

Sygn. akt IV CZ 39/20

POSTANOWIENIE

Dnia 6 sierpnia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Monika Koba

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku L. R., M. W. i J. R.
przy uczestnictwie Gminy Miasta G.
o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 6 sierpnia 2020 r.,
zażalenia wnioskodawców
na postanowienie Sądu Okręgowego w G.
z dnia 17 grudnia 2019 r., sygn. akt XVI Ca (...),

oddala zażalenie.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 17 grudnia 2019 r. Sąd Okręgowy w G. odrzucił skargę kasacyjną L. R., M. W. i J. R. – wnioskodawców w sprawie z udziałem Gminy Miasta G. o rozstrzygnięcie w przedmiocie zarządu nieruchomością wspólną – od postanowienia tego Sądu z 24 lipca 2019 r., z uwagi na jej niedopuszczalność (art. 398⁶ § 2 w związku z art. 13 § 2 i art. 519¹ § 4 pkt 2 k.p.c.).

W zażaleniu na postanowienie z 17 grudnia 2019 r. wnioskodawcy zarzucili, że zostało ono wydane z naruszeniem art. 398⁶ § 2 w związku z art. 13 § 2 i art. 519¹ § 4 pkt 2 k.p.c. przez wadliwe uznanie, że przedmiotem sprawy było

rozstrzygnięcie o kwestii z zakresu zarządu rzeczą wspólną, podczas gdy było nim dokonanie czynności w stosunkach między właścicielem nieruchomości i użytkownikiem wieczystym, w sytuacji gdy prawo to ustanowione jest na udziale we własności nieruchomości. Problem prawny o takim przedmiocie powinien rozstrzygnąć Sąd Najwyższy.

Wnioskodawcy wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedmiot postępowania określa żądanie wniosku, które ma być poddane rozstrzygnięciu sądowemu, a w niniejszej sprawie wnioskodawcy żądali zezwolenia im na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu polegającej na wydzierżawieniu oznaczonym osobom na siedem lat nieruchomości położonej w G., stanowiącej działkę nr [...] o pow. 0,6938 ha oraz budynku, w którym wyodrębnione zostały dwa lokale oddane wnioskodawcom przez uczestniczkę Gminę Miasta G. w użytkowanie wieczyste w udziale 505/1000 części jako współwłaścicielom lokalu nr 1 oraz w udziale 70/1000 jako współwłaścicielom lokalu nr 2 w zamian za oznaczony czynsz. Wnioskodawcy stwierdzili, że podstawą ich wniosku jest art. 199 k.c., gdyż nie mogą dojść do porozumienia z uczestniczką co do tego, czy nieruchomość stanowiąca działkę nr [...] o pow. 0,6938 ha ma być przedmiotem kolejnych umów dzierżawy po wygaśnięciu umów zawartych poprzednio.

Uczestniczka wniosła o oddalenie wniosku, wskazując, że wnioskodawcom nie służą uprawnienia do dysponowania lokalami na nieruchomości, które nie zostały przez nich wzniesione.

Postanowieniem z 24 sierpnia 2018 r. Sąd Rejonowy w G. oddalił wniosek i wskazał, że jeżeli prawo użytkowania wieczystego gruntu przysługuje kilku współużytkownikom wieczystym będącym właścicielami lokali w budynku postawionym na tym gruncie, to spór pomiędzy tymi współużytkownikami co do zakresu i sposobu korzystania ze wspólnego prawa podlega rozpoznaniu przy odpowiednim zastosowaniu przepisów o zarządzie rzeczą wspólną w postępowaniu nieprocesowym. Uprawnieni do zgłoszenia wniosku są współużytkownicy wieczyści, których udziały we wspólnym prawie wynoszą co najmniej połowę. Taka sytuacja

nie występuje w sprawie, gdyż spór jaki został poddany pod rozstrzygnięcie Sądu jest sporem pomiędzy współużytkownikami wieczystymi i właścicielem. Art. 199 k.c. nie ma w takiej sprawie zastosowania, ale gdyby ocenić wniosek w jego świetle, to wniosek byłby niezasadny, gdyż czynność planowana przez wnioskodawców nie jest korzystna ani dla właściciela, ani użytkowników wieczystych gruntu. Pogląd ten podzielił Sąd Okręgowy w G., który postanowieniem z 24 lipca 2019 r. oddalił apelację wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego.

Sprawa została rozpoznana w postępowaniu nieprocesowym (art. 611-616 k.p.c.), którego zastosowanie jest limitowane przez ustawodawcę. Wnioskodawcy – o czym świadczy brzmienie zgłoszonego żądania i sposób jego umotywowania – oczekiwali zastosowania przez Sąd w ich relacjach z uczestniczką art. 199 k.c., a zatem przepisu o zarządzie rzeczą wspólną i zastąpienia jej sprzeciwu wobec umów, o zawarcie których zabiegali wnioskodawcy orzeczeniem sądu. Sprawa nie może zmienić charakteru na etapie postępowania kasacyjnego tylko z tego powodu, że poczynione w niej ustalenia wykluczają zastosowanie w relacji między wnioskodawcami i uczestniczką art. 199 k.c.

W sprawach z zakresu zarządu związanego ze współwłasnością i użytkowaniem skarga kasacyjna jest niedopuszczalna (art. 519 § 4 pkt 2 k.p.c.), o czym trafnie orzekł, Sąd Okręgowy.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 394¹ § 3 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.