

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 czerwca 2018 r., wydanym w sprawie z wniosku B. F. W. z udziałem E. M. (1), Z. M. (1), J. G., i Miasta Ł. o ustanowienie zarządcy sądowego, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi ustanowił zarządcę sądowego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w osobie A. M., zobowiązał tego zarządcę do składania sprawozdań z zarządu co 6 miesięcy, począwszy od dnia 1 lipca 2018 r., w terminie miesiąca od upływu każdego okresu sprawozdawczego, określił wysokość wynagrodzenia zarządcy na kwotę 800,00 zł miesięcznie oraz ustalił, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd I instancji ustalił, że B. F. W. jest właścicielem samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 93,71 m², składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z ubikacją oraz przedpokoju i stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Ł. przy ul. (...), dla którego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta Nr (...). Z prawem własności lokalu związany jest udział wynoszący (...) części w prawie własności budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w takiej samej części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) stanowiącej nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr (...). W 2013 roku wnioskodawca dokupił również lokal numer (...) w tym samym budynku frontowym; oba lokale położone są jeden nad drugim. Dla nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi dwie księgi wieczyste – Nr (...) dla działki Nr (...) o pow. 0,0319 ha, z której wyodrębniono lokale o numerach (...) dla działki Nr (...) o powierzchni 0,1532 ha, z której wyodrębniono lokale o numerach: 25, 26, 19, 28, 21 i 23. Jako właściciel tych nieruchomości do ksiąg wieczystych wpisane jest Miasto Ł.. Właściciele lokali nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) tworzą wspólnotę mieszkaniową – Miasto Ł. posiada w niej (...) udziałów, J. G. (...) udziałów, E. M. (2) i Z. M. (1) po 8/1000 udziałów, zaś B. F. W. (...) udziałów. Pełnomocnikiem wnioskodawcy jest E. B., która była też członkiem zarządu wspólnoty na przełomie 2014/2015 roku. Na strychu frontowego budynku są 3 lokale, z których jeden należy do wnioskodawcy, drugi do Gminy, a trzeci pełni rolę rzeczowego strychu nad częścią frontową.

W 2008 roku zaczęły się problemy z dachem budynku. Gdy wnioskodawca kupił lokal, widział zalania na zabytkowych sufitach, ale Miasto zapewniło, że dokonało wymiany kiel i nie będzie już zalań. W grudniu 2009 roku przystąpiono do renowacji, ale po jej zakończeniu w kuchni i pokoju, w lutym 2010 roku, wszystko znów zostało zalane; później śnieg nadal nie był usuwany, nie poprawiono kiel i w marcu nastąpiło kolejne zalanie. Ubezpieczenie nie uwzględniało zabytkowego charakteru budynku i pokryło jedynie koszty malowania, więc po zalaniu lokal nie został odrestaurowany. W 2013 roku wnioskodawca zaczął remont lokalu nr (...), który obejmował burzenie ścian, przenoszenie łazienki, montaż centralnego ogrzewania, jednak remont ten został wstrzymany, bo była wymieniana więźba dachowa. Inspektor nadzoru A. K. (1) zauważyła, że belki stropowe są przegniłe, a na ścianach zaobserwowała minimalne ślady zalania. Problemy były też z instalacją wentylacyjną. Okazało się, że nie można jej wykonać, bo wnioskodawca nie miał dostępu do lokalu nr (...), czyli do poddasza, a Wspólnota nie zgadzała się na remont w tym zakresie, odmawiając wykonania tych prac w 2010 roku. W 2011 roku sprawa trafiła do Sądu i do Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego; organ nadzoru budowlanego nakazał sporządzenie ekspertyzy stropów i wentylacji. Wnioskodawca wykonał remont instalacji kominowej w kwietniu 2013 roku, kiedy nabył lokal nr (...).

Sąd stwierdził następnie, że w dniach 27 maja 2013 r. odbyło się zebranie członków wspólnoty w przedmiocie podjęcia uchwał dotyczących pokrycia kosztów zarządu i kosztów remontu oraz przyjęcia planu gospodarczego na 2013 rok, a w dniu 11 czerwca 2013 r. zebranie w przedmiocie udroźnienia przewodów kominowych w lokalu (...) i lokalu (...), jak również wzmocnienia zniszczonych stropów w lokalu (...). W zebraniach tych brał udział pełnomocnik wnioskodawcy, ale wymienione uchwały nie zostały przyjęte. W dniu 18 lipca 2013 r. wspólnota zawarła z A. K. (2) umowę o remont dachu budynku frontowego i budynku lewej oficyny. W lipcu i sierpniu 2013 roku podniesiono dach lewej oficyny. Wykonano tylko remont dachu oficyny, natomiast w pozostałych budynkach jedynie zdjęto dach, a potem

zaniechano dalszych prac do momentu zakończenia prac w oficynie. Dopiero w październiku 2013 roku przystąpiono do remontu budynku frontowego. Prace kosztowały 75.499,41 zł, a druga część wynagrodzenia za wymianę dachu wynosiła 140.400,00 zł. Nie został sporządzony protokół odbioru, gdyż wykonawca miał wyremontować jeszcze klatkę schodową po zalaniu w trakcie remontu dachu. Na skutek rozszerzenia powierzchni remontu zrezygnowano z ocieplenia, choć projekt wykonanie ocieplenia zakładał. Sufit w lokalu (...) musiał być rozebrany w trakcie remontu dachu i uczyniono to, nie informując o tym wnioskodawcy. Kolejne zebrania wspólnoty odbyły się w dniach 14 października 2013 r. i 19 grudnia 2013 r., kiedy to podjęto uchwałę o podziale nieruchomości na dwie wspólnoty, począwszy od 1 stycznia 2014 r. – Wspólnotę Mieszkaniową FRONT i Wspólnotę (...) Wspólnej OFICYNA. Zarząd wspólnoty budynków w oficynach nie wyraził zgody na partycypację w kosztach wzmocnienia dachu, o co wielokrotnie zwracał się zarząd kamienicy frontowej. Wykonawcy dachu potrącono kary umowne w wysokości 10 000,00 zł i 15.000,00 zł za zalanie klatek schodowych i pozwano go w sprawie kosztów prac wzmocnienia dachu. W styczniu 2014 roku poinformowano wnioskodawcę, że remont dachu budynku frontowego został zakończony i że brakuje pieniędzy na odbudowę sufitu w lokalu Nr (...). W dniu 21 marca 2014 r. odbyło się zebranie wspólnoty, na którym zatwierdzono sprawozdania finansowe i rozliczenia remontu dachu. Od dnia 1 kwietnia 2014 r. funkcję jednoosobowego zarządu wspólnoty pełni J. G., a zarządcą nieruchomości jest firma (...). W dniu 22 lipca 2014 r. A. K. (2) wystawił kolejną fakturę na kwotę 7.246,80 zł za remont dachu. Przed podpisaniem protokołu odbioru jego firmie wypłacono prawie całe wynagrodzenie. Okazało się że dach jest wykonany źle, ponieważ są zniszczenia na klatce schodowej i na ścianach budynku frontowego oraz na sufitach.

Sąd meriti ustalił dalej, że pismem z dnia 13 sierpnia 2014 r. pełnomocnik wnioskodawcy zwrócił się o udzielenie informacji, kiedy zostanie zakończony remont dachu w budynku frontowym oraz kiedy zostanie przywrócona funkcjonalność przewodów kominowych i dymowych w lokalu nr (...), a od sierpnia 2014 roku podejmował próby wyegzekwowania od zarządu zorganizowania rocznego zebrania wspólnoty, a także uzyskania przygotowania rocznych rozliczeń oraz sprawozdania z remontu dachu w budynku frontowym. Dopiero w 2015 roku wspólnota podjęła uchwałę, że w lokalu nr (...) będzie odbudowany sufit. W dniu 1 czerwca 2015 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał decyzję Nr (...), w której nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej FRONT usunięcie w lokalu Nr (...) w terminie do 31 grudnia 2015 r. nieprawidłowości dotyczące belek stropowych. W dniu 3 lipca 2015 r. na zebraniu wspólnoty wnioskodawca zgłosił wniosek o podjęcie uchwały o umorzeniu zaległości powstałych w związku ze wstrzymaniem uiszczania opłat za lokale (...), których nie mógł użytkować do czasu wykonania remontu dachu i odbudowania sufitu w lokalu nr (...) zniszczonego podczas remontu, a Miasto Ł. – wniosek o zwolnienie z opłat za lokale (...), w których prowadzona była rekonstrukcja sufitu. Uchwała o umorzeniu zaległości wnioskodawcy nie została podjęta, ale Miasto Ł. uzyskało postulowane zwolnienie. Pozwy wnioskodawcy zaskarżające uchwały wspólnoty były oddalane. W dniu 19 lutego 2016 r. również podjęto uchwałę o niepodnoszeniu opłat za lokale użytkowe należące do Gminy, jednocześnie podwyższając opłaty należne od pozostałych współwłaścicieli. W 2013 roku były 3 zebrania wspólnoty, w 2014 dwa, w 2015 dwa, a w 2016 jedno; nie ma żadnych problemów z ustalaniem terminów zebrań.

Ustalono, że pismem z dnia 15 września 2015 r. pełnomocnik wnioskodawcy wezwał zarząd wspólnoty do wykonania w terminie do 15 października 2015 r. odbudowy sufitu i ocieplenia stropodachu nad lokalem nr (...), udroźnienia przewodów kominowych i wentylacyjnych w lokalu nr (...) oraz wyremontowania schodów w części pomiędzy I piętrem a poddaszem, a ponadto do wyegzekwowania od A. K. (2) zakończenia wszelkich prac w budynku frontowym, czyli ocieplenia dachu nad klatką schodową oraz wyremontowania tynków na klatce schodowej zniszczonych podczas remontu dachu. W dniu 12 października 2015 r. Wspólnota FRONT zawarła umowę z W. B. dotyczącą naprawy belek stropowych z odtworzeniem podłogi płytami (...) i ociepleniem lokalu nr (...). W dniu 16 października 2015 r. wykonawcy temu wypłacono zaliczkę w wysokości 3.800,00 zł, a w dniu 1 grudnia 2015 r. wystawił on fakturę za naprawę belek w lokalu nr (...) na kwotę 14.810,00 zł. W styczniu 2016 r. została sporządzona ekspertyza dotycząca stanu poszczególnych elementów więźby dachowej, w której stwierdzono nieprawidłowości w wykonaniu elementów konstrukcyjnych i ich połączeń skutkujące nieprawidłową pracą więźby; koszt ekspertyzy to 7.500,00 zł. Więźba ruszała się na boki, bo były rozcięte jętki, co powodowało pęknięcie ściany zewnętrznej, pracowanie papy i w konsekwencji przeciekanie wody, a to z kolei skutkowało uszkodzeniami materiału w kilku belkach. W lokalu nr

(...) też były zacieki od strony podwórza, przy czym ostatnie zalanie w tym lokalu nastąpiło w dniach 1-21 lutego 2016 r. Uchwałą z dnia 19 lutego 2016 r. Wspólnota FRONT postanowiła wystąpić do Wspólnoty (...) Wspólnej OFICYNA o pokrycie proporcjonalnej części kosztów związanych ze wzmocnieniem nieprawidłowo wykonanego dachu, odbudowaniem sufitów w lokalach nr 5a i 6 oraz remontem dachu klatki schodowej. Pismem z dnia 29 marca 2016 r. wspólnota wystosowała do A. K. (2) wezwanie do naprawy więźby dachowej budynku frontowego, w dniu 5 kwietnia 2016 r. zawarto z W. B. umowę dotyczącą wzmocnienia więźby dachowej, a w dniu 14 lipca 2016 r. dokonano odbioru zleconych prac. Pismem z dnia 8 sierpnia 2016 r. wezwano B. S. do zapłaty kwoty 8.610,00 zł za nieprawidłowo wykonaną ekspertyzę przewodów kominowych.

Sąd Rejonowy stwierdził też, że wnioskodawca zalega z opłatami za lokal w kwocie 52.000,00 zł i był wielokrotnie wzywany do zapłaty, ale jego pełnomocnik podnosił, że opłaty będą uiszczane, o ile zostanie wykonany strop w lokalu Nr (...); do chwili obecnej zadłużenie nie zostało uregulowane. Miesięczne wpływy wspólnoty powinny się kształtować na poziomie 8.200,00 zł, ale bez opłat należnych od wnioskodawcy są mniejsze o 1.700,00 zł. Stawka obciążających właścicieli lokali opłat na fundusz remontowy wynosi 10,00 zł od metra kwadratowego miesięcznie. W listopadzie 2017 roku na rachunku wspólnoty było zgromadzone 14.000,00 zł. Przed podziałem wspólnota dysponowała większymi środkami. Ostatecznie w lokalach nr (...) wykonano odbudowę i ocieplenie sufitu, a w lokalu nr (...) wykonano remont stropu. Sąd ustalił, że A. M. od stycznia 2004 roku jest współwłaścicielem firmy (...) i zajmuje się administrowaniem nieruchomościami; obecnie zarządza 25 nieruchomościami i zatrudnia 3 administratorów. Ponadto jako okoliczność notoryjną urzędowo potraktowano fakt, że toczy się sprawa o sygnaturze III C 960/16 z powództwa wspólnoty przeciwko wnioskodawcy o zapłatę zaliczek, co w ocenie Sądu świadczy o konflikcie, który przenosi się na różnego rodzaju sprawy sądowe, a jest wynikiem głębokiej nieufności i osobistej niechęci pomiędzy właścicielami uniemożliwiających jakąkolwiek racjonalną współpracę dla dobra nieruchomości i wszystkich właścicieli. Pominięto natomiast wniosek o przesłuchanie członków zarządu wspólnoty na okoliczność wykonania remontu dachu w budynku frontowym i innych prac remontowych, gdyż, zdaniem Sądu, okoliczności te wynikają już ze znajdujących się w aktach uchwał, umów i protokołów zebrań, zaś ponowne ich analizowanie byłoby bezprzedmiotowe.

Sąd I instancji uznał wniosek o ustanowienie zarządcy sądowego nieruchomości za zasadny, gdyż jego zdaniem, zgromadzony materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że działający zarząd narusza zasady prawidłowej gospodarki. Wywiedziono, że na każdym ze współwłaścicieli spoczywa ciężar aktywności w zakresie administrowania nieruchomością, planowania i wykonywania remontów, pobieraniu pożytków i dochodów, ponoszenia związanych z tym wydatków i ciężarów, a rozwiązaniem optymalnym w tym zakresie jest zgodne określenie zasad zarządu przez samych współwłaścicieli na podstawie umowy. Umowa ta może stanowić, że zarząd rzeczą wspólną będzie sprawował jeden ze współwłaścicieli albo osoba trzecia, może też określać czynności, do których będzie potrzebna zgoda wszystkich współwłaścicieli albo większości współwłaścicieli – co wyłącza możliwość sprawowania zarządu przez wszystkich pozostałych współwłaścicieli. Sąd odnotował, że wnioskodawca, żądając ustanowienia zarządcy sądowego, powołał przesłanki przewidziane w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 737 ze zm.), wskazując, że dotychczasowy zarząd narusza zasady prawidłowej gospodarki, ale ponadto podniósł, że zarząd krzywdzi mniejszość współwłaścicieli (art. 203 k.c.). Pozostając na gruncie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 737 ze zm.), zwanej dalej u.w.l., Sąd wskazał, że realizacji praw właścicieli służą ich uprawnienia kontrolne względem zarządu (lub zarządcy), które przyznaje im właśnie art. 29 ust. 1 tej ustawy, ale chodzi tu także o prawo kontroli działalności zarządu (art. 29 ust. 3 u.w.l.), przyjmowanie dorocznych sprawozdań z tej działalności (art. 30 ust. 2 pkt 3 u.w.l.), ocena pracy zarządu lub zarządcy (art. 30 ust. 2 pkt 2 u.w.l.), podejmowanie uchwał w przedmiocie udzielenia zarządowi lub zarządcy absolutorium (art. 29 ust. 2 i art. 30 ust. 2 pkt 3 u.w.l.), jak również prawo do odwołania zarządu i poszczególnych jego członków, prawo do zawieszenia w czynnościach zarządu lub poszczególnych jego członków albo prawo zmiany zarządcy (art. 18 ust. 1 i 2a, art. 20 ust. 2 u.w.l.). Większość jednak z tych czynności kontrolnych właściciele lokali podejmują wspólnie, natomiast właścicielom działającym pojedynczo przyznano na gruncie przepisów u.w.l. jedynie prawo wystąpienia z żądaniem o ustanowienie zarządcy przymusowego przez sąd i prawo kwestionowania uchwał.

Sąd meriti przyjął, że poprzez niewypełnianie obowiązków i naruszanie zasad prawidłowej gospodarki przez zarząd należy rozumieć – oprócz czynów wprost niezgodnych z prawem – także niewywiązywanie się z obowiązków nałożonych na zarząd ustawą oraz umową właścicieli, albo umową o zarządzanie, a także niewykonywanie uchwał właścicieli lokali i sprawowanie bieżącego zarządu w taki sposób, że stan nieruchomości ulega pogorszeniu. Zwrócił jednak też uwagę, że w omawianej ustawie wprowadzono podział czynności na takie, które zarząd może wykonywać samodzielnie i za które odpowiada, oraz takie, co do których potrzebna jest uchwała wspólnoty (art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l.), a zarząd jest jedynie organem wykonawczym. W ocenie Sądu zatem żądanie ustanowienia zarządcy przymusowego musi opierać się na zarzutach dotyczących czynności zwykłego zarządu, ewentualnie na zarzucie, że zarząd nie wykonuje uchwał wspólnoty, gdyż co do czynności przekraczających zwykły zarząd ustawa daje właścicielom prawo kwestionowania uchwał wspólnoty (art. 25 u.w.l.). Zarzuty wnioskodawcy dotyczyły przede wszystkim zaniechania, a następnie opóźnienia remontu dachu w budynku frontowym, co skutkowało tym, że nie mógł on korzystać ze swoich lokali położonych tuż pod dachem, a ponadto remont ten wiązał się z ingerencją w strukturę zażytkowego sufitu i w możliwość przebudowy przewodów wentylacyjnych i kominowych do lokalu numer (...), jak również odnosiły się do zwoływania przez zarząd zebrań wspólnoty i ustalania porządku obrad. Jak ustalono, lokal numer (...) był kilka razy zalewany przez wody opadowe, które zbierały się w kielu na dachu budynku, czego przyczyną była zła konstrukcja tego elementu, powodująca, że zalegający na dachu śnieg, topniejąc, zalewał mieszkania, a wnioskodawca nie mógł z tej przyczyny użytkować swojego lokalu. B. F. W. zgłaszał też zastrzeżenia, iż zarząd nie wykonuje zaleceń pokontrolnych wynikających z przeglądów technicznych budynków i opinii (...). Zdaniem Sądu Rejonowego, konflikt pomiędzy wnioskodawcą i pozostałymi właścicielami jest trudny do rozwiązania, gdyż to wnioskodawca ponosi konsekwencje zaniedbanego remontu dachu i w odpowiedzi powstrzymuje się z płatnościami swojej części opłat. W efekcie sytuacja sprowadza się zatem do zamiaru uiszczania płatności po wykonaniu remontu, ale równocześnie do niewykonywania tego remontu z powodu braku płatności, a tym samym wymaga zdecydowanej ingerencji zarządcy sądowego. Sąd podkreślił więc, że rozważając zarzuty wnioskodawcy przez pryzmat przesłanek z art. 29 u.w.l., wskazać trzeba, że brak decyzji co do remontu dachu oraz kolejności przeprowadzania remontów dają podstawy do ustanowienia zarządcy sądowego. Wnioskodawca kwestionuje bowiem działania lub zaniechania wspólnoty, która decyduje o remontach i źródłach ich finansowania, jak również pracę zarządu jako jej organu wykonawczego w ramach czynności zwykłego zarządu, a z uwagi na rozkład głosów i istniejący konflikt nie ma żadnego wpływu na działanie zarządu wspólnoty. Za bezzasadne natomiast uznano zarzuty dotyczące kwestii zwoływania przez zarząd zebrań wspólnoty i ustalania porządku obrad, skoro z uchwał załączonych do akt wynika, że wnioski zgłoszone przez wnioskodawcę i jego pełnomocników były głosowane, a z protokołów zebrań – że pełnomocnicy wnioskodawcy składali wnioski i głosowali nad uchwałami, a zarząd nie blokował im tej możliwości.

Ostatecznie Sąd uznał, że istnieją podstawy do ustanowienia zarządcy przymusowego, gdyż zarząd naruszał zasady prawidłowej gospodarki i działał na niekorzyść części właścicieli. Zaznaczył, że ustanowienie zarządcy sądowego świadczy o tym, iż współwłaściciele sami nie mogą dojść do porozumienia, a celem tej instytucji jest właśnie zapewnienie sprawnego funkcjonowania nieruchomości w zakresie spraw bieżących powierzonych zarządcy wobec konfliktu współwłaścicieli. Ustawodawca pozwala na taką ingerencję tylko wtedy, gdy zachwiana zostaje równowaga między prawami współwłaścicieli lub gdy większość współwłaścicieli, wykonując zarząd zwykły, narusza zasady prawidłowej gospodarki; dotyczy to sytuacji konfliktowych, gdy sparaliżowany jest zarząd, co szkodzi nieruchomości lub gdy rażąco naruszane są prawa mniejszościowych współwłaścicieli – i ta ostatnia sytuacja ma miejsce na przedmiotowej nieruchomości. Mając ją na uwadze, Sąd uznał, że zarządcą sądowym nieruchomości powinien zostać A. M., gdyż uczestnicy nie zakwestionowali tej kandydatury, chociaż wielokrotnie byli wzywani do przedstawienia innego kandydata, a ponadto osoba ta bardzo dobrze orientuje się w stanie technicznym nieruchomości i daje należytą gwarancję rozwoju kamienicy. Ustalone wynagrodzenie zarządcy w kwocie 800,00 zł nie jest w ocenie Sądu w obecnych realiach rynkowych wygórowane i odpowiada jego nakładowi pracy. Podkreślono też, że zarządca działał będzie pod nadzorem Sądu, gdyż został zobowiązany do składania okresowych sprawozdań w ściśle określonym terminie. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia złożyli uczestnicy postępowania J. G., E. M. (2) i Z. M. (2), zaskarżając je w części dotyczącej rozstrzygnięcia o ustanowieniu zarządcy, zobowiązania go do składania sprawozdań z zarządu oraz

ustalenia wysokości należnego mu wynagrodzenia, jak również domagając się jego zmiany poprzez oddalenie wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucono naruszenie:

- art. 366 k.p.c. w związku z art. 361 k.p.c. i w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i dokonanie odmiennej oceny okoliczności mających miejsce do dnia 29 maja 2015 r. niż poczyniona w poprzedniej, prawomocnie zakończonej, sprawie o ustanowienie zarządcy przymusowego;
- art. 365 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i dokonanie odmiennej oceny okoliczności mających miejsce do dnia 29 maja 2015 r. niż poczyniona w poprzedniej, prawomocnie zakończonej, sprawie o ustanowienie zarządcy przymusowego;
- art. 232 k.p.c. art. 227 k.p.c. i art. 6 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez uznanie, że wnioskodawca wykazał, iż zarząd wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) – FRONT naruszał zasady prawidłowej gospodarki i działał na niekorzyść właścicieli w sytuacji, gdy w żaden sposób nie potwierdza tego zebrany w sprawie materiał dowodowy;
- art. 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie stanu rzeczy z chwili zamknięcia rozprawy;
- art. 328 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez błędne wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz błędne wyjaśnienie podstawy prawnej zaskarżonego postanowienia, wobec czego lakoniczność treści uzasadnienia orzeczenia uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia;
- art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 1 k.p.c. w związku z art. 361 k.p.c. i w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, co doprowadziło do dokonania ustaleń faktycznych sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności do:

ustalenia, że od dnia 1 kwietnia 2014 r. funkcję jednoosobowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) – FRONT pełni J. G.;

ustalenie „braku decyzji co do remontu dachu” oraz „kolejności przeprowadzania remontów” w sytuacji, gdy remont dachu został wykonany;

- art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 737 ze zm.) poprzez jego błędną wykładnię prowadzącą do niewłaściwego zastosowania i ustanowienia zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w osobie A. M. w sytuacji, gdy w stanie faktycznym sprawy nie sposób uznać, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) – FRONT naruszał zasady prawidłowej gospodarki i działał na niekorzyść właścicieli.

Ponadto skarżący domagali się ponownego rozpoznania przez Sąd II instancji – w trybie art. 380 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. – postanowienia Sądu meriti oddalającego wniosek dowodowy o przesłuchanie członków zarządu wspólnoty na okoliczność wykonania przez wspólnotę remontu dachu w budynku frontowym i innych prac remontowych, a także wnieśli o dopuszczenie dowodów z dokumentów załączonych do apelacji, podnosząc, że potrzeba ich powołania wynika dopiero po zapoznaniu się przez apelujących z treścią uzasadnienia zaskarżonego postanowienia.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o jej oddalenie oraz o oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z przesłuchania członków zarządu wspólnoty, jak również domagał się zasądzenia od skarżących na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 9 września 2019 r. Sąd Okręgowy w Łodzi uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Okręgowy wskazał, że Sąd pierwszej instancji uznając, że istnieją podstawy do ustanowienia zarządu przymusowego ze względu na to, iż zarząd naruszał zasady prawidłowej gospodarki i działał na niekorzyść części właścicieli, zastosował, zgodnie ze wskazaniem powoda, art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. z 2019 r. poz. 737 ze zm.). W ocenie Sądu Okręgowego, ze względu na ilość wyodrębnionych lokali oraz nieuregulowanie zagadnienia sposobu zarządu przez współwłaścicieli, wyłączną podstawą prawną żądania zmiany dotychczasowego sposobu zarządu mógł być tylko odpowiednio stosowany art. 203 k.c., zaś dokonana przez Sąd Rejonowy niewłaściwa identyfikacja żądania wnioskodawcy, skutkująca wydaniem orzeczenia dotyczącego roszczenia ustalonego nie w oparciu o jego istotną podstawę faktyczną, ale wyłącznie na skutek wskazania przez wnioskodawcę wybranej przez niego podstawy prawnej, jest równoznaczna z nierozpoznanie istoty sprawy usprawiedliwiającym uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Zażalenie na to postanowienie złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi oraz o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych, jak również zarzucając naruszenie art. 386 § 4 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i art. 385 k.p.c. poprzez jego błędne niezastosowanie, polegające na uznaniu, że w przedmiotowej sprawie Sąd I instancji nie rozpoznał jej istoty, w sytuacji, gdy przeprowadzone postępowanie dowodowe i zgromadzony w jego wyniku materiał dowodowy oraz dokonane na jego podstawie ustalenia faktyczne poczynione zostały prawidłowo i pozwalały na merytoryczną kontrolę zaskarżonego orzeczenia oraz subsumpcję ustalonego stanu faktycznego pod właściwe normy prawne, co uzasadniało uznanie, że postanowienie to, pomimo wadliwości uzasadnienia, odpowiada prawu, co powinno skutkować oddaleniem apelacji.

Postanowieniem z dnia 11 marca 2020 r., wydanym w sprawie II CZ 6/20, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i pozostawił rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego orzeczeniu kończącemu postępowanie.

Sąd Najwyższy podniósł, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie, a pojęcie "istoty sprawy", o którym mowa w art. 386 § 4 k.p.c., dotyczy jej aspektu materialnoprawnego i zachodzi w sytuacji, gdy sąd nie zbadał podstawy materialnoprawnej dochodzonych roszczeń, jak też skierowanych przeciwko nim zarzutów merytorycznych, tj. nie odniósł się do tego, co jest przedmiotem sprawy, uznając, że nie jest to konieczne z uwagi na istnienie przesłanek materialnoprawnych czy procesowych unicestwiających dochodzone roszczenie. Podniesiono dalej, że inne wady rozstrzygnięcia, dotyczące naruszeń prawa materialnego, czy też procesowego (poza nieważnością postępowania i nieprzeprowadzeniem postępowania dowodowego w całości), nie uzasadniają uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, przy czym zgodnie z zasadą *da mihi factum, dabo tibi ius*, wynikającą w prawie procesowym z nałożenia na wnioskodawcę jedynie obowiązku przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. w związku z art. 511 § 1 k.p.c.), zaś konstrukcja podstawy prawnej rozstrzygnięcia należy do sądu. Przyjęcie przez sąd innej, niż podana przez powoda, kwalifikacji prawnej jego roszczenia nie narusza art. 321 k.p.c., a tego rodzaju uchybienia prawu materialnemu popełnione w procesie subsumpcji powinny być w systemie apelacji pełnej załatwiane bezpośrednio w postępowaniu apelacyjnym. Przypomniano też, że sąd drugiej instancji rozpoznając sprawę na skutek apelacji, nie jest związany podniesionymi w niej zarzutami naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. W efekcie odmienna ocena prawna, nawet jeśli łączy się z potrzebą poczynienia uzupełniających ustaleń, nie upoważnia do przypisania sądowi pierwszej instancji nierozpoznania istoty sprawy. Sąd Najwyższy odnotował ponadto, że z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, iż wnioskodawca, żądając ustanowienia zarządcy sądowego, powoływał się na zarówno na przesłanki z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. z 2019 r. poz. 737 ze zm.), jak i na art. 203 k.c., a Sąd pierwszej instancji, uznając, że istnieją podstawy do ustanowienia zarządcy przymusowego, przyjął, iż dotychczasowy zarząd naruszył zasady prawidłowej gospodarki i działał na niekorzyść mniejszościowych właścicieli.

Przy ponownym rozpoznawaniu sprawy wnioskodawca na rozprawie apelacyjnej przed Sądem Okręgowym w Łodzi w dniu 22 marca 2021 r. wniósł o oddalenie apelacji i o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym postępowania zażaleniowego przed Sądem Najwyższym.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił następujące okoliczności faktyczne:

W budynku znajdującym się na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącą działkę Nr (...) o pow. 0,0319 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Nr (...), wyodrębniono 4 samodzielne lokale mieszkalne (Nr (...)), które należą obecnie do innych podmiotów niż dotychczasowy właściciel nieruchomości i prowadzone są dla nich odrębne księgi wieczyste. Ponadto w budynku tym znajduje się (w całości lub częściowo) 5 innych lokali należących do Miasta Ł. jako dotychczasowego właściciela, ale spośród nich tylko jeden (Nr 5a) spełnia kryterium „samodzielności” wynikające z art. 2 ust. 1 u.w.l. i jednocześnie położony jest w całości w przedmiotowym budynku. Dwa lokale użytkowe (apteka i sklep jubilerski), choć stanowią odrębne całości funkcjonalne, to jednak w ramach tych całości obejmują pomieszczenia znajdujące się w budynkach oficyn położonych już na sąsiedniej nieruchomości, a w konsekwencji nie można ich uznać za samodzielne w rozumieniu przepisów u.w.l. Lokal mieszkalny Nr (...) nie spełnia przesłanki samodzielności z uwagi na jego zły stan techniczny, natomiast lokal mieszkalny Nr 6a tej przesłanki nie spełnia dlatego, że nie jest wydzielony trwałymi ścianami i stanowi pomieszczenie strychu (pisemna opinia biegłej ds. budownictwa K. Z., k. 618-664).

W ocenie Sądu Okręgowego opinia biegłej jest rzetelna i wydana zgodnie z posiadaną przez nią wiedzą fachową, jak również daje jasne odpowiedzi co do kwestii objętych tezą postanowienia dowodowego. Nie zachodzą wątpliwości co do jej wiarygodności i mocy dowodowej, a tym samym może ona stanowić podstawę dokonania ustaleń faktycznych, tym bardziej, że żaden z uczestników postępowania nie zgłaszał zastrzeżeń do jej treści. Złożone w toku postępowania apelacyjnego dokumenty inwentaryzacyjne nie mogą w żadnej mierze podważyć wniosków tej opinii, zważywszy, że dotyczą one łącznie wszystkich budynków znajdujących się na dwóch sąsiadujących nieruchomościach (budynku frontowego i oficyn) – i tym samym nie uwzględniają tego, czy dany lokal położony jest w całości czy tylko w części na nieruchomości wspólnej, jakiej dotyczy niniejsze postępowanie – a ponadto odzwierciedlają stan rzeczy, zwłaszcza stan techniczny lokali, na wrzesień 2010 r., podczas gdy opinia biegłej wydana w rozpoznawanej sprawie jest efektem oględzin budynku dokonanych w czerwcu 2019 r.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności Sąd odwoławczy korzysta ze swego uprawnienia do sprostowania oczywistych omyłek i niedokładności w sentencji zaskarżonego orzeczenia, jakie przewiduje art. 350 § 3 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Zwrócono uwagę, że Sąd niższej instancji zamieścił w komparycji swego postanowienia imię jednego z uczestników postępowania w błędnym brzmieniu, gdy tymczasem z akt sprawy wynika, że nie ma on na imię J., ale Z.. Sprostowaniu podlega także nieprecyzyjne oznaczenie nieruchomości, której dotyczyło zawarte w sentencji rozstrzygnięcie, zważywszy, że z poczynionych w toku postępowania ustaleń faktycznych wynika, iż w Ł. przy ul. (...) położone są dwie nieruchomości, co wymagało naprawienia tej niedokładności poprzez oznaczenie, że chodzi o nieruchomość położoną od frontu posesji i podanie numeru prowadzonej dla niej księgi wieczystej.

Wniesiona przez uczestników postępowania apelacja skutkowałą zmianą zaskarżonego orzeczenia, choć z zupełnie innych przyczyn niż wskazywane w treści złożonego środka odwoławczego. Zmiana stanu prawnego, do jakiej doszło po wydaniu zaskarżonego orzeczenia, skutkuje, w ocenie Sądu II instancji, niemożnością uwzględnienia wniosku o ustanowienie zarządcy sądowego w oparciu o okoliczności ustalone w dotychczasowym postępowaniu i możliwe do ustalenia na gruncie zgromadzonego materiału dowodowego.

Jak trafnie przypomniał Sąd Najwyższy, wnioskodawcę obciąża obowiązek przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. w związku z art. 511 § 1 k.p.c.), natomiast do sądu należy zbadaniem czy w obowiązujących przepisach istnieje podstawa prawna, która uzasadniałaby uwzględnienie wniosku na gruncie ustalonych okoliczności sprawy. Jak również podniesiono w toku dotychczasowego postępowania,

źródłem materialnoprawnym roszczenia właściciela samodzielnego lokalu mieszkalnego, będącego jednocześnie współwłaścicielem nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l., o ustanowienie przez sąd zarządcy nieruchomości wspólną może być art. 26 ust. 1 u.w.l., bądź odpowiednio stosowany – z mocy art. 19 u.w.l. – art. 203 k.c. Podkreślić trzeba, że każdy z tych przepisów przewiduje odmienne przesłanki ustanowienia zarządu przymusowego, a możliwość jego zastosowania uzależniona jest od ukształtowania sposobu zarządu daną wspólnotą mieszkaniową. Z art. 18 ust. 1 i 2a zd. I u.w.l. wynika, że właściciele lokali mogą określić sposób zarządu nieruchomością wspólną w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego, jak również zmienić dotychczasowy sposób zarządu uchwałą właścicieli lokali zaprotokołowaną przez notariusza – mamy wówczas do czynienia z zarządem umownym. Jeśli natomiast właściciele lokali nie zdecydują się na umowne określenie sposobu zarządu, wchodzi w grę zarząd ustawowy, określony w art. 19 i n. u.w.l. W przepisie tym wprowadzono podział na tzw. „małe” i „duże” wspólnoty mieszkaniowe, a ustawodawca odmiennie ukształtował sposób zarządu nieruchomością wspólną w odniesieniu do każdej z tych kategorii. W przypadku „małych” wspólnot art. 19 u.w.l. odsyła do przepisów o współwłasności zawartych w Kodeksie cywilnym i Kodeksie postępowania cywilnego, nakazując stosować je odpowiednio; wśród tych przepisów jest art. 203 k.c., zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy, jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość. Jeśli natomiast mamy do czynienia z „dużą” wspólnotą, zarząd ustawowy normują art. 20 i n. u.w.l., zaś art. 26 ust. 1 zd. I przewiduje, że każdy właściciel lokalu może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, jeżeli zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki.

Przepisy te nie pozostają bez znaczenia także w przypadku zarządu określonego umową lub uchwałą w trybie art. 18 u.w.l., zważywszy, że w doktrynie powszechnie przyjmuje się, iż właściciele lokali nie mają nieograniczonej swobody przy określaniu sposobu zarządu, gdyż obowiązuje ich zakaz modyfikowania przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną, które mają w założeniu charakter ochronny. Do przepisów takich, znajdujących zastosowanie także we wspólnotach objętych zarządem umownym, bezsprzecznie należy zaliczyć zarówno art. 203 k.c. w związku z art. 19 u.w.l., jak i art. 26 ust. 1 u.w.l., gwarantujące właścicielowi lokalu uprawnienie do żądania w określonych ustawą sytuacjach ustanowienia zarządu sądowego nieruchomością wspólną. Nie ma jednak przeszkód, by właściciele lokali zdecydowali się ukształtować umowny sposób zarządu „małą” wspólnotą mieszkaniową na zasadach odpowiadających normom art. 20 i n. u.w.l., zapewniając każdemu z nich możliwość skorzystania z uprawnienia zawartego w art. 26 ust. 1 u.w.l. I podobnie – właściciele lokali tworzący „dużą” wspólnotę mają prawo podjąć decyzję, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez nich bezpośrednio na podstawie stosowanych odpowiednio przepisów k.c. i k.p.c. o współwłasności, co oznacza, że każdemu z nich zapewnione będzie prawo do żądania ustanowienia zarządu przymusowego na podstawie art. 203 k.c. Podsumowując stwierdzić trzeba, że właściciel lokalu może domagać się ustanowienia zarządcy przez sąd, niezależnie od tego, w jaki sposób ukształtowany jest dotychczasowy sposób zarządu nieruchomością wspólną, natomiast podstawa prawna, w oparciu o którą może to uczynić, zależy w przypadku zarządu umownego z art. 18 u.w.l. od treści postanowień umownych, natomiast w przypadku zarządu ustawowego – od tego, czy daną wspólnotę mieszkaniową należy zaliczyć na gruncie art. 19 u.w.l. do wspólnot „dużych” czy „małych”. Warunkiem uwzględnienia takiego żądania przez Sąd jest stwierdzenie, że w ustalonych okolicznościach, składających się na sformułowaną przez wnioskodawcę podstawę faktyczną, spełniona jest jedna z przesłanek ustanowienia zarządu przymusowego przewidzianych w normie prawnej znajdującej zastosowanie w przypadku wspólnoty, do której wnioskodawca należy.

Zadaniem Sądu jest więc w pierwszej kolejności ustalenie, czy właściciel lokalu, występujący w sprawie niniejszej z żądaniem ustanowienia zarządu sądowego, może swoją legitymację wywodzić z art. 26 ust. 1 u.w.l. czy też z art. 203 k.c. w związku z art. 19 u.w.l., a po przesądzeniu tej kwestii – stwierdzenie, czy w wykazanych i ustalonych okolicznościach spełniona została któraś z przesłanek przewidzianych w przepisie prawa, z którego można wywieść uprawnienie wnioskodawcy. Podnieść trzeba przede wszystkim, że w toku postępowania nie twierdzono – ani tym bardziej nie wykazano – by właściciele lokali w budynku frontowym przy ul. (...), tworzący z mocy prawa Wspólnotę Mieszkaniową FRONT, zawarli kiedykolwiek w formie aktu notarialnego umowę określającą sposób

zarządu nieruchomością wspólną albo też by uczynili to w umowach o ustanowieniu odrębnej własności ich lokali; podobnie brak podstaw do ustaleń, by wspólnota podejmowała kiedykolwiek protokołowane przez notariusza uchwały dotyczące tego przedmiotu. Przeciwnie, z niekwestionowanych ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że do dnia 21 marca 2014 r. zarząd przedmiotową nieruchomością wspólną w praktyce wyglądał w ten sposób, iż wspólnota nie przedsięwzięła jakichkolwiek samodzielnych decyzji w tym przedmiocie, ale decyzje dotyczące zarządu podejmowane były większością głosów, liczoną według wielkości udziałów, ogółu właścicieli lokali tworzących dwie wspólnoty na dwóch odrębnych, choć sąsiadujących ze sobą nieruchomościach, dla których prowadzone są księgi wieczyste Nr (...). Z art. 6 zd. I u.w.l. wynika jednak, że wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości, co oznacza, że na każdej z sąsiadujących ze sobą nieruchomości powstała z mocy prawa i winna funkcjonować odrębna wspólnota. Przyjęte przez Wspólnotę Mieszkaniową FRONT reguły zarządu sprzeczne były z ustawowymi przepisami normującymi tryb podejmowania uchwał, a w ocenie Sądu, nie mogłyby zostać skutecznie ustanowione także umową czy uchwałą podjętą w trybie art. 18 u.w.l., gdyż ich przyjęcie skutkowało przyznaniem współwłaścicielom jednej nieruchomości prawa do współdecydowania o wszelkich czynnościach zarządu drugą nieruchomością na równi z jej współwłaścicielami. Te sprzeczne z prawem reguły zarządu zostały następnie zmodyfikowane uchwałami z dnia 21 marca 2014 r., podjętymi już przez każdą z wspólnot z osobną (niezaprotokołowanymi jednak przez notariusza), z mocy których obie wspólnoty miały funkcjonować już odrębnie, pod nazwami odpowiednio: „Wspólnota mieszkaniowa (...) położonej w Ł. przy ul. (...) Front” i „Wspólnota mieszkaniowa (...) położonej w Ł. przy ul. (...) Oficyna”; inną uchwałą z tego samego dnia Wspólnota Mieszkaniowa FRONT wybrała większością głosów, liczonych według wielkości udziałów, zarząd wspólnoty w osobie J. G..

Odnosić należy w tym miejscu na potrzeby dalszych rozważań, że skoro przed dniem 21 marca 2014 r. właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową FRONT nie zawarli w formie aktu notarialnego umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną, ani nie uczynili tego w umowach o ustanowieniu odrębnej własności ich lokali, to w myśl art. 18 ust. 3 u.w.l. obowiązywały ich w tym zakresie zasady zarządu ustawowego przewidziane w art. 19 i n. u.w.l. W pierwszym rzędzie dotyczyło to normy art. 19 u.w.l. w brzmieniu wówczas obowiązującym, z której wynikało, że jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, wynosi sześć – jak w rozpoznawanej sprawie – to wspólnota taka jest wspólnotą „małą”, a do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Chodzi tu o art. 199-209 k.c. oraz art. 611-616 k.p.c., które regulują zarząd rzeczą wspólną jako wykonywany przez samych współwłaścicieli, w odróżnieniu do zarządu pośredniego, sprawowanego przez odpowiedni organ zarządu. Uregulowanie zarządu rzeczą wspólną zawarte w przepisach Kodeksu cywilnego należy uznać za kompletne, skoro nie zawiera ono odesłania do innych przepisów i jest wystarczające do sprawowania zarządu bez potrzeby stosowania zasad określonych w innych, szczególnych przepisach. W myśl tego uregulowania sprawowanie zarządu rzeczą wspólną odbywa się poprzez dokonywanie czynności faktycznych i prawnych przez samych współwłaścicieli, bez podejmowania uchwał stwierdzających możliwość ich dokonania, gdyż do zarządu tego nie znajdują zastosowania przepisy u.w.l. dotyczące zarządu nieruchomością wspólną w „dużej” wspólnotie mieszkaniowej, w tym przepisy o podejmowaniu uchwał przez właścicieli lokali (tak np. w uchwale SN z dnia 7 października 2009 r., III CZP 60/09, OSNC Nr 4 z 2010 r., poz. 50). Uchwały podjętej przez „małą” wspólnotę podlegającą ustawowym regułom zarządu nie można więc uznać za uchwałę w rozumieniu przepisów normujących zarząd „dużą” wspólnotą mieszkaniową, ale co najwyżej za wyrażenie przez poszczególnych właścicieli lokali zgody – w rozumieniu art. 19 u.w.l. w związku z art. 199 k.c. lub art. 201 k.c. – co do kwestii będącej przedmiotem uchwały.

Trafnie podkreśla się w doktrynie, że właściciele lokali w „małej” wspólnotie mieszkaniowej mogą wprawdzie zdecydować o poddaniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną regułom przewidzianym w art. 20 i n. u.w.l. – a więc zastąpić zarząd bezpośredni sprawowany przez samych współwłaścicieli kierowaniem sprawami wspólnoty przez wybrany zarząd, a kodeksowe reguły podejmowania decyzji w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu zastąpić zgodą właścicieli lokali wyrażaną w formie uchwały podejmowanej większością głosów – jednak decyzja w tym przedmiocie niewątpliwie przekracza zakres zwykłego zarządu, a zatem może być podjęta wyłącznie za zgodą wszystkich współwłaścicieli (art. 19 u.w.l. w związku z art. 199 k.c.). Podkreśla się też, że jednomyślne wyrażenie przez właścicieli zgody na zmianę dotychczasowej formy zarządu, obowiązującej „małą” wspólnotę z mocy ustawy, jest

równoznaczne z zawarciem umowy o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., a co za tym idzie, konieczne jest zachowanie przy tym formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności (art. 1 ust. 2 u.w.l. w związku z art. 73 § 2 zd. I k.c.) (tak np. Berek [w:] „Ustawa o własności lokali. Komentarz” pod red. K. Osajdy, 2021, teza 17 do art. 19). W efekcie przyjąć trzeba, że uchwała z dnia 21 marca 2014 r. o powołaniu zarządu wspólnoty, w rzeczywistości nie była uchwałą właścicieli lokali w rozumieniu przepisów u.w.l., ale podjętą przez nich czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, zmierzającą do zmodyfikowania obowiązującego wspólnotę sposobu zarządu przewidzianego w przepisach Kodeksu cywilnego. Czynność tę należy uznać za nieważną i niewywołującą skutków prawnych w postaci zmiany przewidzianego ustawą dla przedmiotowej wspólnoty modelu zarządu ustawowego – po pierwsze, ze względu na sprzeczność z art. 199 k.c., skoro nie podjęto jej jednomyślnie, a po drugie, z uwagi na niezachowanie formy aktu notarialnego, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. Dotyczy to, w ocenie Sądu odwoławczego, w równej mierze wszelkich „uchwał”, które skarżący załączyli do apelacji, podejmowanych przez właścicieli lokali po dniu 21 marca 2014 r. i dotyczących powołania zarządu wspólnoty lub zmian personalnych w składzie zarządu. Oczywiście, nie ma w tym wypadku zastosowania wyrażane w orzecznictwie stanowisko o zachowaniu przez uchwałę wspólnoty ważności aż do czasu prawomocnego stwierdzenia jej nieważności przez sąd (tak w postanowieniu SN z dnia 27 września 2013 r., I CZ 75/13, niepubl.), skoro – jak słusznie stwierdzono w przywołanym już orzeczeniu SN z dnia 7 października 2009 r., III CZP 60/09, OSNC Nr 4 z 2010 r., poz. 50, ale także w wyroku SA w Warszawie z dnia 25 maja 2018 r., VI ACa 2030/16, niepubl. lub w wyroku SA w Szczecinie z dnia 17 września 2014 r., I ACa 391/14, niepubl. – uchwały podjętej przez „małą” wspólnotę, podlegającą ustawowym regułom zarządu, nie można uznać za uchwałę w rozumieniu art. 20 i n. u.w.l., a tym samym nie znajduje do niej zastosowania tryb zaskarżenia przewidziany w art. 25 u.w.l.

Skoro zatem ani przed dniem 21 marca 2014 r., ani później, nie doszło do ważnego i skutecznego uregulowania sposobu zarządu przez samych właścicieli lokali – czy to umową, czy też uchwałą – to wykonywanie tego zarządu podlega regułom ustawowym, a jednemu z dwóch reżimów prawnych przyporządkowanym przez art. 19 u.w.l. do „małej” i „dużej” wspólnoty mieszkaniowej; dotyczy to także kwestii uprawnienia właściciela do żądania ustanowienia zarządcy przymusowego przez Sąd. Jak już wskazano wyżej, oznacza to, że w przypadku członka „małej” wspólnoty jego wniosek w tym przedmiocie mógłby przez Sąd zostać uznany za zasadny jedynie wówczas, jeśli nie można byłoby uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli naruszałaby zasady prawidłowego zarządu lub krzywdziłaby mniejszość (art. 19 u.w.l. w związku z art. 203 k.c.), natomiast w przypadku członka „dużej” wspólnoty – jeśli zarząd nie zostałby powołany, jak wymaga tego art. 20 ust. 1 zd. I u.w.l., lub pomimo powołania nie wypełniał swoich obowiązków albo naruszał zasady prawidłowej gospodarki (art. 26 ust. 1 u.w.l.). Co szczególnie istotne na gruncie rozpoznawanej sprawy dla określenia podstawy prawnej, z której wnioskodawca może wywodzić swą legitymację do żądania ustanowienia zarządcy sądowego, art. 19 u.w.l. został znowelizowany ustawą z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1309 ze zm.), a nowelizacja ta weszła w życie z dniem 1 stycznia 2020 r., co wynika z art. 30 pkt. 3 przywołanej ustawy. Zmiana brzmienia art. 19 u.w.l. polegała na modyfikacji kryterium decydującego o stosowaniu do pewnej kategorii wspólnot ustawowego zarządu nieruchomością wspólną przepisów Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego, bo podczas gdy do dnia 1 stycznia 2020 r. przepis ten zaliczał do tej kategorii wspólnoty, w których liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie była większa niż siedem, to po nowelizacji „małymi” wspólnotami są już tylko te, w których liczba takich lokali nie jest większa niż trzy. Oznacza to, że dotychczasowe „małe” wspólnoty, w których liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, wynosiła od czterech do siedmiu, stały się w wyniku tej nowelizacji z mocy samego prawa wspólnotami „dużymi”, a tym samym z mocy art. 19 u.w.l. od dnia 1 stycznia 2020 r. do zarządu nieruchomością wspólną stosuje się w nich art. 20 i n. u.w.l.; ustawa nowelizacyjna nie zawiera żadnych uregulowań przejściowych związanych ze zmianą przepisów u.w.l. W takiej sytuacji, zdaniem Sądu II instancji, przyjąć trzeba, że intencją ustawodawcy było poddanie z dniem 1 stycznia 2020 r. właścicieli lokali tworzących takie wspólnoty – w zakresie zarządu nieruchomością wspólną – reżimowi prawnemu przewidzianemu w unormowaniach art. 20 i n. u.w.l. z jednoczesnym wykluczeniem ich spod reżimu przepisów Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Konsekwencją tego musi być przyjęcie, że o ile do dnia 1 stycznia 2020 r. Wspólnota Mieszkaniowa FRONT była wspólnotą „małą”, a jej członkowie byli legitymowani do żądania ustanowienia zarządcy sądowego przez art. 19 u.w.l. w związku z art. 203 k.c., to już w chwili zamknięcia rozprawy w postępowaniu apelacyjnym zasadność żądania wnioskodawcy – jako członka wspólnoty „dużej” – może być oceniana wyłącznie na gruncie art. 26 ust. 1 u.w.l., skoro art. 19 u.w.l. w obecnym brzmieniu wyklucza stosowanie art. 203 k.c. do zagadnień związanych z zarządem przedmiotową nieruchomością wspólną. Jak słusznie przypomniał Sąd Najwyższy, w polskiej procedurze cywilnej obowiązuje model apelacji pełnej, co oznacza, że postępowanie apelacyjne jest dalszym ciągiem postępowania merytorycznego, zaś Sąd odwoławczy nie ocenia tylko prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu niższej instancji, ale rozstrzyga o zasadności powództwa czy wniosku, mając obowiązek poczynienia własnych ustaleń faktycznych (choćby przez przyjęcie za własne ustaleń dokonanych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym) oraz zastosowania do nich właściwych przepisów materialnoprawnych. Bezsprzecznie, wynikający z art. 316 § 1 k.p.c. obowiązek orzekania przez sąd według stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy znajduje z mocy art. 391 § 1 k.p.c. odpowiednie zastosowanie także w postępowaniu apelacyjnym, co oznacza, że Sąd II instancji obowiązany jest – przy uwzględnieniu unormowań zawartych w art. 381 i 382 k.p.c. – brać pod uwagę zmiany w stanie faktycznym i prawnym sprawy wpływające na treść rozstrzygnięcia (tak np. w wyroku SN z dnia 6 października 2000 r., IV CKN 116/00, niepubl., w postanowieniu SN z dnia 29 lipca 1998 r., II CKN 748/97, niepubl. lub w postanowieniu SN z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 259/98, OSNC Nr 4 z 1999 r., poz. 82). Zasada aktualności nie wyklucza orzekania w oparciu o przepisy nieobowiązujące już w chwili wydania orzeczenia, ale jedynie wówczas, gdy według przepisów intertemporalnych powinny one mieć zastosowanie według stanu prawnego aktualnego na chwilę orzekania (tak np. w wyroku SN z dnia 19 września 2018 r., I CSK 579/17, niepubl.) – co w rozpoznawanej sprawie jednak nie zachodzi. Skoro zatem w obecnym stanie prawnym żądanie wnioskodawcy może znaleźć oparcie jedynie w art. 26 ust. 1 u.w.l., to stwierdzić trzeba, że w myśl tego przepisu wniosek ten mógłby podlegać uwzględnieniu, gdyby w ramach podstawy faktycznej swego żądania wnioskodawca przytoczył – a następnie udowodnił – okoliczności świadczące o tym, że właściciele lokali nie wypełnili ciężącego na nich obowiązku z art. 20 ust. 1 zd. I u.w.l. i nie podjęli uchwały o powołaniu zarządu, bądź też zarząd wprawdzie został powołany w przewidzianym w tej normie trybie, jednak po powołaniu nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki.

Podnieść więc należy, że pierwsza z przewidzianych w art. 26 ust. 1 u.w.l. przesłanek ustanowienia zarządu przymusowego (niepowołanie zarządu) w ogóle nie została objęta podstawą faktyczną wniosku, a wnioskodawca, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, nie tylko nie opierał swojego żądania na tej przesłance, ale wręcz stał na stanowisku, że we wspólnocie funkcjonuje prawidłowo powołany zarząd, który nienależycie wypełnia swoje obowiązki. Skoro kwestia istnienia zarządu nie była objęta twierdzeniami wnioskodawcy, to również nie mieli podstaw ustosunkowania się do niej uczestnicy postępowania, nie było prowadzone w tym kierunku postępowanie dowodowe, a badanie tego zagadnienia przez Sąd pod kątem ewentualnego uwzględnienia wniosku stanowiłoby wykroczenie poza granice żądania i tym samym naruszałoby art. 321 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Wyjaśnić tu należy, że wprawdzie w zaprezentowanych powyżej rozważaniach, zmierzających do ustalenia właściwej podstawy prawnej żądania wniosku, Sąd II instancji doszedł do wniosku o nieważności znajdujących się w aktach sprawy „uchwał” wspólnoty o powołaniu zarządu, jednak konkluzja ta nie jest w żadnym razie równoznaczna ze stwierdzeniem zaistnienia przesłanki z art. 26 ust. 1 u.w.l. Przesłanka ta zachodzi bowiem wówczas, gdy członkowie wspólnoty, poddanej reżimowi zarządu ustawowego na zasadach przewidzianych w art. 20 i n. u.w.l., nie wykonali ciężącego na nich obowiązku podjęcia uchwały o wyborze zarządu, nie zaś wówczas, gdy członkowie wspólnoty, do zarządu którą stosować należało przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności – a więc niemający obowiązku wyboru zarządu – przedsięwzięli jednak w tym zakresie nieważną czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Zwrócić uwagę trzeba, że na członkach przedmiotowej wspólnoty wynikający z art. 20 ust. 1 zd. I u.w.l. obowiązek podjęcia uchwały o wyborze zarządu spoczywa, wskutek nowelizacji art. 19 u.w.l., dopiero od dnia 1 stycznia 2020 r., a wnioskodawca w toku postępowania nie powołał po tym dniu – jako podstawy faktycznej swego żądania – jakichkolwiek twierdzeń dotyczących ewentualnego niewykonania tego obowiązku. Nie przytoczono także twierdzeń, z których mogłoby wynikać, że powołany po tym dniu zarząd nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki. Wnioskodawca wprawdzie złożył na terminie rozprawy apelacyjnej w dniu 22 marca 2021

r. orzeczenie techniczne dotyczące stanu niektórych części wspólnych budynku, z którego wywodził twierdzenia o nienależyтым sprawowaniu zarządu, niemniej jednak – niezależnie od tego, czy jego tezy w istocie mogłyby zostać w ten sposób wystarczająco wykazane – dokument ten pochodził z sierpnia 2019 r. i dotyczył wykonywania czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną przez osoby niestanowiące zarządu wspólnoty w rozumieniu art. 20 i n. u.w.l.

Sąd odwoławczy dostrzega, że poddanie z dniem 1 stycznia 2020 r. wspólnot mieszkaniowych w których liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, jest większa od trzech, a nie większa niż siedem, unormowaniom zawartym w art. 20 i n. u.w.l. (w tym także art. 26 ust. 1 u.w.l. uzależniającemu powstanie uprawnienia do żądania ustanowienia zarządu sądowego od faktu niewykonania obowiązku powołania zarządu wspólnoty, bądź wiążącemu to uprawnienie z niewykonywaniem lub nieprawidłowym wypełnianiem swych zadań przez zarząd powołany w wykonaniu tego obowiązku) – przy jednoczesnym braku przepisów przejściowych – prowadzi do pośredniego wyeliminowania z zakresu okoliczności mogących uzasadniać uwzględnienie takiego żądania faktów zaistniałych przed dniem 1 stycznia 2020 r. Przed tą datą bowiem na członkach wspólnoty nie spoczywał obowiązek powołania zarządu, ani też zarząd ten co do zasady nie mógł być powołany (o ile wcześniej nie doszło do zmiany zarządu ustawowego umową zawartą w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l.), a w konsekwencji nie sposób byłoby stwierdzić, by nie wypełniał on wówczas swoich obowiązków albo naruszał zasady prawidłowej gospodarki. Z drugiej strony, nawet jeśli przed 1 stycznia 2020 r. zachodziła sytuacja uzasadniająca ustanowienie zarządu sądowego ze względu na spełnienie którejsz z przesłanek z art. 203 k.c., to przedmiotowa nowelizacja art. 19 u.w.l. wyłączyła możliwość wywodzenia przez członków wspólnot należących do opisanej wyżej kategorii zasadności żądania ustanowienia takiego zarządu z tych przesłanek i powiązała tego rodzaju uprawnienie wyłącznie z kwestiami powołania zarządu przez wspólnotę i należytego wykonywania przez ten zarząd swoich funkcji. Tak rozumiany efekt nowelizacji mógłby prima facie jawić się jako nieuzasadnione pozbawienie współwłaścicieli uprawnienia do domagania się ustanowienia zarządu przymusowego, choćby nieruchomość wspólna była przed dniem 1 stycznia 2020 r. zarządzana w sposób niezadowolający. Jednak, poczyniwszy powyższe spostrzeżenie, Sąd odwoławczy ma na względzie również i to, iż przy interpretacji obowiązujących przepisów należy kierować się założeniem, że o ich wprowadzeniu decydował racjonalny ustawodawca, dostrzegający i aprobujący konsekwencje swych działań. Zważyć trzeba, że regulacja zawarta w art. 26 ust. 1 u.w.l. stanowi przepis o charakterze wyjątkowym, który radykalnie ogranicza uprawnienia współwłaściciela wobec rzeczy wspólnej, przewidując odstępstwo od zasady wynikającej z art. 18, art. 19 i 20 u.w.l., iż to sami właściciele lokali i współwłaściciele nieruchomości wspólnej sprawują zarząd tą nieruchomością i określają jego sposób. Ponieważ odebranie właścicielowi uprawnienia w zakresie zarządzania jego mieniem zawsze będzie stanowiło ingerencję w podstawowe uprawnienia wynikające z przysługiwania tego prawa rzeczowego, a określone w art. 140 k.c. w związku z art. 195 k.c., stosowanie tego rodzaju wyjątkowych regulacji wymaga wykładni ścisłej i zawężającej w zakresie przesłanek, które mogą doprowadzić do ingerencji Sądu w to uprawnienie. Wdrożenie zarządu sądowego, jako radykalnie ograniczającego uprawnienia współwłaścicieli wobec rzeczy wspólnej, należy więc uważać za środek ostateczny, możliwy do zastosowania jedynie wówczas, kiedy wszelkie inne instrumenty prawne, zmierzające do zarządzania rzeczą w sposób racjonalny i zgodny z interesami współwłaścicieli, zawiodą.

Biorąc to pod uwagę, przyjąć trzeba, że racjonalny ustawodawca dostrzegł, iż dla wspólnot, w których liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, jest większa od trzech, a nie większa niż siedem, nie jest jednak właściwy wynikający dotąd z uregulowań ustawowych sposób zarządzania przewidziany przepisami Kodeksu cywilnego o współwłasności, a za należyte rozwiązanie tego problemu uznał w pierwszej kolejności poddanie ich w tym zakresie reżimowi prawnemu przewidzianemu w art. 20 i n. u.w.l., wyłączając jednocześnie uprawnienie członków tych wspólnot do żądania ustanowienia zarządcy sądowego w oparciu o przesłanki zawarte w art. 203 k.c. W ocenie Sądu odwoławczego, dostrzec tu można przyjęte przez ustawodawcę założenie, że rozwiązanie takie co do zasady powinno okazać się wystarczające, by usunąć ewentualne dotychczasowe problemy istniejące w tych wspólnotach w zakresie sprawowania zarządu rzeczą wspólną, które nie mogły zostać należyście załatwione na gruncie regulacji kodeksowych. Zważywszy na to, że ustanowienie zarządu sądowego winno stanowić swego rodzaju ultima ratio – jako rozwiązanie pociągające za sobą najbardziej dotkliwe

skutki dla współwłaścicieli – ustawodawca przewidział zastosowanie tego środka dopiero w dalszej kolejności, a więc wówczas, gdy okaże się, że właściciele lokali nie zastosowali się do nałożonego na nich obowiązku powołania zarządu lub wdrożenie nowego trybu zarządzania nieruchomością nie przyniosło zamierzonego efektu i nie uzdrowiło stosunków pomiędzy współwłaścicielami. Gdyby natomiast – w oderwaniu od brzmienia art. 26 ust. 1 u.w.l. – Sąd rozstrzygający o zasadności niniejszego wniosku o ustanowienie zarządu przymusowego rozpatrywał okoliczności z okresu poprzedzającego poddanie wspólnoty reżimowi zarządu ustawowego z art. 20 i n. u.w.l., prowadziłoby to do nieznajdującego oparcia w ustawie rozszerzenia zakresu przesłanek ograniczenia uprawnień współwłaścicieli poza ramy przewidziane w art. 26 ust. 1 u.w.l. i nie odpowiadałoby intencjom ustawodawcy, skoro w tym wypadku przewidział on możliwość osiągnięcia celu polegającego na prawidłowym zarządzie nieruchomością wspólną na drodze zastosowania obowiązujących wspólnotę od dnia 1 stycznia 2020 r. przepisów u.w.l., zaś prawo do żądania ustanowienia zarządu przymusowego powiązał dopiero z sytuacją, kiedy na tej drodze zamierzony cel nie został jednak osiągnięty. Przedmiotowa nowelizacja nie pozbawiła zatem współwłaścicieli nieprawidłowo zarządzanej nieruchomości wspólnej uprawnień do żądania ustanowienia zarządu przymusowego, ale z racjonalnych przyczyn nakazano im w pierwszej kolejności wykorzystać w celu rozwiązania zaistniałych problemów instrumenty prawne przewidziane w art. 20-25 u.w.l.

Powyższe rozważania prowadzą więc do konstatacji, że w zaistniałej sytuacji, będącej efektem nowelizacji art. 19 u.w.l., można dopatrywać się podstawy faktycznej uzasadniającej ewentualne uwzględnienie wniosku jedynie w okolicznościach zaistniałych po poddaniu Wspólnoty Mieszkaniowej FRONT reżimowi prawnemu przewidzianemu w art. 20 i n. u.w.l., który przewiduje obowiązek powołania zarządu uchwałą właścicieli lokali i wykonywania przez ten zarząd przewidzianych ustawą kompetencji, gdyż fakty dotyczące zarządzania nieruchomością wspólną przed dniem 1 stycznia 2020 r. nie mogłyby wypełniać przesłanek przewidzianych w art. 26 ust. 1 u.w.l. W sprawie niniejszej skarżący jednak w najmniejszej choćby mierze nie podjął trudu wykazania, że zamiar ustawodawcy wyrażony poprzez przedmiotową nowelizację nie powiódł się wobec Wspólnoty Mieszkaniowej FRONT i że po dniu 1 stycznia 2020 r. zaszły przewidziane w art. 26 ust. 1 u.w.l. przesłanki uzasadniające zastosowanie ostatecznego środka pociągającego za sobą daleko posuniętą ingerencję w prawa współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Zauważyć warto w tym miejscu, że zmiana stanu prawnego w toku postępowania apelacyjnego w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy jest z pewnością uzasadnioną przyczyną powołania przez uczestników postępowania nowych twierdzeń i dowodów, skoro potrzeba ich powołania wynikała już po zakończeniu postępowania pierwszoinstancyjnego. Skoro wnioskodawca jednak zaniedbał przywołania faktów i dowodów uzasadniających jego żądanie na gruncie obecnego stanu prawnego, to ostateczne rozstrzygnięcie sprawy nie mogło polegać na uwzględnieniu złożonego przezeń wniosku. Ustalenia Sądu I instancji dotyczące sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną przed dniem 1 stycznia 2020 r. i prawidłowości działań osób administrujących wówczas tą nieruchomością – choć mogły mieć znaczenie przy rozstrzygnięciu o zasadności żądania opartego na przesłankach wynikających z art. 19 u.w.l. w związku z art. 203 k.p.c. – nie dotyczą faktów istotnych dla wyniku sprawy na gruncie aktualnego stanu prawnego. Bezprzedmiotowa staje się, wobec powyższego, większa część zarzutów apelacji uczestników postępowania, które odnoszą się do prawidłowości ustaleń faktycznych dokonanych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, jak również do kwestii związania Sądu meriti dokonaną w prawomocnie zakończonej sprawie I Ns 113/11 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oceną tego, czy zdarzenia zaistniałe przed wydaniem orzeczenia w tej sprawie wypełniają przesłanki ustanowienia zarządu przymusowego. Z tych samych przyczyn pominięty został wnioskowany w apelacji dowód z przesłuchania uczestników, gdyż miał on posłużyć wykazaniu wykonania na nieruchomości prac remontowych przed datą zaskarżenia orzeczenia Sądu Rejonowego. Podobnie, Sąd II instancji nie oparł swych ustaleń na złożonym przez wnioskodawcę w toku postępowania apelacyjnego dokumencie orzeczenia technicznego, gdyż stwierdzał on stan nieruchomości wspólnej z sierpnia 2019 r., a tym samym nie mógł być dowodem niewypełnienia czy też niewłaściwego wypełnienia swych obowiązków przez zarząd wspólnoty powołany na podstawie art. 20 ust. 1 u.w.l.

Zgodzić się można z zarzutem apelacyjnym dotyczącym niekonsekwencji przy określaniu przez Sąd I instancji podstawy prawnej żądania wnioskodawcy i przyporządkowywaniu ustalonych w toku postępowania okoliczności faktycznych do przepisów prawa materialnego mających zastosowanie w rozpoznawanej sprawie – na co Sąd odwoławczy zwracał już uwagę w uzasadnieniu postanowienia z dnia 9 września 2019 r. Uchybienie to ostatecznie

pozostało jednak bez wpływu na ostateczny wynik postępowania, gdyż stan prawny uległ zmianie po wydaniu zaskarżonego orzeczenia, co spowodowało konieczność odnalezienia już w toku postępowania odwoławczego podstawy materialnoprawnej żądania wniosku na gruncie nowego stanu prawnego, jak również ustalenia, jakie okoliczności w myśl nowo obowiązujących przepisów mogłyby to żądanie uzasadniać. Postawiony w apelacji zarzut naruszenia art. 26 ust. 1 u.w.l. był uzasadniony, choć nie z przyczyn, które powoływali skarżący, tj. nie dlatego, że Sąd meriti błędnie ocenił, że w okolicznościach sprawy spełnione zostały przewidziane w tym przepisie przesłanki, ale dlatego, że Sąd ten niewłaściwie zastosował przepisy prawa materialnego, nie dostrzegając, że w chwili wydania zaskarżonego orzeczenia żądanie członka przedmiotowej wspólnoty dotyczące ustanowienia zarządcy sądowego mogło być wywodzone z art. 19 u.w.l. w związku z art. 203 k.c., nie zaś z art. 26 u.w.l. Ostatecznie jednak Sąd II instancji, wypełniając swój obowiązek orzekania według stanu faktycznego i prawnego istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy, jak również stosowania w sprawie właściwych przepisów prawa materialnego, niezależnie od zarzutów podnoszonych w apelacji i w dalszym toku postępowania odwoławczego, stwierdził, że w obowiązującym aktualnie stanie prawnym żądanie wnioskodawcy może znaleźć oparcie właśnie w art. 26 ust. 1 u.w.l., odnotowując przy tym, że zmianie stanu prawnego nie towarzyszyła stosowna modyfikacja postawy faktycznej tego żądania przez wnioskodawcę w sposób wskazujący na spełnienie wskazanych w tym przepisie przesłanek zasadności wniosku, ani też przedstawienie materiału dowodowego na poparcie takich twierdzeń. W efekcie – wobec nieudowodnienia przez wnioskodawcę, że zachodzą przewidziane aktualnie obowiązującym prawem okoliczności przemawiające za ustanowieniem zarządu przymusowego nieruchomością wspólną – rozstrzygnięcie sprawy polegać musi na oddaleniu wniosku, a tym samym zaskarżone orzeczenie podlega zmianie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego orzeczono w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c., nie dostrzegając przesłanek do nakazania któremukolwiek z uczestników postępowania zwrotu kosztów poniesionych przez innego uczestnika. Wnioskodawca domagał się zasądzenia na swoją rzecz zwrotu kosztów zarówno postępowania apelacyjnego, jak i zażaleniowego przed Sądem Najwyższym, jednak ostateczny merytoryczny wynik sprawy polega na nieuwzględnieniu jego wniosku, co wyklucza obciążenie uczestników postępowania obowiązkiem zwrotu poniesionych przez niego kosztów. Z kolei uczestnicy postępowania, reprezentowani w postępowaniu apelacyjnym przez profesjonalnych pełnomocników, nie zgłaszali w jego toku żądania zwrotu kosztów, zaś w postępowaniu zażaleniowym przed Sądem Najwyższym żadnych kosztów nie ponieśli. O zwrocie wydatków związanych z przeprowadzoną w postępowaniu apelacyjnym opinią biegłego i pokrytych tymczasowo ze Skarbu Państwa, orzeczono w myśl art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 755 ze zm.) w związku z art. 113 ust. 1 tej ustawy i w związku z art. 520 § 1 k.p.c. Sąd odwoławczy przyjął, że przeprowadzenie tego dowodu służyło w równym stopniu interesom wszystkich współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, skoro pośrednio miało na celu ustalenie podstaw materialnoprawnych żądania wniosku w celu ich zastosowania w rozpoznawanej sprawie, co uzasadnia obciążenie każdego z uczestników obowiązkiem zwrotu wyłożonej kwoty w równych częściach. Taka też była intencja Sądu II instancji, jednak przy formułowaniu sentencji rozstrzygnięcia w tym przedmiocie doszło do oczywistej omyłki polegającej na bezzasadnym obciążeniu uczestnika postępowania Miasta Ł. – poza przypadającą na niego częścią tych kosztów – także częścią, którą należało obciążyć wnioskodawcę.