

Sygn. akt IV Ca 211/14

POSTANOWIENIE

Dnia 14 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Katowicach IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący	SSO Marta Szczocarz-Krysiak (spr.)
Sędzia	SO Tomasz Opitek
Sędzia	SR del. Izabela Wawro-Paruzel
Protokolant	st. sekr. sąd. Aleksandra Sołtysik

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z wniosku M. L.

z udziałem M. K.

o wyznaczenie zarządcy przymusowego

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bytomiu

z dnia 2 grudnia 2013 r.

sygn. akt I Ns 1533/13

p o s t a n a w i a :

oddalić apelację.

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie M. L. wniosła o ustanowienie dla nieruchomości wspólnej położonej w B. przy ul. (...) zarządcy przymusowego i powierzenie tej funkcji licencjonowanemu zarządcy Z. M.. W uzasadnieniu wniosku wskazała, że wymieniona nieruchomość stanowi współwłasność: do niej należy udział $\frac{3}{4}$ natomiast uczestnikowi M. K. przysługuje udział $\frac{1}{4}$. Uczestnik samodzielnie dysponuje nieruchomością, nawiązując bez zgody wnioskodawczynie stosunki prawne z osobami zamieszkującymi w mieszczących się w niej mieszkaniach. Wnioskodawczynie zaś pozbawiona jest wiedzy i kontroli w odniesieniu do działań uczestnika. Zdaniem wnioskodawczynie brak jest między współwłaścicielami porozumienia co do sposobu zarządzania nieruchomością i dla uniknięcia negatywnych skutków braku współpracy koniecznym jest powierzenie bieżącej obsługi nieruchomości profesjonalnemu zarządcy.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik M. K. wniósł o oddalenie wniosku oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Uczestnik podał, że jest zarządcą nieruchomości od 1980 r. i przeprowadził wiele inwestycji modernizacyjnych, wykonuje też czynności związane z bieżącą eksploatacją nieruchomości. Zdaniem uczestnika nie zachodzą określone w art. 203 k.c. przesłanki ustanowienia zarządcy przymusowego, gdyż udziałowcem większościowym jest wnioskodawczyni. Dlatego może ona domagać się w pierwszej kolejności sprawozdania z zarządu na podstawie art. 208 k.c., zaś dopiero stwierdzenie nieprawidłowości w zarządzie mogłoby uzasadniać ustanowienie zarządcy.

Postanowieniem z dnia 2 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Bytomiu oddalił wniosek oraz wniosek uczestnika o zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd ustalił, że zainteresowani są współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w B.; udział wnioskodawczyni wynosi 3/4, zaś uczestnika - 1/4. Uczestnik od trzydziestu lat sprawuje faktyczny zarząd nad nieruchomością, w ramach którego przeprowadza remonty budynku, zawiera umowy z najemcami oraz pobiera pożytki. Czynności tych uczestnik dokonuje bez konsultacji z wnioskodawczynią. Między stronami brak jest porozumienia co do sposobu prowadzenia zarządu. Wnioskodawczyni została faktycznie odsunięta od czynności zarządu przez uczestnika i nie ma wiedzy ani kontroli nad tym, co się dzieje z jej własnością. Od dziesięciu lat ubiega się o odzyskanie wpływu na zarząd nieruchomością, jednakże jej zabiegi nie przynoszą efektu z uwagi na brak woli współpracy ze strony uczestnika.

Omawiając podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd przytoczył art. 203 k.c. i uznał, że nie zaistniała żadna z przewidzianych w tym przepisie przesłanek ustanowienia zarządcy przymusowego. W szczególności zaś nie zachodzi sytuacja, by większość współwłaścicieli działała bez porozumienia i z pokrzywdzeniem interesów mniejszości – w sprawie występuje bowiem sytuacja odwrotna: to właściciel posiadający większość udziałów został odsunięty od zarządzania i nie może nawiązać porozumienia z właścicielem mniejszościowym. Sąd wyraził przy tym opinię, że wnioskodawczyni zasadnie domaga się ochrony swoich praw, jednakże nie może tego skutecznie uczynić w oparciu o art. 203 k.c., gdyż podstawowym celem tego przepisu jest ochrona współwłaścicieli mniejszościowych przed pokrzywdzeniem ich interesów przez współwłaścicieli posiadających większość udziałów we współwłasności.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania Sąd wskazał art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację przeciwko temu postanowieniu wniosła wnioskodawczyni, zaskarżając je w całości i zarzucając naruszenie prawa materialnego, to jest art. 203 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, skutkujące przyjęciem, że w niniejszej sprawie nie zaistniała podstawowa przesłanka ustanowienia zarządcy przymusowego w postaci działania bez porozumienia i z pokrzywdzeniem mniejszościowych właścicieli, przy równoczesnym pominięciu przez Sąd innej przesłanki przewidzianej w art. 203 k.c. t. j. braku możliwości uzyskania zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu. Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku a ponadto o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Uczestnik postępowania wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawczyni nie jest zasadna.

Fakty, jakie dla rozstrzygnięcia sprawy mają znaczenie, były bezsporne i zostały przez Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalone, stąd też Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne.

Rację ma skarżąca o tyle jedynie, że istotnie w przepisie art. 203 k.c. wskazano trzy odrębne przesłanki ustanowienia zarządcy przymusowego, zaś z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, że Sąd pierwszej instancji rozważył istnienie tylko części z tychże przesłanek.

Zgodnie z art. 203 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o ustanowienie zarządcy przymusowego:

- a) jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu;
- b) jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu;
- c) jeżeli większość współwłaścicieli krzywdzi mniejszość.

Wbrew jednak zarzutom skarżącej w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy żadna z wymienionych przesłanek nie występuje.

Jest oczywistym – i ostatecznie sama skarżąca tego nie kwestionuje – że nie występują przesłanki wymienione w punktach b) i c). Większościowym współwłaścicielem jest bowiem wnioskodawczyni, która w ogóle nie sprawuje zarządu nieruchomością więc z natury rzeczy nie może „naruszać zasad prawidłowego zarządu”. Brak jakichkolwiek czynności ze strony wnioskodawczyni wobec nieruchomości i całkowite jej odsunięcie od zarządzania nią, przesądza, że nie może być mowy o tym, by wnioskodawczyni jako większościowy współwłaściciel „krzywdziła mniejszość” – czyli uczestnika postępowania.

Chybionym jest też stanowisko skarżącej, jakoby w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy zachodziła przesłanka wymieniona wyżej w punkcie a). Przywoływany przepis dla swojego zastosowania wymaga bowiem, by **większość** współwłaścicieli nie była w stanie osiągnąć porozumienia (zgody) w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Wbrew zatem temu co sugeruje w uzasadnieniu apelacji skarżąca, przesłanką ustanowienia zarządcy przymusowego nie jest brak porozumienia między wszystkimi współwłaścicielami (który w niniejszej sprawie niewątpliwie występuje). Ustanowienie zarządcy może nastąpić tylko wtedy gdy w kwestii istotnych spraw zwykłego zarządu niemożliwie jest osiągnięcie porozumienia **większości** współwłaścicieli. Tymczasem w niniejszej sprawie to wnioskodawczyni jest właścicielem większościowym, a zatem przysługuje jej prawo do samodzielnego decydowania o czynnościach zwykłego zarządu, o czym stanowi art. 201 zdanie pierwsze k.c. Zaznaczenia wymaga również fakt, że większość oblicza się według wielkości udziałów, nie zaś wedle arytmetycznej liczby współwłaścicieli. W sytuacji, gdy – jak w niniejszej sprawie – współwłaścicieli jest tylko dwóch i jednemu przysługuje większość udziałów, zawsze, z natury rzeczy będzie możliwe osiągnięcie zgody większości współwłaścicieli w każdej sprawie zwykłego zarządu.

Zarzuty podniesione w apelacji są zatem bezzasadne a zaskarżone rozstrzygnięcie w pełni prawidłowe, bowiem istotnie w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie zachodzi żadna z wymienionych w art. 203 k.c. przesłanek ustanowienia zarządcy przymusowego. Sam fakt, iż wnioskodawczyni- pomimo posiadania większości udziałów - została rzeczywiście odsunięta od zarządu nieruchomością, nie ma wpływu na zasadność jej żądania w niniejszej sprawie. Nie jest jednak rolą Sądu rozpoznającego sprawę udzielanie porad prawnych stąd jedynie na marginesie wskazać należy, że istotnie ustanowienie zarządcy przymusowego nie jest właściwą drogą ochrony praw większościowego współwłaściciela w rozpatrywanej sytuacji, przy czym wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji nie jest do tego koniecznym dokonanie zniesienia współwłasności.

Mając na względzie powyższe, Sąd Okręgowy, orzekając na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oddalił apelację wnioskodawczyni jako bezzasadną.