Sygn. akt III Ca 432/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem częściowym z dnia 18 lipca 2016 r. w sprawie, sygn. akt III Ns 260/10 z wniosku W. Z. z udziałem B. S., Z. S., J. Z., K. K. Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi:

1. ustalił, że dochód z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) za lata 2011-2015 wyniósł łącznie kwotę 267.373,80 złotych, przy uwzględnieniu straty za rok 2014 w wysokości 6.591,45 złotych, która podlega pokryciu z dochodu uzyskanego za rok 2013,

2. oddalił wniosek o nakazanie zarządcy sądowemu wypłaty kwoty opisanej w punkcie 1 na rzecz współwłaścicieli nieruchomości,

3. zezwolił zarządcy sądowemu nieruchomości przy ul. (...) w Ł. na rozporządzenie rzeczami ruchomymi, stanowiącymi własność byłego najemcy lokalu nr (...) M. M., tj. :

- odkurzacza,

- stołu okrągłego,

- czterech krzeseł,

- komody czteroczęściowej z dwoma szufladami,

- regału,

- półeczki z sześćdziesięcioma siedmioma płytami CD,

- lampy stojącej z kloszem z materiału,

- roweru górskiego U.,

- lunety T.,

- komody trzyczęściowej,

- fotela,

- łózka wraz z materacem,

- biurka wraz z krzesłem,

(zgodnie z „protokołem komisyjnego otwarcia i wejścia do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł.") -

- w sposób jaki zarządca uzna za właściwy,

4. oddalił wniosek zarządcy sądowego nieruchomości przy ul. (...) o wyrażenie zgody na ewentualną wymianę grzejników w lokalach mieszkalnych w przypadku braku możliwości naprawy obecnych oraz montaż nowego grzejnika (w kuchni lokalu nr (...)).

5. oddalił wniosek W. Z. o ustalenie przez Sąd prawa do korzystania przez niego z lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. (...) w Ł.,

6. odrzucił wniosek zarządcy sądowego nieruchomości przy ul. (...) o zobowiązanie uczestników postępowania B. S. i Z. S. do uregulowania kwoty ogółem 60.146,35 złotych tytułem opłat za wykorzystane media w lokalach nr (...) w okresie od kwietnia 2011 roku do 2015 roku oraz o zobowiązanie B. i Z. S. do regulowania tego typu opłat w przyszłości,

7. odrzucił wniosek zarządcy sądowego nieruchomości przy ul. (...) o zobowiązanie uczestników postępowania B. i Z. S. do uregulowania kwoty ogółem 124.510,32 złotych tytułem opłat za wyłączne korzystanie z lokali nr (...) w okresie od kwietnia 2011 roku do 2015 roku oraz o zobowiązanie B. i Z. S. do regulowania tego typu opłat w przyszłości.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł wnioskodawca W. Z., zaskarżając orzeczenie w części tj. w zakresie pkt. 2, 5, 6, 7. Skarżący nie sformułował zarzutów. Wniósł o zmianę postanowienia w zakresie pkt. 2 i nakazanie zarządcy sądowemu wypłaty z zysku za lata 2011 -2015 w 50 % na rzecz współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) w Ł. ewentualnie o uchylenie powyższego pkt. 2 postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, o zmianę pkt. 5 postanowienia częściowego dotyczącego wniosku W. Z. i ustalenie przez Sąd prawa do korzystania z lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. (...) w Ł. ewentualnie o uchylenie pkt. 5 postanowienia i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania, o zmianę w pkt. 6 postanowienia częściowego i nakazanie wpłaty 60.146,35 zł tytułem wynagrodzenia za wykorzystane media w lokalach (...) w okresie od kwietnia 2011 roku do 2015 roku oraz do regulowania tego typu wynagrodzenia w przyszłości ewentualnie o uchylenie pkt. 6 postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, o zmianę w pkt. 7 postanowienia i zobowiązanie uczestników postępowania B. i Z. S. do uregulowania kwoty ogółem 124.510,32 zł tytułem wynagrodzenia za wyłączne korzystanie z lokali nr (...) w okresie od kwietnia 2011 roku do 2015 roku oraz regulowanie tego typu wynagrodzenia na przyszłość ewentualnie o uchylenie pkt. 7 postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Skarżący wniósł o zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania w sprawie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Sąd odwoławczy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, a w konsekwencji przyjmuje je za swoje, uznając za zbędne powielanie ich w treści uzasadnienia. Wskazane w uzasadnieniu apelacji okoliczności co do stanu faktycznego, że B. S. nie wykonała pewnych prac, nie są na tyle istotne by rzutowały w jakikolwiek sposób na rozstrzygnięcie.

Wbrew twierdzeniom zawartym w uzasadnieniu apelacji Sąd Rejonowy prawidłowo oparł się na dowodzie z opinii biegłego do spraw budownictwa na okoliczność udzielenia przez niego odpowiedzi jakie prace remontowe winny być przeprowadzone w spornej nieruchomości, w szczególności czy zachodzi potrzeba pilnego przeprowadzenia prac remontowych a także określenia wartości tych prac.

Sąd Rejonowy prawidłowo oddalił wniosek o nakazanie zarządcy sądowemu wypłaty kwot stanowiących dochód z nieruchomości za lata 2011 – 2015 na rzecz współwłaścicieli. Istotne jest, że sprawozdania z zarządu sądowego nieruchomością za lata 2011 - 2015 nie zostały jeszcze zatwierdzone i są kwestionowane przez uczestników postępowania. Ponadto konieczne jest przeprowadzenie pilnych robót remontowych. Dopiero po uregulowaniu wszystkich, przewidzianych w art. 940 k.p.c., wydatków; nadwyżka pozostała z uzyskanych dochodów powinna być wypłacona przez zarządcę współwłaścicielom stosownie do wielkości ich udziałów (art. 207 KC).

Wbrew twierdzeniom apelacji Sąd Rejonowy prawidłowo oddalił wniosek W. Z. o ustalenie przez Sąd prawa do korzystania przez niego z lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Roszczenie to nie podlega rozpoznaniu w przedmiotowej sprawie o ustanowienie zarządcy. Słusznie zauważył Sąd Rejonowy, że w toku postępowania o ustanowienie zarządcy nieruchomości mogą być rozpoznawane wnioski o zmianę zarządcy, o uchylenie zarządu, dotyczące zatwierdzenia sprawozdań, wynagrodzenia zarządcy. Ustanowienie zarządcy sądowego ogranicza współwłaścicieli w kwestiach zarządu nieruchomością, ale nie dotyka ich uprawnień właścicielskich.

Prawidłowo Sąd Rejonowy odrzucił wniosek zarządcy sądowego nieruchomości o zobowiązanie uczestników postępowania B. S. i Z. S. do uregulowania kwoty ogółem 60.146,35 zł tytułem opłat za wykorzystane media w lokalach nr (...) w okresie od kwietnia 2011 roku do 2015 roku oraz o zobowiązanie B. i Z. S. do regulowania tego typu opłat w przyszłości i wniosek o zobowiązanie uczestników postępowania B. i Z. S. do uregulowania kwoty ogółem 124.510,32 zł tytułem opłat za wyłączne korzystanie z lokali nr (...) w okresie od kwietnia 2011 roku do 2015 roku oraz o zobowiązanie B. i Z. S. do regulowania tego typu opłat w przyszłości. Należy podzielić stanowisko Sądu Rejonowego, że zarządca nieruchomości, który nie jest jednocześnie współwłaścicielem, nie ma legitymacji do dochodzenia roszczeń, które przysługują współwłaścicielom w tym opłat za media czy korzystanie z lokalu. W orzecznictwie przyjmuje się, że na podstawie art. 209 k.c. jeden ze współwłaścicieli może dochodzić roszczeń wymienionych w tym przepisie nie tylko przeciwko osobom trzecim, lecz także przeciwko współwłaścicielom, przy czym właściwą pozostaje droga procesu. Udział w procesie dalszych współwłaścicieli nie jest konieczny (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 25 czerwca 1971 r., III CRN 137/71).

Z powyższych względów Sąd odwoławczy nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację.