

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 21 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi, w sprawie z wniosku M. S. i J. G. z udziałem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki komandytowej w Ł., ustanowił M. M. zarządcą sądowym nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą Kw (...) (pkt 1), zobowiązał zarządcę sądowego do składania sprawozdań w terminach do 30 kwietnia każdego roku począwszy od 2016 roku oraz sprawozdania końcowego (pkt 2) i ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt 3).

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość przy ul. (...) zabudowana jest budynkiem wielomieszkaniowym, w którym nie wyodrębniono samodzielnych lokali. Nieruchomość stanowi współwłasność: (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki komandytowej w 3/5 częściach, M. S. w 3/20 częściach i J. G. w 3/20 częściach.

W księdze wieczystej jako współwłaściciel ujawniony jest również Skarb Państwa z udziałem wielkości 1/10. Podstawą jego wpisu było postanowienie z 14.10.2011 r. o stwierdzeniu nabycia spadku po H. T., które jednak zostało zmienione i ostatecznie spadek po niej nabyli S. K. i A. G. (1) po 1/2 części. Na skutek spadkobrania po S. K., A. G. (1), W. K. i po A. G. (2), udział 1/10 w nieruchomości przypadł W. G., E. L., J. S. i K. G., którzy umową z 6 lipca 2015 r. sprzedali go spółce (...) sp. z o.o. (...) sp. k. Zatem uczestnik ma większość udziałów w nieruchomości - dysponuje udziałem w wysokości 7/10.

Nieruchomością zarządza uczestnik. M. S. została współwłaścicielką w 2013 roku. Kontaktowała się wówczas z uczestnikami uznając, że mogą się porozumieć i wspólnie zarządzać nieruchomością, lub wnioskodawczyni będzie dysponowała kilkoma lokalami i nimi zarządzała. Prosiła o udostępnienie dokumentacji nieruchomości. Uzyskała informację, że jest osiemnaście lokali i są różne stawki za wynajem oraz, że są duże koszty remontów i będzie je musiała zwrócić. Nie uzyskała informacji, czy były wykonywane remonty i za jakie kwoty. Nikt jej nie pytał o zgodę na remonty. Nie otrzymała żadnych dochodów z nieruchomości; nie uzyskała żadnych dokumentów pozwalających rozliczyć się z urzędem skarbowym.

Pismem z 24 kwietnia 2013 roku wnioskodawczyni, powołując się na postanowienia spadkowe, zwróciła się do uczestnika o udzielenie informacji dotyczących nieruchomości i dopuszczenie do współposiadania. Nie uzyskała żądanych informacji. W czerwcu 2013 roku M. S. złożyła do sądu wnioski o dopuszczenie do współposiadania w trybie zawezwania do próby ugodowej. Uczestnik nie stawiał się na termin.

W piśmie z 10 października 2013 r. wnioskodawczyni wniosła o udostępnienie aktualnego spisu lokatorów, aktualnej księgi meldunkowej, umów najmu lub decyzji o przydziale oraz szeregu innych dokumentów. W odpowiedzi uzyskała informację, iż dopuszczenie do współposiadania jest bezpodstawne z uwagi na brak jej tytułu prawnego, ale Spółka (...) może rozważyć nabycie udziałów od niej po uwzględnieniu rozliczenia dokonanych nakładów na nieruchomość w wysokości 2,5 mln złotych.

W grudniu 2013 roku wnioskodawczyni uzyskała dostęp do 35 segregatorów w siedzibie firmy Spółki. W segregatorach były wszystkie dokumenty i faktury związane z działalnością całej firmy (...). W marcu 2014 roku uczestnik przekazał wnioskodawczyni wykaz przychodów, kosztów utrzymania i nakładów za lata 2006-2013, wykaz najemców i zadłużenia, informację o postępowaniach eksmisyjnych, kopię polisy ubezpieczeniowej i informację o wymiarze podatku od nieruchomości. W dniu 24 kwietnia 2014 roku okazano jej część dokumentów związanych z nieruchomością oraz 35 segregatorów z dokumentacją księgową za lata 2006-2010, zestawienie wydatków inwestycyjnych i aktualnie obowiązujące umowy najmu. W segregatorach były wszystkie dokumenty i faktury związane z działalnością firmy (...), a nie tylko dokumenty związane z nieruchomością przy ul. (...). Ilość dokumentacji i jej różnorodność nie pozwalała na faktyczne zapoznanie się ze stanem nieruchomości.

Spółka prowadzi tzw. pełną księgowość dla całej działalności spółki, dlatego w dokumentacji brak jest oddzielnego ewidencjonowania przychodów i kosztów utrzymania nieruchomości przy ul. (...). Spółka nie przechowuje oddzielnie dokumentów związanych z zarządem tą nieruchomością takich jak: faktury, umowy, wyciągi księgowe. Dla celów rozliczeń ze współwłaścicielami oraz w celu bieżącego udzielania informacji współwłaścicielom powinna być prowadzona ewidencja przychodów i kosztów tylko dla tej nieruchomości.

W latach 2006-2013 spółka przeprowadziła liczne remonty na nieruchomości, które podniosły standard budynku. W budynku przeprowadzono remont i wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej, wykonano naprawę kominów i smarowanie dachu (nakłady konieczne). W 2007 roku przeprowadzono remont lokalu nr (...), w 2009 roku - remont lokali (...) oraz remont i modernizację piętra piątego i dachu. Wymieniono pokrycie dachowe, wzmocniono stropy, wymieniono częściowo stolarkę okienną i wykonano renowację elewacji. W 2010 roku wykonano remont w lokalach (...). W 2011 r. wykonano remont w lokalach (...) oraz wykonano parking, a w 2012 roku wykonano remont w lokalach (...),12a. W 2013 r. wykonano remont w lokalach (...),12a. Wszystkie remonty lokali były pracami modernizacyjno-ulepszeniowymi, przeprowadzonymi w celu uzyskania wyższych czynszów i miały wpływ na wysokość stawki czynszowej. Wydatki na nieruchomość we wskazanych latach wyniosły 2 426 675,82 złotych.

Wszystkie przeprowadzone remonty były czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd współwłasnością, a uczestnik nie dysponował zgodą współwłaścicieli na ich wykonanie. Przedstawione przez uczestnika dokumenty nie pozwalają na ustalenie jakie konkretnie prace wykonano i jaki był ich zakres. W przedstawionej dokumentacji były jedynie faktury a nie zestawienie prac; brakowało też umów z wykonawcami potwierdzających zakres wykonanych prac budowlanych. Dochody uzyskane z kamienicy w latach 2006-2013 nie pozwalały na przeprowadzenie remontów na taką skalę. Dzięki przeprowadzeniu gruntownych remontów, dochodowość kamienicy stale wzrastała, a stan kamienicy jest bardzo dobry. Lokale mają wysoki standard i możliwe jest wynajmowanie ich za stawkę 20 zł/m².

Sąd Rejonowy wskazał na przepis art. 203 k.c. jako podstawę wyznaczenia zarządcy sądowego nieruchomości. Ustawodawca przewidział trzy przesłanki, których wystąpienie uzasadnia zwrócenie się do sądu o wyznaczenie zarządcy rzeczy wspólnej:

- niemożność uzyskania zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu,
- naruszanie przez większość współwłaścicieli zasad prawidłowego zarządu,
- krzywdzenie mniejszości współwłaścicieli przez większość.

Ustanowienie zarządu sądowego oznacza odsunięcie współwłaścicieli od zarządu, dlatego ingerencja sądu, wyrażająca się w pozbawieniu współwłaścicieli prawa zwykłego zarządu, powinna być z istoty rzeczy środkiem wyjątkowym. Tylko stałe trudności w wykonywaniu czynności zwykłego zarządu uzasadniają zarząd sądowy. Sporadyczne kontrowersje pomiędzy współwłaścicielami mogą być doraźnie rozwiązywane przez sąd na podstawie przepisów art. 201-202 k.c.

Sąd Rejonowy uznał, że w przedmiotowej sprawie wystąpiła przesłanka dająca podstawę do ustanowienia zarządcy sądowego, tj. krzywdzenie mniejszości współwłaścicieli przez większość. Większościowym współwłaścicielem jest spółka (...). Od października 2013 roku jako współwłaściciele są wpisani do księgi wieczystej również wnioskodawcy, posiadający udziały mniejszościowe. Zatem ocenę istnienia przesłanki do ustanowienia zarządcy sądowego można odnosić tylko do okresu po październiku 2013 roku. Od tego momentu uczestnik powinien wykonywać zarząd z uwzględnieniem praw ustalonych współwłaścicieli. Z dokumentacji zebranej w aktach (korespondencja między stronami) i z zeznań wnioskodawczyni wynika, że uczestnik systematycznie ignorował istnienie współwłaścicieli. Nie zwracał się do nich w żadnej sprawie dotyczącej zarządu – poza żądaniem zwrotu wartości nakładów poczynionych na nieruchomości, na które to nakłady wnioskodawcy nie wyrażali zgody, bo nikt ich o nich nie informował. Działanie takie narusza prawa wnioskodawców jako współwłaścicieli.

Pokrzywdzenie współwłaścicieli polega, zdaniem Sądu Rejonowego, na ograniczeniu prawa współwłaścicieli do informacji o stanie nieruchomości. Uczestnik przedstawiał wnioskodawcom informacje wybiórczo, po kilkukrotnym

wezwanu, w sposób nie pozwalający na uzyskanie rozeznania o dochodach nieruchomości i jej kosztach. Nie pozwalały też rzetelnie ocenić wartości udziałów współwłaścicieli, co jest szczególnie istotne wobec propozycji uczestnika nabycia tych udziałów. Do dnia dzisiejszego nie wiadomo również jakie kwoty pobierał uczestnik za zarządzanie nieruchomością. Okazanie wnioskodawczyni kilkudziesięciu segregatorów zawierających różne dokumenty nie jest rzetelnym informowaniem o stanie nieruchomości. Uczestnik zajmuje się zarządzaniem kilkoma nieruchomościami, dlatego powinien mieć pełną świadomość, że w sytuacji gdy odnaleźli się współwłaściciele należy ich poinformować o kosztach i przychodach z kamienicy. Udzielenie takiej informacji wymaga sporządzenia odpowiedniego zestawienia na podstawie dokumentów takich jak faktury i wyciągi księgowe z zaksięgowanymi wpłatami. Współwłaściciel ma prawo wiedzieć jakie są przychody, jakie są stosowane czynsze i jakie są wydatki na nieruchomości. W danej sprawie wnioskodawcy powzięli takie informacje dopiero na podstawie opinii biegłego, gdyż uczestnik nie dysponował takimi dokumentami. Uczestnik nawet w toku procesu nie udostępnił całej dokumentacji nieruchomości. Dokumenty złożone do akt przed opinią biegłego nie pozwalały na ocenę, jakie koszty stałe i zmienne generuje nieruchomość. W aktach sprawy nie było dokumentów, które pozwalałyby biegłemu na wydanie opinii zgodnie z treścią postanowienia. Dopiero na wyraźne żądanie biegłego przedstawienia konkretnych dokumentów uczestnik dostarczył dokumenty związane z nieruchomością w postaci faktur i wyciągów ale bez zestawień, z których wynikałoby, jakie dochody przynosi nieruchomość i jakie są koszty remontów. Zestawienia te opracowywał dopiero biegły w toku procesu. Sytuacja taka wskazuje na fakt, że księgowość nieruchomości prowadzona jest nieczytelnie i nie ma zbiorczych danych podsumowujących poszczególne okresy prowadzenia zarządu.

Uczestnik przeprowadził ogromne remonty na nieruchomości w latach 2006 -2013, a ich koszty wyniosły 2,5 mln zł. Koszty te nie mają pokrycia w dochodach nieruchomości. Uczestnik przeprowadził te remonty mając świadomość istnienia współwłaściciela ujawnionego – Skarbu Państwa. Z akt sprawy nie wynika by uczestnik pytał Skarb Państwa o zgodę na tak znaczne remonty. Plany uczestnika co do zwiększenia dochodowości nieruchomości przez jej modernizację muszą uwzględniać sytuację finansową innych współwłaścicieli. Uczestnik nie może samodzielnie podejmować decyzji o tak znacznych nakładach na nieruchomość. Są to bowiem czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością i wymagają zgody wszystkich współwłaścicieli. Po ujawnieniu wnioskodawców jako współwłaścicieli uczestnik również nie informował wnioskodawców o planowanych remontach. Z opinii biegłego wynika, że w listopadzie 2013 roku wykonano instalację wodno -kanalizacyjną i gazową oraz ciepłowniczą w lokalu nr (...), a koszt remontu to ponad 10 000 złotych. Uczestnik nie pytał wnioskodawców o zgodę na remont i na takie wydatki. Istnieje realna obawa, że takie sytuacje powtórzą się w przyszłości. Wnioskodawcy muszą wiedzieć, jaki jest plan remontów na kolejny rok i czy remonty te mają pokrycie w dochodach z nieruchomości. Do tej pory nie mieli takiej wiedzy, a wszystkie decyzje arbitralnie podejmował uczestnik. Dopiero wprowadzenie zarządcy sądowego pozwoli na prowadzenie zarządu z respektowaniem praw wszystkich współwłaścicieli. Jest faktem, że uczestnik czyni starania by nieruchomość była w bardzo dobrym stanie i przynosiła coraz większe dochody. Jednak działania takie należało pogodzić ze stanowiskiem pozostałych współwłaścicieli i ich prawem do informacji o stanie nieruchomości.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł uczestnik (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółka komandytowa w Ł., zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 oraz art. 227 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów polegającą na uznaniu, że uczestnik krzywdził mniejszość współwłaścicieli odmawiając i utrudniając udostępnienie dokumentów dotyczących stanu nieruchomości, a działania te miały charakter uporczywy w sytuacji, gdy uczestnik przekazał żądane informacje wnioskodawcom oraz udostępnił dokumentację w siedzibie swojej firmy po dacie wpisania ich praw do księgi wieczystej oraz nieuwzględnienie faktu, że wcześniejsza odmowa udostępnienia informacji była podyktowana faktem niewykazania praw do przedmiotowej nieruchomości;
2. błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, polegający na bezpodstawnym przyjęciu, że uczestnik nie przekazał wnioskodawcom żądanych dokumentów w sytuacji, gdy prawidłowo oceniony materiał dowodowy prowadzi do odmiennych wniosków.

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku o ustanowienie zarządcy oraz zasądzenie kosztów postępowania w pierwszej i drugiej instancji (wobec faktu, że interesy stron są sprzeczne), w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zarzuty apelacji skupiają się wokół naruszenia przepisów prawa procesowego, a w zasadzie jedynie na naruszeniu art. 233 § 1 oraz art. 227 k.p.c., co w ocenie skarżącego skutkowało wadliwą oceną materiału dowodowego. Przypomnieć zatem należy, że w myśl przepisu art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem sądu jest dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania, wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów, choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć również logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Nie jest tu wystarczająca sama polemika naprowadzająca wnioski odmienne, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy sprostał powyższym wymaganiom. Dokonał bowiem ustaleń faktycznych w oparciu o całokształt zebranego w sprawę materiału dowodowego, który poddał szczegółowej analizie. Wbrew twierdzeniom apelującego ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd I instancji zgodne są z chronologią zdarzeń przedstawioną w apelacji na stronie 3. W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia (strona 4 akapit drugi) rzeczywiście jest nieścisłość polegająca na ustaleniu, że do spotkania w siedzibie Spółki (...) i udostępnienia wnioskodawczyni 35 segregatorów z dokumentami doszło w grudniu 2013 roku, podczas gdy z zeznań M. S. wynika, że było to w grudniu 2014 roku (karta 538 akt, wers 11 od dołu karty). Natomiast na stronie 11 uzasadnienia zawarto stwierdzenie, że wnioskodawczyni nie otrzymała zestawienia przychodów i kosztów oraz dochodów z poszczególnych lokali, podczas gdy na stronie 4 uzasadnienia jest ustalenie o treści przeciwnej. Jednak te błędy, mające charakter omyłki pisarskiej (co do daty udostępnienia dokumentacji) lub nieścisłości, nie mają znaczenia dla prawidłowości oceny materiału dowodowego i wywiedzionych z niego wniosków. Sąd I instancji ustalił, że stopniowo, z upływem czasu, wnioskodawczyni otrzymywała dostęp do dokumentów nieruchomości. Na stronie 4 uzasadnienia znajdują się szczegółowe ustalenia co do tego, kiedy i jakie dokładnie dokumenty otrzymywała wnioskodawczyni. Nie ma sprzeczności pomiędzy twierdzeniami uczestnika i ustaleniami Sądu Rejonowego w tej kwestii. Jednak takie udostępnianie przez uczestnika dokumentacji: stopniowo i w żaden sposób nie posegregowanej, nie może być uznane za pełne i rzetelne przedstawienie informacji o nieruchomości i sposobie zarządzania nią. Istotne jest bowiem, co trafnie dostrzegł i odnotował Sąd Rejonowy, że po dacie ujawnienia wnioskodawców jako współwłaścicieli w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...) w Ł., nie uzyskali oni w rozsądnym czasie pełnej i przejrzystej informacji o stanie nieruchomości, sposobie wykorzystywania i kosztach jej utrzymania oraz uzyskiwanych dochodach.

Bezspornie Spółka (...) nie prowadzi odrębnej dokumentacji dotyczącej zarządu nieruchomością, będącej przedmiotem współwłasności z wnioskodawcami. Dokumenty dotyczące nieruchomości są gromadzone i przechowywane z innymi dokumentami, związanymi z działalnością Spółki. Nie jest to działanie prawidłowe. Przedmiotem oceny w niniejszej sprawie nie jest bowiem prowadzenie księgowości Spółki jako podmiotu

prowadzącego działalność gospodarczą, lecz zarządzanie nieruchomością i dokumentowanie tego zarządzania przez Spółkę, która nie jest jedynym współwłaścicielem nieruchomości. Z punktu widzenia współwłaścicieli, którzy zarządu nieruchomością nie sprawują i którzy mają prawo żądać rachunku z tego zarządu, działanie Spółki jest nieprawidłowe i narusza ich uprawnienia do otrzymania spójnej, jednoznacznej i przejrzystej informacji o działaniach zarządcy.

Pozostałe, podniesione w apelacji sprzeczności w ustaleniach faktycznych Sądu I instancji, sprzecznościami w istocie nie są. Wywód zawarty na stronie 11 uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia sprowadza się do stwierdzenia, że dopiero sporządzenie opinii przez biegłego pozwoliło na usystematyzowanie informacji na temat czynności podejmowanych przez uczestnika w ramach zarządu nieruchomością i rozeznania co do jej stanu oraz wyników. Przy tym dokumentacja przekazywana przez uczestnika (czego Sąd Rejonowy nie negował, lecz jedynie podkreślił, że nie została złożona od razu na początku postępowania, a dopiero po wskazaniu przez biegłego rodzaju niezbędnych dokumentów) nie pozwala na ustalenie zakresu prac remontowych ani oceny prawidłowości i celowości umów zawieranych z wykonawcami robót, bo takich dokumentów nadal brak. Wnioskodawczyni z pewnością nie była informowana o przeprowadzanych przez uczestnika remontach (choć faktem jest, że większość z nich została przeprowadzona zanim uzyskała tytuł do nieruchomości) i nie wypłacono jej dochodów z nieruchomości (tej okoliczności uczestnik nie zaprzecza, a jedynie podnosi, że wnioskodawczyni nie domagała się wypłaty dochodów).

Reasumując: poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne, pomimo drobnych wskazanych powyżej nieścisłości, są prawidłowe i znajdują oparcie w zgromadzonym materialnie dowodowym. Sąd Okręgowy podziela je i przyjmuje za własne.

Apelujący wskazując na uchybienia o charakterze procesowym, w istocie zmierza do podważenia prawidłowości wniosku o spełnieniu przesłanek uzasadniających ustanowienie zarządcy sądowego, a określonych w art. 203 k.c. Wracając do tego przepisu jeszcze raz przypomnieć należy, że przesłankami ustanowienia zarządcy sądowego jest niemożność uzyskania zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu, naruszanie przez większość współwłaścicieli zasad prawidłowego zarządu i krzywdzenie mniejszości współwłaścicieli przez większość. Do wprowadzenia zarządcy sądowego wystarczające jest spełnienie jednej z powyższych przesłanek.

Wnioskodawcy uzasadniając swój wniosek wskazywali na przesłankę krzywdzenia mniejszości współwłaścicieli przez większość i pod tym kątem Sąd Rejonowy oceniał zebrany materiał dowodowy. Jednak zebrany w sprawie materiał dowodowy daje podstawę do stwierdzenia, że ustanowienie zarządcy sądowego jest uzasadnione także i z tego powodu, że współwłaściciel większościowy nieruchomości narusza zasady prawidłowego zarządu. Naruszenie to polega na wykonywaniu czynności przekraczających zwykły zarząd bez zgody wszystkich współwłaścicieli, czego wymaga przepis art. 199 k.c.

Omawiany przepis (ani żaden inny) nie definiuje pojęcia czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną oraz czynności przekraczającej zwykły zarząd. Jednak za utrwalony w doktrynie i judykaturze można uznać pogląd, zgodnie z którym przez czynności zwykłego zarządu rozumie się załatwianie bieżących spraw, związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie nie pogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia, wszystko zaś co się w tych granicach nie mieści, zalicza się do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Niewątpliwie w latach 2006 – 2013 Spółka (...) przeprowadziła na nieruchomości szereg remontów, których koszty wyniosły około 2,5 mln złotych i nie miały pokrycia w dochodach nieruchomości. Jak ustalił Sąd Rejonowy (czego apelujący nie kwestionuje), przeprowadzone prace w przeważającej części miały charakter modernizacyjny i zmierzały do maksymalizacji dochodów uzyskiwanych z nieruchomości. Prace były przeprowadzane bez zgody pozostałych współwłaścicieli i bez akceptacji przez nich kosztów na wskazanym poziomie. Nie może być wątpliwości, że zarówno zakres prac, ich charakter (modernizacja), jak i wysokość kosztów uzasadnia ich zakwalifikowanie jako czynności przekraczających zwykły zarząd przedmiotową nieruchomością. Naruszenie zasady, według której podjęcie czynności przekraczającej zwykły zarząd wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli, było wielokrotne, trwało na przestrzeni kilku lat. Bierność pozostałych współwłaścicieli (a dokładnie Skarbu Państwa ujawnionego w księdze wieczystej w okresie, kiedy dokonywano remontów) nie zwalniała Spółki z obowiązku uzyskania zgody na dokonanie czynności

przekraczających zwykły zarząd. Tymczasem uczestnik nawet nie próbował dowieść, że czynił starania o uzyskanie wymaganej zgody. Przeciwnie - jak wskazano w uzupełnieniu apelacji – uznał, że inni współwłaściciele nie istnieją, co w okolicznościach niniejszej sprawy było oczywiście bezpodstawne.

Prowadzenie dokumentacji nieruchomości łącznie z dokumentacją dotyczącą innej działalności Spółki również świadczy o naruszeniu zasad prawidłowego zarządu. Była już o tym mowa: Spółka nie jest jedynym współwłaścicielem nieruchomości, zatem powinna prowadzić dokumentację dotyczącą sprawowanego zarządu odrębnie. Zgodnie bowiem z art. 208 k.c. ma ona obowiązek złożyć rachunek z zarządu na żądanie pozostałych współwłaścicieli.

Podkreślić należy, że o ile ocena, czy doszło do pokrzywdzenia mniejszości współwłaścicieli przez większość musi być dokonana w odniesieniu do tych, których taki zarzut postawili, o tyle kwestia prawidłowości sprawowanego zarządu powinna być oceniana z perspektywy całego okresu sprawowania zarządu, a nie tylko po dacie uzyskania tytułu do nieruchomości przez wnioskodawców. Zatem okoliczność, że większość remontów wykonana była przed rokiem 2013 nie zmienia oceny, że zarząd sprawowany był przez Spółkę nieprawidłowo z przyczyn wskazanych powyżej. Nie zmienia tej oceny fakt, że nieruchomość znajduje się w bardzo dobrym stanie, a wykonane remonty pozwalają uzyskiwać wyższe stawki za czynsz. Pozostali współwłaściciele nie muszą podzielać zapatrywania uczestnika co do przeznaczenia nieruchomości i sposobu jej wykorzystania. Przede wszystkim jednak Spółka nie może narzucać im wydatków, których być może nie chcą, i których ciężaru finansowego mogą nie udźwignąć.

Przedstawione rezultaty kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia prowadzą do konstatacji, że nie zachodzą podstawy do jego zmiany. Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania orzekł stosownie do zasady wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c., uznając, że brak jest podstaw do odstąpienia od zasady, stosownie do której każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.