

Sygn. akt II Ca 784/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 listopada 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski (spr.)
Sędziowie:	SO Agnieszka Tarasiuk – Tkaczuk SO Marzenna Ernest
Protokolant:	st. sekr. sądowy Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 listopada 2015 roku w S.

sprawy z wniosku J. Ł.

z udziałem T. M., E. B., E. M., P. W. i Gminy M. S.

o wyznaczenie zarządcy rzeczą wspólną

na skutek apelacji wnioskodawczyni i uczestnika P. W. od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 19 stycznia 2015 roku, sygn. akt II Ns 3143/13

***uchyla zaskarżone postanowienie, znosi postępowanie w jego zakresie i w tej części przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.***

SSO Agnieszka Tarasiuk – Tkaczuk SSO Sławomir Krajewski SSO Marzenna Ernest

Sygn. akt II Ca 784/15

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 11 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie ( sygn. akt II Ns 3143/13) wyznaczył zarządcę nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) w osobie R. J. ( pkt I) oraz ustalił, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt II).

Pismem wniesionym w dniu 18 grudnia 2014 roku wnioskodawczyni J. Ł. wniosła o uzupełnienie powyższego postanowienia, poprzez określenie wynagrodzenia zarządcy na poziomie 0,50 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej nieruchomości przy ul. (...), wskazując że żądanie takie zostało zgłoszone na rozprawie w dniu 19 grudnia 2013 roku.

Postanowieniem z dnia 19 stycznia 2015 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie uzupełnił postanowienie wydane w dniu 11 grudnia 2014 roku w ten sposób, że oddalił wniosek wnioskodawczyni o określenie wynagrodzenia zarządcy z osobie R. J. na poziomie 0,50 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości przy ul. (...).

Uzasadniając powyższe rozstrzygnięcie Sąd wskazał, że zgodnie z art. 201 k.c. do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. Niewątpliwie ustalenie wysokości wynagrodzenia dla zarządcy nieruchomości nie stanowi czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, dlatego też strony niniejszego postępowania, jako członkowie małej wspólnoty mieszkaniowej powinni w pierwszej kolejności poddać pod głosowanie uchwałę w przedmiocie określenia wynagrodzenia zarządcy i dopiero, gdyby okazało się, że nie da się uzyskać zgody większości współwłaścicieli, wystąpić do sądu o określenie tego wynagrodzenia orzeczeniem.

Apelacje od powyższego postanowienia z dnia 19 stycznia 2015 roku wywiedli wnioskodawczyni oraz uczestnik P. W..

Wnioskodawczyni zaskarżając postanowienie w całości i zarzucając mu naruszenie art. 939 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, wskutek nieokreślenia w postanowieniu wysokości wynagrodzenia zarządcy ustanowionego na podstawie art. 203 kc, pomimo stosownego wniosku złożonego przez wnioskodawcę, wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia, poprzez określenie wynagrodzenia zarządcy na poziome 0,50 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości przy ul. (...) w S..

Z kolei uczestnik P. W., również zaskarżając postanowienie w całości i zarzucając Sądowi pierwszej instancji naruszenie norm prawnych zawartych w art. 203 k.c. i art. 269 § 1 k.c., wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia. Uczestnik zakwestionował co do zasady ustanowienie w rozpoznawanej sprawie zarządcy przymusowego i określenia jego uprawnień.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja okazała się zasadna, w tym znaczeniu, że wobec nieważności postępowania i nierozpoznania przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy, w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c., zaszła konieczność uchylenia zaskarżonego postanowienia z dnia 19 stycznia 2015 roku, zniesienia w jego zakresie postępowania i przekazania w tej części sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że kontroli instancyjnej nie mogło podlegać prawomocne już postanowienie Sądu pierwszej instancji z dnia 11 grudnia 2014 roku, w przedmiocie wyznaczenia zarządcy przedmiotowej nieruchomości wspólnej w osobie R. J.. Mieć tu należy na uwadze, że postanowieniem z dnia 21 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy odrzucił skierowaną przeciwko temu orzeczeniu apelację uczestnika P. W..

W dalszym toku postępowania należy, więc przyjmować, że R. J. został ustanowiony zarządcą przymusowym przedmiotowej nieruchomości wspólnej.

Zaskarżone postanowienie zostało wydane na posiedzeniu niejawnym. Przedmiotem jego rozstrzygnięcia było wynagrodzenie ww. zarządcy przymusowego.

Niniejsza sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu nieprocesowym. Zgodnie z art. 514 § 1 k.p.c. rozprawa odbywa się w wypadkach wskazanych w ustawie. W innych wypadkach wyznaczenie rozprawy zależy od uznania sądu. Mimo niewyznaczenia rozprawy sąd przed rozstrzygnięciem sprawy może wysłuchać uczestników na posiedzeniu sądowym lub zażądać od nich oświadczeń na piśmie. Wedle § 2 tego art. jednakże nawet w wypadkach, gdy ustawa wymaga przeprowadzenia rozprawy, sąd może, bez wzywania zainteresowanych do udziału w sprawie, oddalić wniosek na posiedzeniu niejawnym, jeżeli z treści wniosku wynika oczywisty brak uprawnienia wnioskodawcy. Jak głosi art. 616 k.p.c. z wyjątkiem spraw przewidzianych w art. 199, 201 i 202 Kodeksu cywilnego, jak również spraw dotyczących powołania i odwołania zarządcy, wyznaczenie rozprawy zależy od uznania sądu.

Sprawa o wynagrodzenie zarządcy przymusowego niewątpliwie kwalifikowana być musi jako dotycząca powołania zarządcy, z czym owo wynagrodzenie jest immanentnie związane, o czym szerzej w dalszej części niniejszych rozważań.

Skoro, więc nie zachodzi w sprawie mający wynikać już to z treści wniosku, tu wniosku o uzupełnienie postanowienia z dnia 11 grudnia 2014 roku, oczywisty brak uprawnienia wnioskodawcy, na co zresztą nie powoływał się Sąd pierwszej instancji, to zaskarżone postanowienie mogło być wydane jedynie po przeprowadzeniu rozprawy.

Jego wydanie na posiedzeniu niejawnym skutkowało pozbawieniem uczestników możliwości obrony ich praw, w rozumieniu art. 379 pkt 5 k.p.c.

Zaistniała, więc w zakresie zaskarżonego postanowienia nieważność postępowania, stanowiąca bezwzględną przesłanką orzeczenia kasatoryjnego, normowaną w art. 386 § 2 k.p.c.

Już powyższe okoliczności wystarczająco uzasadniały wydanie orzeczenia w niniejszym postępowaniu apelacyjnym.

Tym niemniej podkreślenia wymaga, że w sprawie doszło do całkowitego nierozpoznanie jej istoty, w trybie art. 386 § 4 k.p.c.

Sąd Rejonowy z jednej strony uznając, że zachodzą w sprawie podstawy do ustanowienia zarządcy przymusowego, w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia przyjął, że nie rodzi to konieczności, a nawet w chwili rozstrzygnięcia podstawy, do orzeczenia o wynagrodzeniu takiego zarządcy i wskazał, że leży to w kompetencji współwłaścicieli nieruchomości (właścicieli lokali), którzy winni w tym przedmiocie podjąć stosowną uchwałę w trybie art. 201 k.c. i dopiero gdyby do jej podjęcia nie doszło, możliwe jest wystąpienie do sądu o rozstrzygnięcie takiej kwestii.

Stanowisko takie jest zupełnie niezrozumiałe. Zakładając, że podstawą rozstrzygnięcia w postanowieniu z dnia 11 grudnia 2014 roku była norma prawna zawarta w art. 203 k.c., który głosi, że 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, podkreślić należy, że orzeczenie ustanowieniu zarządcy przymusowego zapada między innymi właśnie wówczas, gdy nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w sprawach wchodzących w zakres zwykłego zarządu rzeczą. Sąd nie może, więc poprzestać jedynie na samym ustanowieniu zarządcy, bez rozstrzygnięcia o jego wynagrodzeniu, co mieści się w istocie rozstrzygnięcia. Już na marginesie zważyć trzeba, że zgodnie z zasadami logiki w sytuacji gdy właściciele nie są w stanie osiągnąć porozumienia co do zarządu rzeczą wspólną, nie sposób zakładać, że nastąpi to w kwestii wynagrodzenia zarządcy ustanowionego przez sąd.

Dla orzekania o takim wynagrodzeniu znaczenie ma właściwe określenie trybu, w jakim ustanowiono zarządcę przymusowego, to jest, czy nastąpiło to na podstawie art. 203 k.c., czy też na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

W doktrynie prawa (Vide: Własność Lokali. Komentarz, prof. dr hab. Ryszard Strzelczyk, Aleksander Turlej, C.H. Beck 2015) słusznie wywodzi się, że ustanowienie zarządu sądowego we wspólnotach mieszkaniowych może mieć podstawę prawną albo w art. 203 k.c., albo w art. 26 ustawy o własności lokali, w zależności od tego, jaki jest reżim sprawowania zarządu nieruchomością wspólną (tryb umowny, tryb ustawowy; mała wspólnota mieszkaniowa, duża wspólnota mieszkaniowa). Przepis art. 203 k.c. jest podstawą prawną ustanowienia zarządu przymusowego w małej wspólnocie mieszkaniowej, w której funkcjonuje zarząd bezpośredni sprawowany przez właścicieli lokali. Jeżeli mała wspólnota mieszkaniowa w drodze umowy, o której mowa w art. 18 o własności lokali, określiła reżim zarządu nieruchomością wspólną w ten sposób, że przyjęła zasady obowiązujące w Rozdziale 4 tej ustawy (art. 20-32), wówczas zarząd przymusowy ustanawiany jest na podstawie art. 26 ustawy o własności lokali.

Nie jest, więc tak, że w małej wspólnocie mieszkaniowej zarząd przymusowy jest zawsze ustanawiany na podstawie art. 203 k.c.

Sąd Rejonowy winien wobec powyższego zbadać, czy nie został w sprawie określony sposób zarządu nieruchomością wspólną w trybie art. 18 ustawy o własności lokali. Wskazywać na to mogłaby z jednej strony treść załączonej do wniosku uchwały nr 1/2005 (karta 50 - 53). Znamionym jest, że podejmowanie uchwał jest charakterystyczne właśnie dla wspólnot mieszkaniowych, w których zarząd został uregulowany w sposób określony w art. 18 i następnych ustawy o własności lokali. Z drugiej, zaś strony należy zwrócić uwagę na pismo procesowe uczestników postępowania T. M. i E. M. z dnia 7 stycznia 2014 roku, w uzasadnieniu którego wskazali oni, że w aktach notarialnych sprzedaży lokali widnieją adnotacje, co do sposobu zarządzania nieruchomością, wedle reguł określonych w art. 18 - 33 ustawy o własności lokali. Koniecznym jest co najmniej zasięgnięcie informacji w tym przedmiocie od Gminy M. S. - pierwotnego właściciela nieruchomości, jak też analiza przedmiotowych aktów notarialnych.

Przypomnienia wymaga, że art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali wprost stanowi, że ustanowienie zarządcy przymusowego przez sąd odbywa się nie tylko wraz z określeniem zakresu jego uprawnień, ale także należnego mu wynagrodzenia. Orzeczenie w tych dwóch ostatnich przedmiotach jest, więc obligatoryjne, co winien wziąć pod uwagę Sąd Rejonowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy.

Sąd Okręgowy wskazuje, że rozstrzygnięcie o przyznaniu zarządcy wynagrodzenia jest konieczne także w przypadku, gdyby właściwą podstawą prawną ustanowienia zarządu stanowił art. 203 k.c.

Co istotne w zakresie charakteru prawnego wynagrodzenia zarządcy przymusowego ustanowionego na podstawie art. 203 k.c. i trybu jego przyznania w sposób w pełni przekonywający wypowiedział się Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 10 października 2014 roku (III CZP 71/14), przyjmując, że zasadą jest przyznawanie takiego wynagrodzenia wraz ustanowieniem zarządcy i jedynie z ważnych powodów może to nastąpić w terminie późniejszym. Zbędnym jest powielanie takich trafnych wywodów, w tym zakresie konieczności odpowiedniego, a nie wprost, stosowania w takim przypadku unormowania art. 939 § 1 - 4 k.p.c.

Z pewnością takie ważne powody nie występują w przypadku ustanowienia zarządcy przymusowego nieruchomości zabudowanej domem, w którym ustanowiono odrębną własność lokali - w osobie nie będącej jednym z właścicieli lokali. Po pierwsze nieruchomość taka nie przynosi z reguły żadnych dochodów, z których pokryte mogłyby być koszty zarządu, a po wtóre jest oczywistym, że podmiot zewnętrzny sprawujący zarząd powinien otrzymywać należne mu wynagrodzenie już począwszy od chwili ustanowienia go zarządcą.

W obu, więc przypadkach Sąd Rejonowy nie wydał rozstrzygnięć, które winien był zamieścić w swym orzeczeniu z dnia 11 grudnia 2014 roku z urzędu - w rozumieniu art. 351 § 1 k.p.c., co czyniło wniosek o uzupełnienie postanowienia z dnia 17 grudnia 2014 roku zasadnym. Na marginesie wskazać tu trzeba, że zarządca - przesłuchiwany w charakterze świadka domagał się wprost wynagrodzenia, co postulowała także wnioskodawczyni.

W dalszym toku postępowania koniecznym jest wezwanie zarządcy R. J. do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania.

W zakresie określenia poziomu należnego mu wynagrodzenia orzeczenie sądu nie może go określać w sposób dowolny i arbitralny, tylko na podstawie wniosku zarządcy. Sąd winien tu uwzględnić słuszny interes właścicieli lokali, którzy nie powinni być ponad właściwą miarę obciążani kosztami takiego zarządu. Koniecznym jest przeto co najmniej ustalenie przeciętnych stawek za zarządzanie nieruchomościami obowiązujących na lokalnym rynku.

Mając wszystko powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 2 i 4 k.p.c., w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji postanowienia.

Orzeczenie i kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.