak skutki takich umów ingerują w sferę prawną każdego ze współwłaścicieli, to należy je traktować tak jak czynności przekraczające zwykły zarząd. Zgodnie z panującym poglądem umowa współwłaścicieli określająca, odmiennie od reguł ustawowych, sposób sprawowania zarządu wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli. Podobnie należy przyjąć w odniesieniu do każdej decyzji współwłaścicieli dotyczącej sposobu korzystania z rzeczy. Także podział rzeczy do korzystania (quoad usum) wymaga zatem zgody wszystkich współwłaścicieli.

Zgodnie z art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Zgoda, o której mowa w art. 199 k.c. stanowi akt wewnętrzny współwłaścicieli, którzy podejmując decyzję o dokonaniu czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, składają stosowne oświadczenie woli. Zgoda współwłaścicieli podlega zatem regułom składania oświadczeń woli, określonym w art. 60 i n. k.c. Zgoda na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd może być udzielona przed jej dokonaniem lub najpóźniej w chwili jej dokonania. Nie może być udzielona ex post. Co do zasady forma udzielenia zgody jest dowolna. Może być wyrażona także w sposób dorozumiany. W takim wypadku z zachowania współwłaściciela powinna w sposób niewątpliwy wynikać akceptacja dla dokonania danej czynności. Skutki dokonania czynności przekraczającej zwykły zarząd z naruszeniem art. 199 k.c. zależą od tego, jaka czynność została w ten sposób zrealizowana: prawna, faktyczna czy urzędowa.

W razie sporu między współwłaścicielami bądź w razie jakiegokolwiek innej przyczyny skutkującej brakiem zgody wszystkich współwłaścicieli o dokonaniu czynności przekraczającej zwykły zarząd może rozstrzygnąć sąd. Postępowanie jest wszczynane na wniosek współwłaścicieli, których udziały wynoszą co najmniej połowę. Orzeczenie sądu, uwzględniające wniosek, zastępuje brakującą zgodę i stanowi "zezwoleństwo" na dokonanie wskazanej czynności zarządu. Rozstrzygnięcie nie zastępuje więc samej czynności zarządu, a jedynie stanowi upoważnienie do jej dokonania. W judykaturze przyjmuje się, że w treści postanowienia sąd wskazuje konkretne działanie, do którego daje tytuł, a ponadto określa jego faktyczne i prawne ramy. W wyniku rozstrzygnięcia (zezwoleństwa) sądu wskazanej czynności zarządu dokonują upoważnieni współwłaściciele. Jeśli dotyczy to czynności prawnej, dokonują jej oni we własnym imieniu, ale na rachunek pozostałych, niedziałających współwłaścicieli.

Sprawy rozstrzygane na podstawie art. 199 k.c. mają na celu nie doraźną ochronę współwłaściciela przed naruszeniami drugiego współwłaściciela, ale definitywne i przez to względnie trwale unormowanie stosunków między współwłaścicielami, jeżeli chodzi o rozporządzenie rzeczą wspólną albo o podjęcie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Według art. 199 k.c. sąd orzeka, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Uwzględnienie celu zamierzonej czynności oznacza, że jej dokonanie powinno być uzasadnione z gospodarczego punktu widzenia. Nie musi być to jednak równoznaczne z oceną niezbędności danej czynności ze względu na np. utrzymanie rzeczy wspólnej. Zamierzona czynność zarządu nie może również prowadzić do pokrzywdzenia niektórych ze współwłaścicieli. (komentarz do art. 199 k.c., red. Gniewek 2017, wyd.8/Górska, źródło Legalis i powołane tam piśmiennictwo).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy w ocenie Sądu, należało uznać, że wniosek wnioskodawcy z pewnością dotyczył czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. W konsekwencji wnioskodawca, aby wystąpić z żądaniem rozstrzygnięcia przez Sąd, winien posiadać co najmniej połowę udziałów w przedmiotowej nieruchomości wspólnej. Na podstawie dowodów zgromadzonych w niniejszej sprawie stwierdzić należało, że wnioskodawca posiada legitymację procesową czynną, bowiem jego łączny udział w nieruchomości wynosi 1/2.

W ocenie Sądu wnioskodawca nie przedstawił jednak żadnych racjonalnych, rzeczywistych powodów, dla których jego wniosek powinien zasługiwać na uwzględnienie. Dlatego też w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy i po rozważaniu interesów każdego ze współwłaścicieli lokali, Sąd uznał, że wniosek nie zasługuje na uwzględnienie.

Jak wynika z powołanego wyżej art. 199 k.c. sąd, rozpatrując wniosek współwłaścicieli o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, powinien wziąć pod uwagę cel zamierzonej czynności oraz interes wszystkich współwłaścicieli. Przesłankę tę należy interpretować w ten sposób, że zamierzona czynność powinna mieć swoje uzasadnienie gospodarcze i nie powinna prowadzić do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli (zobacz: Teresa A. Filipiak (w:) Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II pod red. A. Kidyby /LEX nr 134837/). Przesłanki orzeczenia zezwalającego stanowią więc „cel” zamierzonej czynności oraz „interesy” wszystkich współwłaścicieli. Zatem wskazana czynność powinna być gospodarczo użyteczna (celowa) i służyć korzystnie wszystkim współwłaścicielom, a co najmniej nie naruszać ich interesów.

Uwzględnienie wniosku J. K. doprowadziłoby do sytuacji, w której uczestnik pozbawiony byłby tak naprawdę władztwa nad nieruchomością, względem której przysługuje mu przecież prawo własności. Rację ma uczestnik, że wnioskodawca oczekuje, by sporny lokal oddać w najem. Oczywiście wówczas lokal ten generowałby zyski, jednak w wyniku tego posunięcia najbardziej podstawowe i najważniejsze zarazem potrzeby jednego ze współwłaścicieli nie zostałyby zaspokojone – potrzeba mieszkania uczestnika nie byłaby zaspokojona. 1/2 część lokalu zamieszkuje uczestniczka wraz ze swoim partnerem, do czego ma prawo. Uczestniczka podkreślała, że jej partner zajmuje ten lokal wspólnie z nią i za jej zgodą na podstawie użyczenia, a chęć eksmisji partnera uczestnika z tego mieszkania, jak i całe zachowanie wnioskodawcy, jawi się jako akt złej woli, który jawnie godzi w interes uczestnika, a wręcz obchodzi jego interesy, mając na uwadze tylko swoje własne. Nieruchomość zajmowana przez strony jest przeznaczona na cele mieszkaniowe, które się przez wnioskodawcę i uczestnika wypełniają.

Mając zatem na uwadze rysujące się na analizowanym tle i opisane rozbieżności w zakresie interesu niedziałającego współwłaściciela M. W., Sąd przyjął, że w sprawie sporna pomiędzy stronami była przede wszystkim sama zasada, tj. konieczność i celowość wystąpienia z powództwem eksmisyjnym przez wnioskodawcę.

Stąd też, wobec tego, że wniosek w wysokim stopniu zagraża interesom M. W., Sąd postanowił jak w sentencji.

**Zarządzenie:** (...) Portalu Informacyjnego.