

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 22 czerwca 2020 r. Sąd Rejonowy w Skierniewicach w sprawie sygn. akt I Ns 312/18 z wniosku J. F., P. F., A. W. (1), przy udziale B. L., E. L., E. K., K. K. (1), o wyznaczenie zarządcy rzeczą wspólną:

1. wyznaczył zarządcę nieruchomości do zajmowania się sprawami zwykłego zarządu nieruchomością wspólną położoną w S. przy ul. (...) BC, będącą współwłasnością J. F., P. F., A. W. (1), B. L., E. L., E. K., K. K. (1) w osobie D. W., Zarządca (...) ul. (...) S.,
2. przyznał zarządcy wynagrodzenie w związku z wykonywaniem czynności zarządu w wysokości 700 zł brutto miesięcznie,
3. zobowiązał zarządcę do składania Sądowi raz w roku sprawozdania z wykonywanego zarządu, przy czym pierwsze sprawozdanie zostanie złożone po upływie roku od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie,
4. ustalił że wnioskodawcy oraz uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł uczestnik postępowania B. L., zaskarżając wydane orzeczenie w całości.

Skarżący zarzucił wydanemu orzeczeniu:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 203 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie w sytuacji, w której większość współwłaścicieli podjęła decyzję o wyborze zarządcy oraz poprzez błędne ustalenie, iż większość współwłaścicieli, tj. B. L. i E. L. naruszają zasady prawidłowego zarządu i krzywdzą mniejszość współwłaścicieli, poprzez uznanie, że zarzuty wnioskodawców co do prawidłowości i rzetelności zarządu są zasadne na podstawie zeznań zainteresowanych i dokumentów zgromadzonych w niniejszej sprawie, a zasady zarządu wykonywanego uprzednio przez B. L. nie są transparentne dla pozostałych współwłaścicieli,
2. naruszenie prawa materialnego art. 18 ust. 1 i 2a ustawy o własności lokali poprzez jego pominięcie które skutkowało rozpoznaniem wniosku wnioskodawców z pominięciem podjętej uchwały o wyborze zarządcy;
3. naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 k.p.c. w zw. z art. 13 k.p.c. poprzez ocenę dowodów zgromadzonych w sprawie bez dokonania wszechstronnego ich rozważenia, w szczególności:
 - a. przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, brak dogłębnej i wnikliwej analizy zebranych w sprawie dowodów, przy jednoczesnym bezkrytycznym uznaniu przez Sąd wszystkich okoliczności wskazanych przez wnioskodawców, co doprowadziło do wywiedzenia wniosków nie wynikających z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, polegające na uznaniu przez Sąd I instancji, iż w wyniku zaniedbań B. L. jako zarządcy nieruchomości budynek niszczeje, w budynku doszło do zawilgocenia ścian, nie zostały zakończone prace związane z oświetleniem części wspólnej,
 - b. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, że B. L. dotychczas wykonywał zarząd w sposób nieprawidłowy, w sposób sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki, polegający na braku transparentności,
 - c. błędne ustalenie, że spory sądowe oraz te w zakresie zaopatrzenia lokali w ciepło, wodę i energię elektryczną są skutkiem nieprawidłowego wykonywania zarządu przez B. L. podczas gdy spory te miały miejsce w okresie kiedy brak było zarządcy lub zarząd nieruchomością sprawował A. W. (2),
 - d. błędne ustalenie kręgu współwłaścicieli nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) BC poprzez pominięcie E. i K. K. (1), którzy w chwili orzekania posiadali już udziały we współwłasności;

e. błędnego ustalenia że postępowania B. L. są były krzywdzące dla wnioskodawców;

4. naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy tj. art. 355 k.p.c. w zw. z art. 13 k.p.c. poprzez wydanie postanowienia w sytuacji w której jego wydanie stało się zbędne wskutek podjęcia przez współwłaścicieli uchwały o wyborze zarządcy.

Na podstawie tak podniesionych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez wyznaczenie B. L., jako zarządcy nieruchomości wspólnej położonej w S. przy ul. (...)BC i zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestnika kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ewentualnie zaś apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i umorzenie postępowania. W ostateczności B. L. wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Wnioskodawcy, w odpowiedzi na wniesioną przez uczestnika apelację, wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestnika podlegała oddaleniu, jako bezzasadna.

Zdaniem Sądu Okręgowego, orzeczenie Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako takie musi się ostać. Podniesione przez apelującego zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela zarówno ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne, jak i dokonaną ocenę prawną.

Na wstępie należy wskazać, że jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd II instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd I instancji, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (por. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Takiego działania skarżącego zabrakło w rozpoznawanej sprawie, bowiem uczestnik niezasadnie podniósł zarzuty naruszenia prawa procesowego, w tym przepisu art. 233 § 1 k.p.c. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy opierając się na całokształcie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach, uznał, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny i ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. W okolicznościach przedmiotowej sprawy kluczowe są dwie kwestie, po pierwsze dotycząca istniejącego konfliktu pomiędzy współwłaścicielami w zakresie administrowania nieruchomością, a po drugie zaś oceny działań podejmowanych przez apelującego, gdy sprawował on zarząd nieruchomością wspólną.

W ocenie Sądu Okręgowego nie ulega żadnej wątpliwości, że uznanie Sądu I instancji, iż w okolicznościach przedmiotowej sprawy że pomiędzy współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości istnieje głęboki konflikt w

zakresie wielu kwestii związanych z nieruchomością. Konflikt ten istnieje głównie na linii wnioskodawcy – B. L.. Strony nie mogą dojść w tym zakresie do porozumienia. Wnioskodawcy bywali traktowani przez skarżącego w sposób krzywdzący, a wykonywany przez niego zarząd nie był prawidłowy. Wbrew argumentacji skarżącego w sprawie nie ma żadnych wątpliwości, co do tego, że B. L. podejmował bezprawne działania, polegające między innymi na odcinaniu dostępu do kanalizacji, wody, groził odcięciem prądu, narzucał wygórowane stawki za świadczone usługi w zakresie transportu mediów. Najlepszym dowodem potwierdzającym powyższe okoliczności, jest fakt, że apelujący został za powyżej opisane czyny skazany prawomocnym wyrokiem Sądu. Ponadto przedmiotowa nieruchomość znajduje się w złym stanie technicznym, proces budowlany nie został zakończony, budynek wymaga prac konserwacyjnych, uregulowania licznych kwestii związanych z malowaniem, oświetleniem, zawarciem umów dotyczących użytkowania nieruchomości. Budynek wymaga stałego i profesjonalnego zarządu, który pozwoli na poprawienie stanu technicznego i wykonywanie niezbędnych czynności na co dzień.

Nietrafione są również zarzuty dotyczące pominięcia przez Sąd Rejonowy okoliczności związanej z tym, że w toku postępowania E. i K. K. (1) zostali pominięci, bowiem w dacie orzekania małżonkowie K. byli współwłaścicielami nieruchomości. Sąd I instancji zarówno w sentencji postanowienia wymienił małżonków K. jako uczestników postępowania, jak również w treści sporządzonego uzasadnienia wskazał, że w toku postępowania nowymi współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości stali się E. K. i K. K. (1), którzy nabyli lokal znajdujący się we wspólnym budynku o nr (...).

Wszystkie powyżej opisane okoliczności jednoznacznie wskazują, że ustanowienie zarządcy nieruchomością do spraw zwykłego zarządu w osobie profesjonalisty jest optymalnym rozwiązaniem, a biorąc pod uwagę wydarzenia z przeszłości nie powinien nim zostawać B. L.. W związku z powyższym, wbrew argumentacji apelującego, bez znaczenia pozostaje okoliczność, że w dniu 28 grudnia 2019 r. odbyło się zebranie właścicieli, których lokale wchodziły w skład nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) BC, podczas którego podjęto uchwałę o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną B. L.. Co za tym idzie za bezzasadny należało również uznać podniesiony przez skarżącego zarzut naruszenia art. 355 k.p.c..

Przechodząc z kolei do podniesionych przez apelującego zarzutów naruszenia prawa materialnego należy wskazać, że również one okazały się całkowicie chybione. Po pierwsze należy podkreślić, że zgodnie z art. 203 k.c. 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 w związku z art. 5 k.c., zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Sąd Okręgowy w pełni utożsamia się z oceną Sądu I instancji, który uznał, że zachowanie skarżącego na wspólnej nieruchomości było krzywdzące w stosunku do części współwłaścicieli, a także naruszało zasady prawidłowego zarządu.

W tym miejscu należy poczynić kilka uwag natury ogólnej. Regulacja zawarta w art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stanowi przepis o charakterze wyjątkowym, 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, jak i określają sposób tego zarządu. 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 zw. 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. Należy wskazać na dwie przesłanki upoważniające sąd do ustanowienia zarządu przymusowego.

Pierwszą z przesłanek ustanowienia zarządcy jest zaniechanie przez właścicieli lokali powołania zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Kolejna przesłanka przewidziana w przepisie art. 26 ust. 1 u.w.l. dla ustanowienia zarządcy odnosi się do sytuacji, w której powołany przez właścicieli lokali zarząd dopuszcza się zaniedbań w wypełnianiu swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną. Przesłanka niewypełnienia

obowiązków zajdzie bowiem w każdej sytuacji, w której zarząd zaniecha realizowania ciążącego na nim obowiązku. Nie ma przy tym znaczenia, czy zobowiązanie tego rodzaju wynika wprost z ustawy, czy też z uchwały właścicieli lokali. Niewątpliwie naruszenie zasad gospodarowania będzie miało miejsce w każdej sytuacji, w której zarząd będzie dopuszczał się czynów niezgodnych z prawem, w szczególności dokonywał sprzeniewierzenia środków pochodzących z zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W świetle powyższego, zaniechanie obowiązków albo też naruszenie zasad prawidłowej gospodarki, które wywiera wpływ na sytuację prawną lub faktyczną, w szczególności ekonomiczną, wspólnoty mieszkaniowej może stanowić wystarczającą przesłankę ustanowienia zarządcy przymusowego.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy w ocenie Sądu Okręgowego nie ulega wątpliwości, że sprawowanie zarządu przez B. L. stanowi naruszenie zasad współzycia społecznego oraz społeczno – gospodarczego charakteru tego uprawnienia. Opisane zachowania uczestnika dyskwalifikują go z możliwości bycia zarządcą nieruchomości. Z kolei zaś ustanowienie zarządcy nieruchomości w osobie profesjonalisty jest optymalnym rozwiązaniem, bowiem pojawienie się osoby niezależnej, nie uwikłanej w spory pomiędzy współwłaścicielami pozwoli na profesjonalny zarząd nieruchomością wspólną, co będzie stanowiło korzyść dla wszystkich uczestników postępowania.

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

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z § 5 pkt 7) oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (tj. Dz.U. 2018 r. poz. 265) zasądając od skarżącego na rzecz A. W. (1) oraz J. F. i P. F. kwoty po 360 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. W ocenie Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie pomiędzy wnioskodawcami, a uczestnikiem postępowania zachodziła ewidentna sprzeczność interesów, wynikająca z trwającego pomiędzy nimi konfliktu dotyczącego zarządzenia nieruchomością wspólną, wynikającego m.in. z podejmowanych w przeszłości przez apelującego bezprawnych działań.