

Sygn. akt I C 86/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: Sędzia S.R. Agata Kłosińska

Protokolant: st. sekr. sąd. Milena Bartłomiejczyk

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa D. K. (1), D. K. (2)

przeciwko J. K. (1)

o nakazanie opróżnienia lokalu użytkowego

1. nakazuje pozwanemu J. K. (1) opróżnienie lokalu niemieszkalnego - garażu położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z mieniem, którym włada;
2. zasądza od pozwanego J. K. (1) na rzecz powodów D. K. (1) i D. K. (2) solidarnie kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 86/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 stycznia 2017 roku powodowie D. K. (1) i D. K. (2) wnieśli o nakazanie pozwanemu J. K. (1) opróżnienie garażu położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz ze wszystkimi rzeczami ruchomymi znajdującymi się w przedmiotowym lokalu oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że D. K. (1) jest zarządcą nieruchomości, umocowanym do działania przez współwłaścicieli na mocy umowy o zarząd, natomiast D. K. (2) jest współwłaścicielem nieruchomości w 1/4 części, który udzielił umocowania do zarządu (...). Pozwany był najemcą lokalu użytkowego nr (...) przy ulicy (...), na mocy zawartej w dniu 5 kwietnia 2000 roku umowy najmu. Umowa ta została wypowiedziana przez zarządcę w osobie D. K. (1), pismem z dnia 14 września 2016 roku, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 października 2016 roku. Wypowiedzenie zostało skutecznie doręczone pozwanemu, który pomimo upływu wskazanego terminu nie opróżnił lokalu i zajmuje go aktualnie bez tytułu prawnego.

/pozew, k. 4-5/

W odpowiedzi na pozew, pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz od powodów kosztów postępowania, według norm przepisanych. Podniósł zarzut braku legitymacji procesowej powoda jak i braku skuteczności wypowiedzenia umowy najmu. Powód bowiem nie miał stosownego umocowania do zarządu nieruchomością. Wspólnota Mieszkaniowa, w imieniu której działa powód na

podstawie umowy o zarząd, nie była stroną umowy najmu ani też właścicielem nieruchomości. Nadto pełnomocnictwo udzielone przez D. K. (3) powołuje się w swej treści na tę samą umowę o zarząd.

/odpowiedź na pozew, k. 31/

Na rozprawie w dniu 22 maja 2017 roku powodowie podtrzymali powództwo, podnieśli iż umowa najmu lokalu użytkowego nie została skutecznie zawarta, jako że (...) Zrzeszenie (...) w Ł. przy ulicy (...) nie było umocowane do zawierania umów najmu w imieniu właścicieli. Współwłaścicielka nieruchomości H. K. upoważniła bowiem w tym zakresie inne stowarzyszenie. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, z uwagi na nieskuteczne wypowiedzenie umowy najmu.

/e-protokół rozprawy z dn. 22.05.2017 r., k. 40-41, adnotacja 00:01:01-00:08:19, zapis na płycie CD, k. 42/

Na rozprawie w dniu 5 września 2017 roku, powodowie podtrzymali stanowisko w sprawie. Pozwany podniósł, że z tytułu dokonanego we własnym zakresie remontu, wykonanego za zgodą zarządcy nieruchomości, poniósł nakłady finansowe, które nie zostały rozliczone przy wypowiedzeniu umowy najmu.

/e-protokół rozprawy z dn. 5.09.2017 r. k. 51-52, adnotacja 00:02:38-00:04:40, zapis na płycie CD, k. 54/

Do dnia zamknięcia rozprawy, stanowiska stron nie uległy zmianie.

/e-protokół rozprawy z dn. 7.11.2017 r., k. 63-64, adnotacja 00:13:36-00:13:48, zapis na płycie CD, k. 65/

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 14 marca 1950 roku, H. K. nabyła prawo własności niepodzielnej połowy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Grodzki w Ł. prowadził wówczas księgę wieczystą nr 2809. Postanowieniem z dnia 25 listopada 1950 roku H. K. wpisano jako współwłaścicielkę powyższej nieruchomości w części 1/2.

/z załączonych akt księgi wieczystej - wniosek, dok nr 7 postanowienie, dok. nr 9/

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 4 kwietnia 1950 roku, współwłasność w równych między nimi częściach, niepodzielną połowę nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) nabyli J. M. i M. J. (1). Postanowieniem Sądu Grodzkiego w Ł. z dnia 25 listopada 1950 roku zostali oni ujawnieni jako współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości w dziale II księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Grodzki w Ł..

/z załączonych akt księgi wieczystej – postanowienie, dok. nr 10/

H. K. udzieliła w dniu 29 czerwca 1956 roku notarialnego pełnomocnictwa Zrzeszeniu (...) w Ł. z siedzibą w Ł. przy ulicy (...), do zarządzania i administrowania nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...), w najobszerniejszym tego słowa znaczeniu, mianowicie do m.in. zawierania, wypowiedzania i rozwiązywania umów najmu i dzierżawy, odbioru, kwitowania bieżącego i zaległego czynszu najmu, wykonywania napraw i prac konserwatorskich w nieruchomości.

/pełnomocnictwo, k. 38-39v/

Aktualnie księga wieczysta dla powyższej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, pod numerem (...).

/bezporne/

H. K. zmarła w dniu 30 grudnia 2007 roku. Spadek po niej nabyli z dobrodziejstwem inwentarza wnuki E. G. z domu K. i Z. K. w 1/2 części każde z nich.

/z załączonych akt księgi wieczystej - postanowienie k. 22/

J. M. nie żyje. Nieznany jest los M. J. (2). Żadne z nich od kilkudziesięciu lat nie interesowało się wspólną nieruchomością, nie brało udziału w zarządzie nieruchomością, nie uczestniczyło w decyzjach dotyczących przedmiotowej nieruchomości. Nie ujawnili się żadni następcy prawni tych osób. Nikt nie zgłaszał przez lata żadnych roszczeń do nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...).

/bezporne, z załączonych akt księgi wieczystej - wypis z rejestru gruntu k. 30; oświadczenie powoda, e-protokół, k. 64, adnotacja 00:13:48/

W dniu 14 lutego 2000 roku J. K. (1) złożył podanie do Prezesa Prywatnego Zrzeszenia (...) w Ł. przy ul. (...) o możliwość przekształcenia pomieszczenia po pralni na garaż celem parkowania samochodu osobowego.

/podanie, k. 50/

W dniu 5 kwietnia 2000 roku pomiędzy Zrzeszeniem (...) w Ł. przy ulicy (...) jako administratorem nieruchomości a J. K. (1) została zawarta umowa najmu na garaż (pomieszczenie po pralni) położonego w Ł. przy ulicy (...) o łącznej powierzchni 16,59 m² z przeznaczeniem na parkowanie samochodu osobowego.

Stosownie do treści § 6 najemca został zwolniony z obowiązku uiszczenia kaucji, z uwagi na remont – jako zabezpieczenie materialnych roszczeń wynajmującego z tytułu najmu z chwilą rozwiązania umowy.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony od dnia 1 kwietnia 2000 roku, z tym że każdej ze stron przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, o czym stanowił § 12 umowy.

/umowa najmu, k. 14-14v/

Pozwany zamieszkuje na terenie nieruchomości od 1982 roku. Umowę najmu garażu zawierał z tym samym podmiotem, który pobierał od niego czynsz za wynajem lokalu mieszkalnego. J. K. (1) wykonał w wynajmowanym lokalu remont, adaptując starą pralnię na pomieszczenie garażowe i ponosząc z tego tytułu nakłady w wysokości około 3.000 zł.

/przesłuchanie pozwanego, e-protokół rozprawy z dnia 7.11.2017r., adnotacja 00:05:25, k. 64, zapis na płycie CD, k. 65/

(...) Zrzeszenie (...) w Ł. przy ul. (...) jest następcą prawnym Zrzeszenia (...) w Ł. z siedzibą przy ulicy (...), które z kolei jest następcą prawnym Zrzeszenia (...) w Ł. z siedzibą przy ulicy (...).

/zeznania świadka J. K. (2) , e – protokół rozprawy z dnia 5.09.2017 r., adnotacja 00:12:40-00:26:40, k. 52, zapis na płycie CD, k. 54; uchwała Walnego Zgromadzenia członków Stowarzyszenia (...)

i (...), k. 59, uchwała Walnego Zgromadzenia Zrzeszenia (...) w Ł., k. 60/

W dniu 31 maja 2016 roku E. G. zleciła D. K. (1) zarząd nieruchomością nr 12 położoną w Ł. przy ulicy (...), która stanowiła jej współwłasność w 1/4 części.

Obowiązkiem zarządcy było m.in. utrzymanie budynków we właściwym stanie technicznym, utrzymywania w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i na terenie nieruchomości, dbanie o uzyskiwanie przychodów przy możliwie najniższych kosztach utrzymania i eksploatacji, w tym windy kacji należności.

Stosownie do treści § 3 zarządca był uprawniony w ramach czynności zwykłego zarządu do m.in.:

- zawierania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej umów na czas określony i czas nieokreślony (wedle swobodnego uznania) na dostawę energii elektrycznej, ciepłej, gazu, zimnej wody, odbioru ścieków, usuwania awarii;
- wdzierżawiania gruntu, zawierania i rozwiązywania umów o reklamy;
- ubezpieczenia budynku, przeprowadzania remontów bieżących
- prowadzenia czynności windy kacyjnych

Do czynności przekraczających zwykły zarząd konieczne było uzyskanie pisemnej zgody zleceniodawcy. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Każda zmiana wymagała zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Aneks do umowy z dnia 31 maja 2016 roku, zmieniono treść § 4 w ten sposób, że w miejsce użytego tam określenia „Wspólnoty Mieszkaniowej” wpisano (...)

/umowa o zarząd, k. 22-22v, aneks do umowy, k. 37/

Na wniosek współwłaścicieli E. G., (...) Zrzeszenie (...)

i (...) w Ł. przy ul. (...) w dniu 1 czerwca 2016 roku zakończyło administrowanie nieruchomości, która została protokolarnie przekazana współwłaścicielce reprezentowanej przez pełnomocnika w osobie D. K. (1).

/protokół zdawczo-odbiorczy, k. 15-15v, załącznik do protokołu, k. 16, zeznania świadka J. K. (2) e – protokół rozprawy z dnia 5.09.2017r., adnotacja 00:12:40-00:26:40, k. 52, zapis na płycie CD, k. 54/

Umową z dnia 1 września 2016 roku Z. K. sprzedał cały przysługujący mu udział w nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) w wysokości ¼ części, D. K. (2) pod warunkiem, że Prezydent Miast Ł. nie wykona przysługującego mu prawa pierwokupu. Udział w nieruchomości, został przeniesiony na kupującego, w wykonaniu umowy z dnia 1 września 2016 roku, umową z dnia 28 października 2016 roku.

/z załączonych akt księgi wieczystej - akt notarialny, k. 49-51, 52-54v/

W dniu 1 września 2016 roku D. K. (2) udzielił pełnomocnictwa swojemu ojcu D. K. (1) do sprawowania zarządu nieruchomości położoną w Ł. przy ulicy (...), zgodnie z postanowieniami umowy o zarząd z dnia 31 maja 2016 roku.

1. ***/pełnomocnictwo, k. 23/***

Pismem datowanym na dzień 14 września 2016 roku D. K. (1) wypowiedział umowę najmu garażu J. K. (1), z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia – tj. ze skutkiem na dzień 31 października 2016 roku. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanemu w dniu 30 września 2016 roku.

/wypowiedzenie, k. 11, potwierdzenie odbioru, k. 12/

Pozwany nie opuścił lokalu garażowego, o którym mowa wyżej, pomimo wystosowania doń jeszcze jednego wezwania z dnia 28 listopada 2016 roku, doręczonego do rąk własnych adresata w dniu 12 grudnia 2016 roku.

/ostateczne przedsądowe wezwanie, k. 7, potwierdzenie odbioru, k. 7v/

W dniu 21 marca 2017 E. G. zbyła należący do niej udział w przedmiotowej nieruchomości, sprzedając go w części wynoszącej 95/400 V. K., zaś w części wynoszącej 5/400 D. K. (1), obojgu do majątków odrębnych, pod warunkiem, iż Prezydent Miasta Ł. nie wykona przysługującego mu prawa pierwokupu. Udziały w nieruchomości zostały ostatecznie przeniesione na rzecz kupujących umową w dniu 25 maja 2017 roku

/z załączonych akt księgi wieczystej - akt notarialny, k. 66-70v, akt notarialny, k. 80-83/

Strony pozostają w konflikcie. Najemca nigdy nie zalegał z płatnością czynszu za lokal użytkowy będący przedmiotem niniejszego postępowania a wypowiedzenie umowy najmu nie miało związku z zaległościami. Pozwany nie uzyskał zgody inspektora budowlanego na dokonanie remontu adaptacyjnego w garażu.

/bezsporne/

Stan faktyczny w sprawie pozostawał zasadniczo bezsporny między stronami.

Sąd przedmiotowe ustalenia poczynił przede wszystkim na podstawie powołanych dokumentów znajdujących się w aktach sprawy. Dokumenty te nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a w ocenie Sądu nie było podstaw, by poddawać w wątpliwość okoliczności faktyczne wynikające z ich treści. Z uwagi na powyższe Sąd uznał, że dowody z tych dokumentów tworzą spójny, nie budzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to w pełni zasługujący na wiarę materiał dowodowy.

Czyniąc ustalenia faktyczne, Sąd uwzględnił także zgodne twierdzenia stron w trybie art. 229 k.p.c. oraz twierdzenia strony, którym przeciwnik nie przeczył w trybie art. 230 k.p.c.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka T. K., z uwagi na to, iż okoliczność na jaką świadek miała zostać przesłuchana została już ustalona w oparciu o zgodne oświadczenia stron, nie było zatem konieczność prowadzenia postępowania dowodowego w zakresie okoliczności bezspornych a które powodowałyby jedynie przedłużenie postępowania. Sąd poczynił także ustalenia w oparciu o zeznania obiektywnego świadka J. K. (2), które nie zostały zakwestionowane przez żadną ze stron, były jasne i wykazują spójność zarówno wewnątrz jak i w konfrontacji z pozostałym materiałem dowodowym w sprawie. Sąd przyznał im zatem pełną wiarę.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

W niniejszej sprawie powodowie wnieśli o nakazanie pozwanemu opróżnienia lokalu użytkowego, wobec zajmowania go bez tytułu prawnego. Pozwany bronił się zarzutem nieskuteczności wypowiedzenia umowy najmu, z uwagi na brak należytego umocowania wypowiadającego jako zarządcy nieruchomości. Samo skuteczne doręczenie wypowiedzenia umowy, zachowanie przepisanej terminu wypowiedzenia nie było między stronami sporne, jak również fakt, iż przyczyną wypowiedzenia nie była zaległość czynszowa po stronie pozwanego. Na mocy postanowień umownych umowy o najem z dnia 5 kwietnia 2000 roku, zarówno najemca jak i wynajmujący uzyskali prawo do wypowiedzenia łączącego ich stosunku z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia. Wypowiedzenie zostało skutecznie doręczone pozwanemu. Strony przyznały także, że pozostają w konflikcie.

Podstawą żądania opróżnienia lokalu niemieszkalnego jest art. 675 § 1 kodeksu cywilnego. Zgodnie z normą prawną zawartą w tym przepisie, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 222 § 1 kodeksu cywilnego właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Oś sporu koncentrowała się na kwestii należytego upoważnienia powoda D. K. (1) do występowania w imieniu właścicieli nieruchomości i podejmowania przezeń czynności zarządu nieruchomością. Pozwany jakkolwiek podniósł zarzut braku umocowania, powołał się jednak na błędne określenie podmiotu umocowującego do zarządu, wskazanego w pierwotnej umowie jako Wspólnota Mieszkaniowa. Jednakże, powód przedstawił stosowny aneks do umowy z dnia 31 maja 2016 roku, stanowiący iż w miejsce Wspólnoty wpisuje się zleceniodawcę, tj. panią E. G., która

w dacie podpisywania umowy bezspornie była jednym ze współwłaścicieli nieruchomości, miała zatem prawo powierzenia czynności zarządu wybranej przez siebie osobie trzeciej. Zarazem drugi ze współwłaścicieli – D. K. (2), zlecił zarządzanie nieruchomością temu samemu podmiotowi tj. D. K. (1). D. K. (1) legitymował się zatem pełnomocnictwem do zarządzania nieruchomością od współwłaścicieli skupiających w swoim ręku łącznie połowę udziałów we współwłasności nieruchomości co za tym idzie, nie uzyskał wyraźnej zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd od wszystkich współwłaścicieli.

Zgodnie z treścią art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Pod pojęciem zwykłego zarządu należy rozumieć takie czynności, które wiążą się z załatwianiem bieżących spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym. Pozostałe czynności, które nie wchodzą w zakres zwykłego zarządu należy zaliczyć do czynności przekraczających ten zwykły zarząd.

Ustawodawca nie ustanowił definicji legalnej czynności przekraczających zwykły zarząd, pozostawiając orzecznictwu i doktrynie określenie, które spośród czynności zarządu przekraczają jego zwykły zakres, co wynika z dostrzeżenia wielkiej różnorodności tych czynności. Ocena musi być zatem dokonywana w okolicznościach konkretnego wypadku.

Jak się powszechnie przyjmuje na gruncie orzecznictwa i doktryny czynność wypowiedzenia umowy dzierżawy czy najmu stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd, z wyłączeniem sytuacji, w której wypowiedzenie następuje w wyniku zaległości czynszowych. Wówczas wypowiedzenie umowy z nieojojalnym lokatorem zmierza do zachowania wspólnego prawa, które to czynności może wykonywać z mocy art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli. W przypadku oddania nieruchomości lub jej części osobie trzeciej do użytkowania lub w najem, co do zasady należy uznać, że czynność taka przekracza zwykły zarząd nieruchomością, a tym samym nie może być ona dokonana bez zgody wszystkich współwłaścicieli. Tak samo zatem należy zakwalifikować wypowiedzenie umowy najmu, tj. jako czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością. Czynność taka związana z zawarciem umowy najmu, jej wypowiedzeniem mogła by być uznana za nie przekraczającą zwykłego zarządu, gdyby przeznaczeniem nieruchomości było wynajmowanie lokali.

W niniejszej sprawie bezspornym było, iż do wypowiedzenia doszło z uwagi na istniejący konflikt stron, pozwany zaś terminowo opłacał należności czynszowe z tytułu najmu. Zatem powstaje wątpliwość, czy powód będąc umocowany jedynie przez dwoje ze współwłaścicieli, podczas gdy dwoje pozostałych nie zajęło stanowiska w tym zakresie, mógł skutecznie dokonać czynności przekraczającej zwykły zarząd, tj. wypowiedzieć umowę najmu pozwanemu.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie doszło do milczącej zgody dwojga pozostałych współwłaścicieli nieruchomości.

Art. 200 k.c. obliguje każdego ze współwłaścicieli do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. W sytuacji zatem, w której niektórzy ze współwłaścicieli nie wywiązują się ze swego ustawowego obowiązku, nie interesując się w żaden sposób swoją własnością, nie upoważniwszy wcześniej nikogo do zarządu w ich imieniu, nie ma z nimi kontaktu i nie ujawnił się żaden ewentualny następca prawny tych osób, doszłoby do sytuacji w której pozostali współwłaściciele, poza bieżącymi czynnościami, jak remonty, drobne konserwacje, nie mogliby czynić użytku ze swego prawa. W niniejszej sprawie, niemożliwym jest pozyskanie zgody na dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd od pozostałych współwłaścicieli. Jak ustalono, jeden z nich – J. M. na pewno nie żyje, niewiadomy jest los M. J. (2). Osoby te ani też ich ewentualni spadkobiercy nie zajmują się swoją nieruchomością, nikt nie zgłaszał roszczeń do nieruchomości. Stan taki jest utrwalony, trwając nieprzerwanie od kilkudziesięciu lat, i znajduje również potwierdzenie zarówno w treści księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości (brak ostrzeżeń o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym) jak i dokumentach ww. księgi. Podkreślenia wymaga w tym miejscu, że obowiązujące regulacje prawne starają się niwelować stany niepewności co do prawa, statuując ku temu odpowiednie instytucje takie jak np. zasiedzenie. Sąd Najwyższy wyrażał także pogląd, iż umowę dotyczącą podziału ad usum rzeczy wspólnej można uznać za zawartą, jeśli strony tolerują przez lata utrwalony stan rzeczy, nie sprzeciwiając się temu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2016 roku, sygn.. IV CSK 46/16). Per analogiam można uznać zatem, że współwłaściciele

nie interesując się przedmiotową nieruchomością, od lat 50 ubiegłego wieku tolerują bez sprzeciwu zarządzanie nieruchomością, faktycznie dokonywane przez pozostałych współwłaścicieli, zatem początkowo H. K., następnie jej spadkobierców a kolejno ich następców prawnych – w tym powodów. Skoro zaś tak, to należy uznać iż powód legitymował się milczącą zgodą współwłaścicieli w osobach J. M. i M. J. (2), posiadając zarazem pisemną, wyraźną zgodą pozostałych współwłaścicieli – E. G. i D. K. (2).

Oczywiście, przepisy kodeksu cywilnego uprawniają współwłaścicieli do wystąpienia do Sądu celem rozstrzygnięcia w przedmiocie zarządu rzeczą wspólną, prawo takie normuje chociażby art. 203 k.c. Jednakże instytucje te powinny mieć zastosowanie przede wszystkim w sytuacjach konfliktowych, a nie wtedy, gdy zarząd rzeczą wspólną jest wykonywany - zresztą nieraz przejściowo - tylko przez niektórych współwłaścicieli. Ingerencja Sądu powinna ograniczać się jedynie do sytuacji braku zgody współwłaścicieli w zakresie zarządu nieruchomością. W niniejszej sprawie, co należy zauważyć nie mamy do czynienia z konfliktem współwłaścicieli, którzy z uwagi na odmienne stanowiska co do zarządu nieruchomości wspólnej, nie mogą dojść do porozumienia. W istocie rzeczy, dwoje ze współwłaścicieli od kilkudziesięciu lat nie wykazuje zainteresowania nieruchomością, nie podejmuje żadnych działań ani decyzji w tym zakresie. Jak wynika

z treści załączonej do akt sprawy księgi wieczystej, J. M. będący współwłaścicielem nieruchomości w 1/4 udziału, nie żyje. Wedle wiedzy powoda, także M. J. (1) zmarła. Obecnie zatem jedynymi współwłaścicielami zainteresowanymi zarządem rzeczą wspólną są powodowie i V. K..

Po zmarłych współwłaścicielach nie przeprowadzono postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nieznani są spadkobiercy powyższych osób. W ocenie Sądu, obciążanie powodów w niniejszej sprawie obowiązkiem poszukiwania i określenia kręgu następców prawnych po zmarłych jest zbyt daleko idące. Zdaniem Sądu bowiem, doszło tutaj do tzw. zgody milczącej wszystkich współwłaścicieli. Zgodnie z literalnym brzemieniem przepisu 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 omawianej sprawie współwłaściciele nie sprzeciwili się w żaden sposób działaniom podejmowanym przez powodów. Przepis należy rozumieć w ten sposób, że tylko brak wyraźnej zgody współwłaścicieli rodzi konieczność ingerencji Sądu w zarząd nieruchomości co do czynności przekraczających zwykły zarząd. Kodeks cywilny przewiduje szereg rozwiązań, które może podjąć współwłaściciel celem uzyskania zgody pozostałych uprawnionych do dokonania czynności zarządu, jednakże każde z nich dotyczy sytuacji istnienia sporu pomiędzy współwłaścicielami, rozumianego jako brak zgody i brak możliwości osiągnięcia konsensusu, z uwagi na odmienne stanowiska – zatem gdy któryś ze współwłaścicieli wyraźnie nie zgadza się z pozostałymi. Sytuacja taka nie miała miejsca na gruncie ustalonego stanu faktycznego, gdzie dwoje ze współwłaścicieli nie zajęli stanowiska w sprawie. Od kilkudziesięciu lat nie interesują się nieruchomością, nie ujawnili się żadni następcy prawni po zmarłych. Zatem w tym stanie rzeczy, uzyskanie zgody od wszystkich współwłaścicieli byłoby po prostu niemożliwe. Należało zatem przyjąć, iż w wyniku braku wyraźnego sprzeciwu, współwłaściciele wyrazili milczącą zgodę na podejmowane przez powoda czynności zarządu. Odmienne rozumowanie, prowadziłoby do sytuacji, w której współwłaściciele interesujący się rzeczą wspólną, wykonujący swoje obowiązki wynikające z treści art. 200 k.c., tj. uczestniczący aktywnie w podejmowaniu decyzji dotyczących rzeczy wspólnej, byłiby blokowani co do dokonywania jakichkolwiek czynności przekraczających zwykły zarząd i nieprowadzących do zachowania wspólnego prawa, gdyby choćby od jednego ze współwłaścicieli niemożliwe było uzyskanie wyraźnej zgody.

W zasadzie każdy współwłaściciel obowiązany jest do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną (art. 200 k.c.). Obowiązek ten polega na aktywnym, w miarę istniejących potrzeb, udziale w podejmowaniu decyzji dotyczących rzeczy wspólnej, np. w zakresie administrowania nieruchomością, podejmowania decyzji o remontach, pobierania pożytków i dochodów, ponoszenia związanych z tym wydatków i ciężarów. Obowiązek współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną należy rozumieć szeroko, obejmuje on bowiem - w razie potrzeby - podejmowanie czynności z zakresu zarządu rzeczą.

Prawa i obowiązki wynikające z umowy określającej zarząd i sposób korzystania

z rzeczy przez współwłaścicieli są prawami majątkowymi niezwiązanymi ściśle z osobą współwłaściciela, lecz z udziałem we wspólnej rzeczy, a wobec tego nie gasną z chwilą jego śmierci, lecz przechodzą na jego spadkobierców lub w drodze sukcesji szczegółowej, jeżeli nie wymaga ona zgody pozostałych współwłaścicieli.

Powodowie na dalszym etapie postępowania wywodzili, że umowa najmu zawarta z pozwanym była nieważna, ponieważ Zrzeszenie (...) w Ł. przy ulicy (...), nie było wówczas należycie umocowane do zawierania umów

z lokatorami w imieniu współwłaścicielami. Jedynym umocowanym wówczas podmiotem, zgodnie z treścią pełnomocnictwa z dnia 29 czerwca 1956 roku, udzielonego przez H. K. było Zrzeszenie (...) w Ł., z siedzibą przy ulicy (...). Zdaniem powodów brak jest dowodów na to, że Zrzeszenie (...) w Ł. z siedzibą przy ulicy (...) stanowiło jego następcę prawnego, zatem nie posiadało podstawy prawnej do zarządzania przedmiotową nieruchomością, w tym także do zawierania umów najmu.

Przechodząc do analizy powyższej kwestii, należy stwierdzić, co następuje. W toku postępowania Sąd ustalił, iż na przestrzeni lat, począwszy od 1956 roku nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...) administrowały łącznie cztery podmioty. H. K. udzieliła pełnomocnictwa do (...) Zrzeszeniu (...) w Ł. w dniu 29 czerwca 1956 roku. Umowę najmu pozwany zawarł natomiast z podmiotem o nazwie Zrzeszenie (...)

i (...) w Ł.. Do akt sprawy załączono dokumenty w postaci uchwał Walnego Zgromadzenia Zrzeszenia, wykazujące fakt następstwa prawnego dotyczącego Zrzeszenia (...) w Ł., które zostało przekształcone

w (...) Zrzeszenie (...) w Ł. a które w 2016 roku zaprzestało prowadzenia zarządu nieruchomości. Ostatecznie od 31 maja 2016 roku nieruchomość zarządzana jest przez powoda D. K. (1). W ocenie Sądu, pomimo braku stosownych dokumentów dowodzących następstwo prawne między Zrzeszeniem (...) w Ł. a Zrzeszeniem (...)

i (...) w Ł., wobec treści zeznań świadka J. K. (2), nadto wnioskując na podstawie zasad doświadczenia życiowego i logiki, należało uznać iż faktycznie podmioty te przekształcały się w taki sposób, stanowiąc zatem tę samą osobę prawną. Zrzeszenie (...) w Ł. dysponowało dokumentami dotyczącymi działalności Zrzeszenia (...) i prowadziło działalność w zakresie administrowania nieruchomością

w oparciu o pełnomocnictwo z 1956 roku, wystawione na inny podmiot. Nadto pozwany składając podanie o umożliwienie przekształcenia pomieszczenia po pralni na garaż, zaadresował je do prezesa Zrzeszenia (...), zostało zaś złożone w siedzibie Zrzeszeniem (...) w Ł. i rozpatrzone przez prezesa tegoż zrzeszenia. Z powyższych okoliczności można zatem wnioskować,

że pomiędzy tymi podmiotami zachodziło następstwo prawne.

W konsekwencji należy uznać, iż umowa najmu zawarta

z pozwanym była ważna, co potwierdza również i to, że przez lata była wykonywana i respektowana przez obie strony umowy, a później również przez powodów, którzy w pozwie wskazywali, iż pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego z uwagi na skuteczne wypowiedzenie a nie nieważność przedmiotowej umowy.

Jednakże, nawet przy uznaniu, iż powód nie był umocowany do czynności przekraczających zwykły zarząd w tym do wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na brak wyraźnej zgody wszystkich współwłaścicieli i umowy o zarząd zawartej z nimi, należało dokonać analizy wypowiedzenia umowy i dokonywania czynności w toku zarządu nieruchomością w aspekcie przepisów art. 752 i następnych k.c. regulujących prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia.

Zgodnie z treścią art. 752 k.c. kto bez zlecenia prowadzi cudzą sprawę, powinien działać z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a przy prowadzeniu sprawy obowiązany jest zachowywać należyta staranność.

U podstaw prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia leżą istotne racje aksjologiczne, przemawiające za przyznaniem przez ustawodawcę ochrony prawnej podmiotowi, który z własnej inicjatywy podejmuje działanie w celu ochrony interesu innej osoby lub przysporzenia jej szeroko rozumianej korzyści. Instytucja ta wywodzi się z prawa rzymskiego (negotiorum gestio). Regulacja normatywna prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia pełni kilka zasadniczych

funkcji. Funkcja ochronna przejawia się w tym, że działanie stanowiące tzw. prawidłowe prowadzenie cudzej sprawy bez zlecenia nie ma cech bezprawnej ingerencji w cudzą sferę prawną. Tego rodzaju zachowanie nie jest działaniem zabronionym przez ustawodawcę, a ponadto przez system roszczeń skierowanych przeciwko podmiotowi zainteresowanemu ustawodawca udziela temu działaniu ochrony. Pojęciu „prowadzenia sprawy” nadaje się szerokie znaczenie – należy nim obejmować wszelkie czynności faktyczne i prawne. Czynności te mogą układać się w pewien ciąg działań jednolitych (jednorodzących) lub zróżnicowanych. Działanie negotiorum gestora obejmować może także kompleksowe wykonywanie czynności faktycznych i prawnych (zarząd cudzym majątkiem, prowadzenie cudzego przedsiębiorstwa, uprawa cudzego gruntu, inwestowanie cudzych środków pieniężnych). Prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien działać z korzyścią dla osoby, której sprawę prowadzi, przy czym prawidłowa ocena pojęcia korzyści wymaga jednoczesnego uwzględnienia aspektów subiektywnych i obiektywnych. Negotiorum gestor musi też postępować zgodnie z prawdopodobną wolą osoby zainteresowanej oraz ma obowiązek zachowania należytej staranności.

Podkreślenia wymaga, iż przyjmuje się, że przepisy art. 752 i nast. mogą mieć zastosowanie do sytuacji, w których prowadzący sprawę nie działa wyłącznie w interesie (w sferze prawnej) innego podmiotu (domini negotii), ale w większym lub mniejszym zakresie także w interesie własnym (prowadzenie tzw. także cudzej sprawy, negotium suum et meum; wyrok SA w Warszawie z dnia 31 maja 2011 r., I ACa 911/09, LEX nr 1120188). Konieczne jest wystąpienie dwóch przesłanek. Prowadzący sprawę powinien działać ze świadomością i wolą wywołania korzystnych skutków również w sferze interesów innej osoby. Ponadto prowadzona sprawa powinna odnosić się do cudzej sfery interesów w stopniu przeważającym lub co najmniej równym interesowi własnemu negotiorum gestora. Innymi słowy interes działającego bez zlecenia nie może przeważać nad interesem osoby, którą zastępuje.

W niniejszej sprawie zastępowanie właścicieli nieruchomości przez administratora jako prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia, polegało na wykonywaniu czynności, do których zobowiązani i uprawnieni byli właściciele. Skoro prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia dotyczyło w tym przypadku zarządzania nieruchomością, to zakres podejmowanych czynności przez negotiorum gestora winien odpowiadać czynnościom starannego zarządcy. Zadaniem zarządcy jest zachowanie substancji nieruchomości

w interesie właścicieli oraz właściwe nią gospodarowanie. Zarządca dla właściwego wypełniania obowiązku prawidłowego prowadzenia gospodarki rzeczą wspólną jest uprawniony do podejmowania potrzebnych w tym celu czynności w granicach zwykłego zarządu, w szczególności do pobierania pożytków i przychodów jakie rzecz przynosi, podejmowania działań skierowanych na osiągnięcie dochodu w ramach racjonalnej gospodarki, pokrywania wydatków związanych z utrzymaniem w należytym stanie przedmiotu współwłasności oraz przekazywania nadwyżki przychodów nad wydatkami współwłaścicielom, stosownie do ich udziałów. Do zakresu tego uprawnienia należy również prowadzenie spraw, które przy wykonywaniu zarządu okażą się potrzebne. Chodzi tu o potrzebę rozwiązywania problemów związanych z administrowaniem, mających znaczenie dla uchronienia przedmiotu współwłasności przed uszkodzeniem, czy utratą wartości, bądź obniżeniem dochodu. Mogą one dotyczyć czynności faktycznych - jak przeprowadzenie remontu, organizacyjnych, zapewniających właściwe funkcjonowanie rzeczy, czy też należących do niej urzędzeń, jak również urzędowych, np. odnoszących się do obowiązkowych opłat (tak SN w wyroku z 29 listopada 2012 r., II CSK 141/12). Negotiorum gestor winien działać wedle prawdopodobnej woli współwłaścicieli czy też ich prawdopodobnych spadkobierców. Należy podkreślić, iż zarząd nieruchomości, wskutek bierności współwłaścicieli w osobach M. J. (2) i J. M.,

od kilkudziesięciu lat odbywa się z udziałem jedynie części właścicieli. Dzięki podejmowanym przez H. K. a po jej śmierci jej następców prawnych, decyzji, nieruchomość jest sprawie zarządzana, na bieżąco podejmowane są czynności niezbędne dla zachowania substancji rzeczy wspólnej. W ocenie Sądu w świetle okoliczności niniejszej sprawy, należało uznać, iż wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego rozumiane jako czynność prowadzona bez zlecenia na rzecz współwłaścicieli, znajdowała uzasadnienie i zasługuje na ochronę prawną.

Wypowiedzenie tej umowy, wobec charakteru nieruchomości, której przeznaczeniem nie jest wyłącznie wynajmowanie lokalu, nie spowodowało szkody osób, na korzyść których winien działać powód z należytą

starannością. Okoliczność przeciwna nie została w żadnym razie wykazana w toku prowadzonego postępowania, pozwany w ogóle nie podnosił zarzutu niewłaściwego prowadzenia spraw przez negotiorum gestora. Brak było zatem podstaw by uznać, iż wypowiedzenie umowy – bez względu na jego faktyczną przyczynę, nie stanowiło działania na korzyść zastępowanych. Nie można bowiem tej sytuacji rozpatrywać przy uwzględnieniu jedynie skutków finansowych tej decyzji. Zarządzanie nieruchomością z korzyścią dla właściciela nie sprowadza się bowiem wyłącznie do prostego przeliczania co jest bardziej opłacalne w kontekście finansowym

a co mniej a przy tym do powstrzymania się od wszelkich działań stanowiących w jakimkolwiek sensie uszczuplenie, choćby czasowe dochodów uzyskiwanych

z nieruchomości. Gdyby tak było, zarządca nie mógłby podejmować się żadnych inwestycji związanych z nakładami finansowymi. Administrowanie nieruchomością stanowi system naczyń połączonych w aspekcie stosunków majątkowych i międzyludzkich, zwłaszcza jeżeli nieruchomość zamieszkiwana jest przez lokatorów. Wskazać należy, iż powód D. K. (4) prowadzi działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami, posiada zatem ku temu stosowne uprawnienia i kompetencje. Nadto zarząd prowadzony jest w ten sposób od dłuższego czasu a w postępowaniu

nie przedstawiono dowodów na to, by budził kiedykolwiek zastrzeżenia właścicieli.

Mając na względzie powyższe rozważania, powództwo podlegało uwzględnieniu jako zasadne. Powód prawidłowo dokonał wypowiedzenia umowy najmu, zgodnie z treścią jej postanowień, dokonując stosownego pisemnego wezwania do opróżnienia lokalu

z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia. Bezsprzeczne było, iż zarówno wypowiedzenie jak i późniejsze przedsądowe wezwanie do opróżnienia lokalu, pozwany otrzymał. Pomimo utraty tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, J. K. (1) nie wydał pomieszczenia administratorowi nieruchomości bądź właścicielom, nie opróżnił go z posiadanych tam rzecz i nie zdał klucza do garażu.

Do rozwiązania stosunku najmu przedmiotowego garażu zastosowanie miały przepisy Rozdziału II, Tytułu XVII, Księgi trzeciej Kodeksu cywilnego. Przepisy te dotyczą bowiem najmu wszelkich lokali, zarówno lokali mieszkalnych jak i lokali użytkowych. Nie ulega wątpliwości, że garaż wolnostojący trwale z gruntem związany (tak jak było w tym przypadku) jest lokalem użytkowym, przeznaczonym na cele inne niż mieszkalne (art. 2 ust. 2 zd. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – tekst jedn. Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.). W rezultacie ocena wypowiedzenia stosunku najmu tego garażu przez powoda musi być oceniana z uwzględnieniem brzmienia art. 687 k.c.

i art. 688 k.c. Przepisy te mają bowiem charakter bezwzględnie obowiązujący (vide orz. SN z dnia 06.04.2000 r., II CKN 264/00, OSNC 2000/10/186).

W umowie najmu przedmiotowego garażu zawartej na czas nieoznaczony przewidziano, że każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 12 umowy). Pozwany odebrał wypowiedzenie w dniu 30 września 2016 roku, w trybie doręczenia za pośrednictwem dorosłego domownika.

Zgodnie z art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na innej osobie (art. 675 § 2 k.c.). Po dniu 31 października 2016 r. pozwany włada przedmiotowym garażem bez tytułu prawnego, zatem zobowiązany jest do jego opróżnienia z rzeczy i wydania powodom. Powództwo zasługiwało zatem na uwzględnienie w całości.

Powód wypowiedzenia umowy pozostaje w niniejszej sprawie prawnie relewantny, jako że brak było jakichkolwiek szczególnych przesłanek do jej wypowiedzenia ustalonych w umowie lub wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie przepisów kodeksu cywilnego, jak to ma miejsce w przypadku lokalu mieszkalnego. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z umową najmu lokalu użytkowego która, stosownie do treści postanowień umownych łączących wynajmującego z najemcą, mogła być wypowiedziana w każdym czasie, bez podawania przyczyny, przez każdą ze stron z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia. Przesłanki wypowiedzenia zostały spełnione, zatem należało uznać, iż stosunek umowny najmu wygasł.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego, wskazać należy, iż w sprawie o eksmisję z lokalu sąd nie rozstrzyga kwestii nakładów najemcy na lokal. Pozwany nie zgłosił roszczenia w tym zakresie w ramach powództwa wzajemnego, a zwrotu równowartości poczynionych nakładów może dochodzić w odrębnym postępowaniu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o treść art. 98 k.p.c., wyrażającym zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Pozwany przegrał sprawę w całości, zobowiązany jest zatem do zwrotu kosztów poniesionych przez powodów celem dochodzenia swych praw. Sąd nakazał zatem pozwanemu zwrócić powodom solidarnie koszty procesu w kwocie 200 zł poniesione tytułem opłaty sądowej od pozwu.