

Sygn. akt I Ca 66/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wiesław Zachara
Sędziowie:	SSO Mariusz Sadecki SSO Wiesław Grajdura (sprawozdawca)
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Paweł Chrabąszcz

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2017 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. C.

przeciwko D. M., W. M.i Zrzeszeniu (...) w T.

przy udziale interwenientów ubocznych po stronie pozwanych G. D. i W. T.

o stwierdzenie nieważności umowy

na skutek apelacji pozwanego Zrzeszenia (...)

w T.

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowie

z dnia 9 listopada 2016 r., sygn. akt I C 2777/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanego Zrzeszenia (...)**

w T. na rzecz powoda D. C. kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt: I Ca 66/16

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 16 maja 2017 r.

Powód D. C. wystąpił z żądaniem stwierdzenia nieważności umowy najmu lokalu zawartej w dniu 4 kwietnia 2013 r. pomiędzy Zrzeszeniem (...) w T., będącym zarządcą sądowym dla nieruchomości przy ul. (...) w T., a T. M. i W. N., dotyczącej lokalu nr (...) w budynku posadowionym na tej nieruchomości.

Na uzasadnienie żądania pozwany wskazał, że zarządca nieruchomości nie uzyskał zgody zarówno współwłaścicieli nieruchomości, jak i sądu na zawarcie przedmiotowej umowy, dlatego też jej zawarcie było czynnością prawną nieważną.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana, Zrzeszenie (...) w T. wniosła o oddalenie powództwa. Pozwana podniosła, że umowa najmu stanowiła czynność zwykłego zarządu, a tym samym zgoda współwłaścicieli bądź sądu nie była konieczna.

Pozwani T. M. i W. M. oraz interwenienci uboczni po stronie pozwanej również wnieśli o oddalenie powództwa.

W dniu 9 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy w Tarnowie wydał wyrok, którym stwierdził, że umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w T., zawarta w dniu 4 kwietnia 2013 r. pomiędzy Zrzeszeniem (...) w T. a D. M. i W. M., jest nieważna (punkt I); rozstrzygnął także o kosztach postępowania (punkt II i III).

Powyższe orzeczenie zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Współwłaścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) w T. są W. T., G. D., D. C. i G. T.. Od 2006 roku przymusowy zarząd sądowy nad nieruchomością sprawuje Zrzeszenie (...) w T..

W dniu 4 kwietnia 2013 r. zarządca nieruchomości zawarł z T. M. i W. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w T.. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

Przed zawarciem umowy lokal przez około rok stał pusty. Wcześniej wynajmowany był również jako lokal mieszkalny, natomiast umowa została wypowiedziana wobec zalegania z płatnościami przez najemcę. Zarządca po opuszczeniu lokalu przez dotychczasowego lokatora zamieścił ogłoszenie z ofertą wynajmu, natomiast nie konsultował ze współwłaścicielami, w jaki sposób lokal ma być nadal wykorzystywany. Z kolei współwłaściciele nie zgłaszali wobec zarządcy jakichkolwiek sugestii w tym względzie. Wobec wyrażenia przez pozwanych T. M. i W. M. woli zawarcia umowy, zarządca wystosował do współwłaścicieli pismo informujące o zamiarze zawarcia umowy; w tym samym dniu umowa została zawarta. Po upływie roku od zawarcia umowy powód oświadczył wobec zarządcy, że chciałby, jako współwłaściciel, korzystać z wolnych lokali w budynku.

Między współwłaścicielami toczy się postępowanie o zniesienie współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w T.. Powód wystąpił w tym postępowaniu o przyznanie nieruchomości na jego rzecz za spłatą pozostałych współwłaścicieli.

Wynajmujący oraz najemcy wykonali prace remontowe, każdy w zakresie przewidzianym umową. Prace remontowe po stronie wynajmującego przeprowadzone zostały bez wymaganego pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia.

W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy, powołując się na treść art. 58 k.c., wskazał, iż dla przyjęcia nieważności umowy konieczne jest ustalenie, że umowa w swej treści narusza prawo w taki sposób, iż można mówić o jej sprzeczności z prawem bądź samo dokonanie takiej czynności nastąpiło z naruszeniem prawa. Dalej Sąd Rejonowy zauważył, że w rozpoznawanej sprawie umowa, której żądanie dotyczy, została zawarta przez zarządcę sądowego ustanowionego dla nieruchomości pozostającej we współwłasności powoda. Jest to tzw. zarządca przymusowy, który jest ustanawiany m. in. w sytuacji, gdy współwłaściciele nie mogą się porozumieć w istotnych sprawach związanych z zarządem rzeczą wspólną (art. 203 k.c.). Sąd zaznaczył, że normy związane ze sprawowaniem zarządu przez zarządcę ulokowane są w przepisach kodeksu postępowania cywilnego, przy czym art. 615 k.p.c. odsyła w tym zakresie do odpowiedniego stosowania przepisów o zarządzie w toku egzekucji. Sąd wskazał następnie, że zgodnie z treścią art. 935 § 3 k.p.c. czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarządca może wykonywać jedynie za zgodą stron, a w ich braku za zgodą sądu. Zdaniem Sądu Rejonowego, w sytuacji gdy zarządca ustanawiany jest wobec

niemożności porozumienia się przez współwłaścicieli, zasadą będzie konieczność uzyskania przez zarządcę od razu zgody sądu na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. W dalszej kolejności Sąd I instancji uznał, iż zawarcie przedmiotowej umowy najmu stanowiło czynność przekraczającą zwykły zarząd, albowiem doszło do takiego zadysponowania częścią nieruchomości, które rodzi dla współwłaścicieli konsekwencje długookresowe, w tym wyłącza możliwość dysponowania rzeczą przez nich samych, również po zniesieniu współwłasności. Wobec powyższego zarządca winien był wystąpić o wyrażenie zgody przez sąd na zawarcie umowy. W tej sytuacji zawarcie umowy bez zgody sądu stanowiło naruszenie art. 935 § 3 k.p.c., a zatem umowa ta musi zostać uznana za nieważną.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wywiodła strona pozwana – Zrzeszenie (...) w T., zaskarżając to orzeczenie w całości.

Skarżąca podniosła następujące zarzuty:

1. naruszenie art. 58 i 203 k.c. oraz art. 935 § 3 w zw. z art. 936 k.p.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, co skutkowało ustaleniem, że umowa najmu lokalu mieszkalnego jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd, a zatem wymagającą uzyskania zgody sądu i w konsekwencji przyjęcie, iż umowa najmu jest nieważna,
2. naruszenie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, a w szczególności art. 5 ust. 1 tej ustawy i art. 659 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, iż zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony również skutkowało stwierdzeniem nieważności umowy najmu,
3. niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności faktycznych, a w szczególności zwyczajowego wynajmu lokali mieszkalnych

Wobec powyższych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów procesu za obie instancje. Na wypadek nieuwzględnienia powyższego wniosku, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu strona pozwana podniosła, że zgodnie z treścią art. 936 k.p.c. zarządca może wypowiedać umowy najmu i dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów, jak również zawierać takie umowy na czas przyjęty przez zwyczaj miejscowy. Dopiero w zdaniu trzecim artykuł ten stanowi, że do wydzierżawiania nieruchomości wymagana jest zgoda stron, a w razie jej braku zezwolenie sądu. Wobec powyższego uregulowania, w ocenie strony skarżącej należy uznać, że umowa najmu należy do czynności zwykłego zarządu, a zatem nie wymaga zgody stron ani też sądu na jej zawarcie. Skarżąca podniosła również, że z rozeznania rynku najmu w T. wynika, iż umowy na lokale mieszkalne zawierane są na czas nieoznaczony, jako dające pewną stabilizację najemcy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja strony pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie należy wskazać, iż apelacja strony pozwanej nie zawierała zarzutów wymierzonych w podstawę faktyczną zaskarżonego orzeczenia, toteż Sąd Okręgowy, dzieląc ustalenia faktyczne Sądu I instancji, przyjął je za własne. Nietrafne okazały się zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Podstawę powództwa w niniejszej sprawie stanowi art. 58 § 1 k.c., zgodnie z którym czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis powoduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy.

Sprzeczność z ustawą oznacza sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa zawartymi w aktach prawnych rangi ustawowej. Nieważność, o której mowa w art. 58 § 1 k.c., jest nieważnością bezwzględną, co oznacza, że czynność prawna nie wywołuje żadnych skutków w sferze cywilnoprawnej i istnieje od początku dokonania czynności

(ex tunc). Może powołać się na nią każdy, kto ma w tym interes prawny, jak również może dochodzić ustalenia nieważności czynności prawnej na drodze sądowej na podstawie art. 189 k.p.c.

Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy należało zatem ustalić i rozważyć, czy zawarcie umowy najmu z dnia 4 kwietnia 2013 r. przez zarządcę nieruchomości położonej przy ul. (...), dokonane bez zgody sądu, było zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

W tym miejscu należy wskazać, że, jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, zgodnie z treścią art. 203 k.c. zarządca sądowy jest ustanawiany gdy współwłaściciele nieruchomości nie mogą się porozumieć w istotnych sprawach związanych z zarządaniem rzeczą wspólną. Jeżeli natomiast chodzi o rodzaj obowiązków i uprawnień zarządcy w zakresie sprawowania zarządu nieruchomością i sposób ich realizacji, to przepisy kodeksu postępowania cywilnego w art. 615 odsyłają do odpowiedniego stosowania przepisów o zarządzie nieruchomością w toku egzekucji. W związku z tym należy zauważyć, że art. 935 k.p.c. wprowadza podział zadań związanych z zarządaniem nieruchomością na czynności zwykłego zarządu oraz czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, do których zarządca musi uzyskać zgodę stron lub sądu.

Kluczowa dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest treść art. 936 k.p.c., zgodnie z którym zarząd nie ma wpływu na umowy najmu lub dzierżawy obowiązujące w chwili jego ustanowienia. Zarządcy wolno jednak wypowiedzieć tego rodzaju umowy z zachowaniem obowiązujących przepisów oraz zawierać umowy na czas przyjęty przez zwyczaj miejscowy. Do wydzierżawiania nieruchomości wymagana jest zgoda stron, a w jej braku – zezwolenie sądu. Zatem zgodnie ze zdaniem drugim powołanego przepisu zarządcy zostało przyznane prawo do wypowiedziania umów najmu i dzierżawy oraz zawierania takich umów na czas przyjęty przez zwyczaj miejscowy. Wykładnia art. 936 k.p.c. prowadzi do wniosku, że czynności wypowiedziania umów najmu i dzierżawy oraz zawierania umowy na czas przyjęty przez zwyczaj miejscowy są czynnościami zwykłego zarządu, natomiast zawarcie umowy najmu na czas dłuższy, nieprzyjęty przez zwyczaj miejscowy oraz zawarcie nowej umowy dzierżawy są czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd, a tym samym wymagającymi zgody sądu.

Koncentrując się już teraz na kwestii zawarcia umowy najmu, która z racji podstawy faktycznej sporu, jawi się jako kluczowa, zauważyć należy po pierwsze, że choć wykładnia literalna art. 936 k.p.c. mogłaby prowadzić do wniosku, iż przepis ten reguluje tylko problematykę oddania w najem całej nieruchomości, to jednak względy funkcjonalne i systemowe nakazują uznać, że w hipotezie zawartej w tej regulacji normy prawnej mieszczą się również przypadki zadysponowania tylko częścią nieruchomości. Dotyczy to zwłaszcza takich przypadków jak w sprawie niniejszej, gdzie nieruchomość jest zabudowana budynkiem, w którym znajdują się lokale mieszkalne czy użytkowe, które mogą być przedmiotem odrębnej umowy najmu. Po drugie, podkreślić należy, iż zgodnie z powołanym przepisem zarządca może zawrzeć umowę najmu bez zgody sądu jedynie na czas przyjęty przez zwyczaj miejscowy. Sformułowanie „czas przyjęty przez zwyczaj miejscowy” stanowi kryterium nieostre, które w każdej sprawie winno być indywidualnie analizowane przy uwzględnieniu okoliczności faktycznych tejże sprawy. W doktrynie prawa podjęto próbę wyjaśnienia tego określenia, wskazując, że chodzi o zakaz zawierania takich umów, które długotrwale obciążają nieruchomość, a w ich treści wyłączone zostanie prawo ich rozwiązania za wypowiedzeniem. Stanowisko to jest ze wszech miar słuszne i odpowiada celowi przepisu, który zezwala tylko na takie zadysponowanie nieruchomością (jej częścią) przez samego zarządcę, które nie wywoła długotrwałych i niekiedy trudnych do odwrócenia w krótkim czasie skutków prawnych dla samej rzeczy, jak i przede wszystkim dla osób mających do niej własnościowy tytuł prawny. W świetle powyższej argumentacji zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, jak miało to miejsce w rozpoznawanej sprawie, w ocenie Sądu należy zakwalifikować jako czynność prawną, która nie mieści się w hipotezie normy prawnej wyrażonej w art. 936 zdanie drugie k.p.c. Trzeba mieć tu w szczególności również na uwadze fakt, który zasadnie dostrzegł Sąd I instancji i nadał mu właściwy wymiar normatywny, że przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. 2016r. poz. 1610) bardzo restrykcyjnie regulują możliwość wypowiedziania przez wynajmującego umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej na czas nieoznaczony, ograniczając swobodę wypowiedziania tych umów do enumeratywnie wskazanych przypadków.

Dodatkowo należy podkreślić, iż zgodnie z regułą wyrażoną w art. 6 k.c. to na stronie pozwanej spoczywał ciężar udowodnienia twierdzenia, że zwyczaj miejscowy, tj. panujący na terenie T., jest taki, iż regułą jest właśnie najem

lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony. Wszak to zarządca bronił się twierdzeniem, że umowa najmu jest ważna, jako mieszcząca się w ramach czasowych zwyczajów miejscowych. Tymczasem strona pozwana nie przedstawiła żadnych środków dowodowych na potwierdzenie formułowanej tezy, że zawarcie umowy na czas nieoznaczony odpowiada miejscowo przyjętym zwyczajom. Z pewnością w świetle art. 6 k.c. rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. W ocenie Sądu brak jest zatem podstaw do uznania, że przedmiotowa umowa najmu odpowiada miejscowym zwyczajom. Jednocześnie zauważyć należy, iż podjęcie przez zarządcę decyzji (bez zgody sądu) o takim właśnie sposobie wynajmu (na czas nieoznaczony) nie mogło być uwarunkowane jedynie tym, że brak było chętnych do zajęcia lokalu na czas oznaczony, zwłaszcza w sytuacji, gdy łączyłoby się to z koniecznością poczynienia nań istotnych nakładów finansowych.

Uznanie, że umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta w dniu 4 kwietnia 2013 r. na czas nieoznaczony nie mieści się w kompetencji zarządcy określonej w art. 936 zd. drugie k.p.c. oznacza, iż do jej zwarcia wymagana była zgoda sądu. Skoro zatem w rozpoznawanej sprawie zarządca zawarł tę umowę bez wymaganej zgody sądu, o której mowa w art. 935 § 3 k.p.c., Sąd Rejonowy słusznie uznał, że umowa ta jest nieważna.

Zarzut naruszenia art. 5 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i art. 659 § 1 k.c. jest całkowicie niezasadny. Skarżący bliżej zresztą nie wyjaśnił, na czym miałyby polegać naruszenie tych przepisów przez Sąd I instancji.

Z przedstawionych wyżej względów apelacja strony pozwanej podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., kierując się regułą odpowiedzialności za wynik sprawy. Skoro więc apelacja strony pozwanej została oddalona w całości, to na tej stronie spoczywa obowiązek zwrotu stronie przeciwnej poniesionych przez nią kosztów postępowania odwoławczego. W tym wypadku obejmują one minimalne wynagrodzenie pełnomocnika powoda w wysokości 900 zł, ustalone na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz.1804, ze zm.).