

Sygn. Akt I Ns 335/15

POSTANOWIENIE

Dnia 16 grudnia 2015r.

Sąd Rejonowy w Ławie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Drewniak

Protokolant: stażysta Damian Michalski

Po rozpoznaniu w dniu 04.12.2015r. na rozprawie

Sprawy z wniosku A. M.

Z udziałem uczestniczki H. M.

o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd

postanawia:

I. Wniosek oddalić.

II. Zasądzić od wnioskodawcy A. M. na rzecz uczestniczki H. M. kwotę 257,00zł tytułem zwrotu kosztów postępowania – w tym 240,00zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

I Ns 335/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawca A. M. wniósł o udzielenie zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem poprzez:

1. zezwolenie na zawarcie przez niego umowy najmu lokalu na działalność ogólnospożywczą połączoną ze sprzedażą napojów alkoholowych, składającego się z trzech pomieszczeń który to lokal znajduje się po prawej stronie budynku użytkowego położonego w I. a stanowiącego współwłasność wnioskodawcy i uczestniczki H. M..
2. Udzielenia wnioskodawcy zezwolenia na prowadzenie przez niego w lokalu składającym się z pięciu pomieszczeń działalności gastronomicznej połączonej ze sprzedażą i konsumpcją alkoholu który to lokal znajduje się po prawej stronie budynku użytkowego położonego w I. a stanowiącego współwłasność wnioskodawcy i uczestniczki H. M..

W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, iż jest on wraz z uczestniczką współwłaścicielem nieruchomości położonej w I. przy ul. (...), na której znajduje się budynek użytkowy, w którego suterenie znajdują się dwa wskazane we wniosku lokale. Wnioskodawca chce z uwagi na swoją trudną sytuację majątkową wynająć jeden lokal a użytkować drugi w zakresie wskazanym we wniosku a uczestniczka nie wyraża zgody na wynajem i dzierżawienie tych pomieszczeń, a jej działania spowodowały brak zgody Burmistrza I. na zgodę na sprzedaż napoi alkoholowych.

Uczestniczka H. M. wniosła o oddalenie wniosku w całości wnosząc z ostrożności procesowej aby w przypadku, gdyby wniosek wnioskodawcy został uznany przez Sąd to dochody z wynajmu przekazywane były do jej rąk.

W uzasadnieniu uczestniczka wskazała, iż strony są współwłaścicielami nieruchomości położonej w I. przy ul. (...) w której wnioskodawca bez jej zgody przez 7 lat podnajmował je osobom trzecim nie dzieląc się z uczestniczką dochodami z tej działalności. Nadto nadal wnioskodawca wykorzystuje wspólną nieruchomość na działalność obejmującą wynajem pokoi mieszkalnych i również z tej działalności wnioskodawca nie dzieli się z uczestniczką.

Sąd ustalił, co następuje:

Strony są byłymi małżonkami i toczy się pomiędzy nimi postępowanie o podział majątku wspólnego w sprawie I Ns 494/11.

Przedmiotem tego postępowania jest także nieruchomości położona w I. przy ul. (...) – działka w użytkowaniu wieczystym i budynek stanowiący odrębną nieruchomości – budynek mieszkalny i budynek gospodarczy, oba posadowione na działce (...).

/bezsporne/

Nieruchomość budynkowa jak wynika z wpisu w dziale II kw nr (...) stanowi majątek objęty wspólnością majątkową małżeńską A. M. i H. M.. W budynku mieszkalnym oraz gospodarczym znajdującym się na tej nieruchomości nie wyodrębniono samodzielnych lokali mieszkalnych.

/bezsporne – k.13/

Nieruchomość w całości jest w posiadaniu wnioskodawcy.

/bezsporne/

Uczestniczka w zawiadomieniu kierowanym do Urzędu Miasta w I. wskazała, iż nie wyraża zgody na wynajem pomieszczeń w tym budynku mieszkalnym ani na dzierżawę pomieszczeń. Było to powodem odmowy wydania zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych.

/pismo burmistrza k.19/

Sąd zważył, co następuje:

Bezspornym jest, iż nieruchomości wskazana we wniosku stanowi współwłasność stron, a jako że postępowanie o podział majątku wspólnego nie zostało zakończone i nie ustalono aby strony miały inny aniżeli równy udział w majątku wspólnym, przyjąć należy iż strony są współwłaścicielami po 1/2 części.

Bezspornym jest, iż wnioskodawca jest w posiadaniu całej nieruchomości. Okoliczność ta nie została zaprzeczona.

Bezspornym jest, iż działania wnioskodawczyni doprowadziły do sytuacji kiedy ewentualni najemcy nie mogą uzyskać zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych.

Mając na uwadze zaś stan sprawy o podział majątku wspólnego oraz zgłaszane żądania rozliczenia nakładów z majątku osobistego na majątek wspólny i konieczność zapewne zasięgnięcia opinii kolejnych biegłych szybkie zakończenie sprawy zawisłej w 2011r. jest mało prawdopodobne.

Sąd rozważał, czy żądanie wniosku nie powinno być rozstrzygane w postępowaniu o podział majątku wspólnego, które toczy się w innej sprawie i obejmuje nieruchomości wskazaną we wniosku.

Zgodnie bowiem z art. 618 § 1 kpc w postępowaniu o zniesienie współwłasności / a przepisy te stosuje się także do podziału majątku wspólnego małżonków/ sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy.

Oceniając żądanie uczestniczki domagającej się przekazania niniejszej sprawy do toczącego się postępowania o podział majątku wspólnego, Sąd uznając to żądanie za niezasadne brał pod uwagę pogląd wyrażony w postanowieniu SN z 15.01.2003r. w sprawie IV CKN 1636/00, gdzie w uzasadnieniu orzeczenia SN wskazał, iż „... z art. 618§2 zd.3 kpc wynika, że do kategorii spraw z art. 618§1 kpc, podlegających przekazaniu do dalszego rozpoznania sądowi

prowadzącemu postępowanie o zniesienie współwłasności, należą sprawy, które rozpoznawane odrębnie mogłyby być zakończone wyrokiem, a więc sprawy o roszczenia dochodzone w drodze powództwa.”

W ocenie Sądu mamy zatem żądanie dotyczące rozstrzygnięcia w przedmiocie zarządu nieruchomością wspólną rozstrzyganym w postępowaniu nieprocesowym.

Wnioskodawca wniósł o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu określając na czym taka czynność miała by polegać.

Czynności wskazywane we wniosku stanowią czynności przekraczające zarząd wspólny nieruchomością, zatem do rozstrzygnięcia żądania wniosku stosować należy przepis art. 199 kc.

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.

Sąd uznał wniosek za niezasadny. Uwzględnienie wniosku w ocenie Sądu jedynie utrwaliło by istniejący stan faktyczny w którym to wnioskodawca posiadając nieruchomość czerpie z niej korzyści pomijając przy tym prawowitego współwłaściciela jakim jest uczestniczka.

Zgodnie bowiem z art.207 kc pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. Do takich pożytków bez wątplenia należą dochody z najmu czy dzierżawy.

Sam wnioskodawca formułując wniosek o wyrażenie zgody na dokonanie czynności ma świadomość tego, iż są to czynności przekraczające zwykły zarząd, nie są to też czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w należytym stanie. Faktycznie są to czynności zmierzające do utrwalenia podziału budynku mieszkalnego /bo tak jest on określany w księdze wieczystej/ na część handlowo-gastronomiczną i inną /obejmującą pozostałe kondygnacje/. Ewentualna zgoda wiązała by się zapewne z kolejnymi nakładami, których dochodzenie w postępowaniu o podział majątku wspólnego z pewnością nie przyspieszyło by toczącego się tam postępowania.

Nadto wnioskodawca całkowicie pominął podnoszoną przez uczestniczkę okoliczność, iż w pozostałej części budynku wnioskodawca wynajmuje lokale do zamieszkania. Świadczy to w ocenie Sądu o tym, iż wnioskodawca nie jest zainteresowany zakończeniem pozostawiania we współwłasności skoro korzysta z całej nieruchomości.

Pozytywne przesłanki orzeczenia zezwalającego na dokonanie takiej czynności stanowią „cel” zamierzonej czynności oraz „interesy” wszystkich współwłaścicieli. Zatem wskazana czynność powinna być gospodarczo użyteczna (celowa) i służyć korzystnie wszystkim współwłaścicielom, co w niniejszej sytuacji odnośnie uczestniczki trudno przyjąć za warunek spełniony.

Zamierzona czynność powinna mieć nie tylko swoje uzasadnienie gospodarcze ale i nie powinna prowadzić do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli. W sytuacji, gdy to wnioskodawca będzie jedynym beneficjentem zawartych umów należy uznać iż uczestniczkę taka zgoda krzywdzi. Wnioskodawca bowiem kompletnie pominął aspekt kontroli uczestniczki nad warunkami takiej umowy najmu lub dzierżawy oraz aspekt rozliczeń dochodów uzyskanych z tego tytułu.

Mając powyższe na uwadze wniosek oddalono.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z art. 520§3 kpc uznając, iż strony postępowania mają sprzeczne interesy sąd orzekł o kosztach na zasadzie odpowiedzialności za wynik sprawy.