

Sygn. akt III Ca 19/20

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 sierpnia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Leszek Dąbek

Protokolant Renata Krzysteczko

po rozpoznaniu w dniu 5 sierpnia 2021 r. na rozprawie

sprawy z wniosku W. L. (L.) i E. L.

z udziałem Gminy Z. i R. G.

o wyznaczenie zarządcy nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 1 października 2019 r., sygn. akt I Ns 1194/15

postanawia:

**oddalić apelację.**

SSO Leszek Dąbek

**Sygn. akt III Ca 19/20**

## UZASADNIENIE

**Sąd Rejonowy w Zabrzu** w postanowieniu z dnia 1 10 2019r. oddalił wniosek wnioskodawców W. L. i E. L. o wyznaczenie zarządcy nieruchomości wspólnej, położonej w Z. przy ul. (...) o urządzonej księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zabrzu pod numerem (...) oraz postanowił, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane z ich udziałem w sprawie.

W ustalonym stanie faktycznym, w motywach orzeczenia przywołał regulację art. 203 k.c. oraz innych wskazanych w nim przepisów prawa, po czym dokonał oceny prawnej poczynionych ustaleń faktycznych i w jej konkluzji uznał, że w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi żadna z przesłanek określonych w przywołanej regulacji prawnej warunkujących ustanowienie zarządcy nieruchomości. Wskazał, że, że zgodnie z regulacją art. 6 k.c. ciężar udowodnienia tego faktu spoczywał na wnioskodawcach i ocenił, że oni mu nie sprostali i stwierdził, że w świetle przywołanej regulacji prawnej w sprawie brak jest podstaw do ustanowienia zarządcy nieruchomości i z tej przyczyny wnioski, jako niezasadne oddalił.

O kosztach postępowania orzekał stosując regulację art. 520 § 1 k.p.c.

Orzeczenie zaskarżyli **wnioskodawcy W. L. i E. L.**,

którzy wnosili o jego zmianę przez uwzględnienie wniosku oraz zasądzenia na ich rzecz od uczestnika postępowania R. G. zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, bądź jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

Zarzucali, że istnieje sprzeczność pomiędzy ustaleniami Sadu a zebraniem w sprawie materiałem dowodowym polegająca na wadliwym przyjęciu, że:

- a) w dacie składania wniosku wszyscy właściciele zalegali z opłatami na rzecz wspólnoty,
- b) J. Z. organizował zebrania właścicieli na ich wniosek i zawiadamiał ich o terminach zebrań oraz, że „generalnie wykonuje on swoje obowiązki w sposób prawidłowy”,
- c) okoliczność pozostawienia środków finansowych wspólnoty w wyłącznej dyspozycji jednego z jej członków nie stanowi naruszenia zasad prawidłowego zarządu, bądź przejawu krzywdzenia pozostałych współwłaścicieli,
- d) wnioskodawcy utwardzając i ogradzając teren o powierzchni ok. 300m<sup>2</sup> bez zgody pozostałych współwłaścicieli podjęli działania krzywdzące dla uczestnika postępowania R. G..

Ponadto zarzucali, że przy ferowaniu orzeczenia naruszono prawo procesowe imaterialne, odpowiednio regulacje art. 233 § 1 k.p.c. i art. 203 k.c., w sposób podany w apelacji.

#### **Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje :**

Sąd pierwszej instancji trafnie zakwalifikował roszczenie wnioskodawców,

a następnie prawidłowo rozpoznał sprawę.

Ustalenia składające się na podstawę faktyczną orzeczenia mają podstawę w informacjach zawartych we wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku źródłach dowodowych, których ocena jest logiczna i mieści w granicach swobodnej oceny dowodów i wbrew zarzutom apelacji przy ich czynieniu Sąd Rejonowy nie naruszył wskazanej w apelacji regulacji prawa procesowego.

Skarżący w ramach zarzutów apelacji odnoszących się do podstawy faktycznej orzeczenia tylko w części odnosili się do ustaleń faktycznych zawartych w podstawie faktycznej orzeczenia (dotyczy to kwestionowanego w apelacji, zawartego w części ustalającej zaskarżonego wyroku ustalenia dotyczącego organizowania przez J. Z. na wniosek współwłaścicieli zebrań i zawiadamiania ich

o ich terminach).

Ustalenie to ma podstawę w informacjach zawartych w przywołanych przez Sąd Rejonowy źródłach dowodowych, których ocena jest logiczna i nie została skutecznie podważona w apelacji.

W ramach pozostałych zarzutów apelacji odnoszących się do podstawy faktycznej orzeczenia, skarżący w istocie kwestionują dokonaną przez Sąd Rejonowy ich ocenę prawną, bądź też dotyczą one drugorzędnych dla rozstrzygnięcia sprawy zagadnień braku zadłużenia uczestniczki postępowania Gminy Z. w uiszczeniu wpłat na rzecz zarządcy w chwili wniesienia wniosku.

W świetle apelacji jest bowiem bezspornym jest, że takie zadłużenie mieli główni oponenti sporu, tj. skarżący oraz uczestnik postępowania, a zaniechanie

przez Gminę podjęcia działań w celu ich windykacji tłumaczy zachowanie zarządcy.

Z podanych przyczyn nie mają one zatem wpływu na powyższą oceną i jako takie są one nieuzasadnione.

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna ustalonego stanu faktycznego w jej zasadniczym zarysie jest prawidłowa (orzecz. SN z dn. 26 04 1935r. III C 473/34, ZB. Urz. 1935r. nr 12, poz. 496).

Stosownie do – prawidłowo zastosowanej przez Sąd Rejonowy - regulacji

art. 203 k.c. wniosek o wyznaczenie przez sąd zarządcy nieruchomości wspólnej jest uzasadniony tylko wtedy, gdy zrealizuje się jedna z przewidzianych w tym przepisie przesłanki, tj. wtedy, gdy:

- nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu,
- jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasadę prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość.

Zagadnienie to było przedmiotem wnikliwej oceny Sądu pierwszej instancji, która nie została skutecznie podważona w apelacji i Sąd odwoławczy w całości ją podziela.

***W uzupełnieniu tej oceny należy jedynie dodać, iż skarżący nie mogą oczekiwać od pozostałych uczestników postępowania, że będą oni na nieruchomości wspólnej czynić nakłady wyłącznie w interesie skarżących, związanym z prowadzoną przez nich na nieruchomości działalnością gospodarczą.***

***Nie kwestionując ich prawa do rozwijania tej działalności, należy jednak zwrócić uwagę, że powinni oni finansować ją z własnych środków finansowych,***

***a ostatecznie dążyć do rozwiązania łączących ich - wszak tymczasowych - więzi majątkowych, poprzez zniesienie współwłasności wspólnej nieruchomości.***

Znalazło to prawidłowe odzwierciedlenie w zaskarżonym orzeczeniu,

przez co apelacja jest bezzasadna w rozumieniu art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a to z mocy zawartej w nim regulacji prowadziło do jej oddalenia.

***Reasumując zaskarżone postanowienie jest prawidłowe i dlatego apelację wnioskodawców, jako bezzasadną oddalono na mocy art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.***

SSO Leszek Dąbek