

Sygn. akt IX Ca 695/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Agnieszka Żegarska SO Jacek Barczewski
Protokolant:	pracownik sądowy Natalia Kruczyk

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2017 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku Gminy O.

z udziałem A. M., T. M. i Zakładu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O.

o wyznaczenie zarządcy

na skutek apelacji Zakładu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. od postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 22 marca 2017 r., sygn. akt I Ns 427/16,

p o s t a n a w i a:

I. uchylić zaskarżone postanowienie w całości i umorzyć postępowanie,

II. koszty postępowania apelacyjnego wnioskodawca i uczestnicy ponoszą każdy w zakresie ze swoim udziałem w sprawie.

Agnieszka Żegarska Mirosław Wieczorkiewicz Jacek Barczewski

**Sygn. akt IX Ca 695/17**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni Gmina O. wniosła o ustanowienie zarządcy nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym (Kw. nr (...)). W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, że wnioskodawczyni wraz z uczestnikami jest współwłaścicielem ww. nieruchomości. Zdaniem wnioskodawcy współwłaściciele nie mogą porozumieć się w kwestiach związanych z nieruchomością wspólną, a ponadto uczestnik neguje wszelkie działania wnioskodawczyni oraz wyraża sprzeciw, co do istotnych prac remontowych budynku, bieżącej konserwacji, okresowych przeglądów stanu technicznego, jak i ubezpieczenia budynku od zdarzeń losowych oraz odpowiedzialności cywilnej.

Uczestnicy, co do zasady zgodzili się na wyznaczenie zarządcy niezwiązanego z Gminą O..

Postanowieniem z dnia 22 marca 2017r. Sąd Rejonowy w Olsztynie ustanowił dla nieruchomości wspólnej - położonej w O. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym (KW nr (...)), stanowiącej współwłasność Gminy O. w 1/2 części i uczestników A. M. i T. M. na prawach wspólności ustawowej w 1/2 części, zarządcę przymusowego w osobie Zakładu (...) spółka z o.o. w O. z wynagrodzeniem miesięcznym w kwocie 200,-zł miesięcznie, upoważnił zarządcę do wykonywania w imieniu współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości czynności zwykłego zarządu i zobowiązał zarządcę do złożenia sądowi sprawozdania ze swych czynności raz w roku. Ponadto Sąd ten ustalił, że koszty postępowania każda ze stron ponosi we własnym zakresie.

Sąd I instancji ustalił, że uczestnicy są współwłaścicielami nieruchomości wskazanej we wniosku w równych częściach (po 1/2). Wnioskodawczyni Gmina O. jest właścicielem lokalu nr (...), zaś uczestnicy - jako małżonkowie - lokalu nr (...). W przeszłości uczestnicy chcieli nabyć od Gminy O. lokal nr (...), na co gmina nie wyraziła zgody. Okoliczność ta stanowiła zarzewie konfliktów. Następnie w toku zebrań wspólnoty między uczestnikami powstawały coraz liczniejsze spory. Uczestnicy nie mogli dojść do porozumienia w podstawowych kwestiach dotyczących zarządu rzeczą wspólną. Nie wyjednano wspólnej zgody w przedmiocie ubezpieczenia budynku, przeglądów okresowych i bieżących remontów. W dniu 5 stycznia 2016r. lokator zajmujący lokal nr (...), stanowiący własność Gminy O. zgłosił fakt, że uczestnik A. M. wpiął się do przewodu wentylacyjnego lokalu (...) i podłączył do niego piec centralnego ogrzewania. Wnioskodawczyni chciała sprawdzić prawidłowość połączenia poprzez wykonanie ekspertyzy kominiarskiej oraz sprawdzenia stanu technicznego kominów. Uczestnik nie wyraził zgody na ponoszenie kosztów związanych ze sporządzeniem ekspertyzy. W uchwale nr (...) z dnia 15 stycznia 2016r. w sprawie konieczności wykonania na koniecznych remontów uczestnik głosował na „nie”.

W toku postępowania, Sąd Rejonowy zwrócił się z zapytaniem do szeregu podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, czy wyrażają zgodne na ustanowienie ich zarządcą nieruchomości wspólnej. Żaden z podmiotów nie wyraził na to zgody. Przedstawiciele gminnych spółek Zakład (...) spółka z o.o., Zakład (...) spółka z o.o., Zakład (...) spółka z o.o. wskazali, że w związku z istniejącym pomiędzy uczestnikami sporem utrudniającym wypracowanie wspólnego stanowiska zarządzanie i administrowanie sprawami wspólnoty byłoby nieopłacalne w związku z trudnościami w uzyskiwaniu płatności od uczestników.

Mając to na uwadze Sąd Rejonowy uznał, że wniosek zasługiwał na uwzględnienie, ponieważ współwłaściciele nie mogą wypracować jednolitego stanowiska w kwestii zarządu rzeczą wspólną. Ponadto wszyscy właściciele byli zgodni, co do potrzeby ustanowienia zarządcy. Uczestnicy postępowania wnieśli jedynie, o nieustanawianie zarządcą podmiotów związanych z Gminą O.. Wyboru zarządcy Sąd I instancji dokonał autorytarnie, ponieważ wobec podnoszonego argumentu o nieopłacalności zarządu, krzywdzącym byłoby obciążenie nim małych przedsiębiorców. Z kolei bez szkody zarządzania innymi nieruchomościami zadania zarządcy będzie mógł pełnić Zakład (...) spółka z o.o. w O.. Przedmiotowa spółka gminna kilkanaście lat temu administrował budynkiem wspólnoty. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 kpc.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył uczestnik - Zakład (...) spółka z o.o. w O., zaskarżając rozstrzygnięcie Sądu I instancji w części, tj. co do pkt. I.

Uczestnik zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie:

1. art. 233 § 1 kpc poprzez sprzeczne z zasadami logiki uznanie, że wyznaczenie Zakładu (...) spółki z o. o. w O. przyczyni się do poprawy w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną, w tym bardziej efektywnym przeprowadzaniem niezbędnych remontów części wspólnych oraz ich konserwacji, podczas gdy uczestnicy wielokrotnie podnosili, że nie chcą, aby zarządcą był podmiot w jakikolwiek powiązany z Gminą O.,

2. błędne ustalenie podmiotu ustanowionego zarządcą przymusowym, poprzez ustalenie, że zarządcą przymusowym został ustanowiony (...) spółka z o. o. w O., podczas gdy z uzasadnienia skarżonego postanowienia wynika, że zarządcą przymusowym powinien zostać ustalony Zakład (...), co czyni całe postanowienie wewnątrznie sprzeczne.

Mając powyższe na uwadze, uczestnik wniósł o:

1. uchylenie skarżonego postanowienia i wyboru innego zarządcy przymusowego, który by gwarantował prawidłową współpracę na linii wnioskodawca - uczestnicy - zarządca,
2. zwrot kosztów postępowania na rzecz uczestnika (...) Sp. z o. o. w O.,
3. ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi wnioskodawczyni wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie na swoją rzecz od skarżącego uczestnika kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja była zasadna.

Nie negując prawidłowości przeprowadzonego postępowania dowodowego i przytoczonych - w niezbędnym zakresie - ustaleń, Sąd Okręgowy uznaje, że z powyższych ustaleń Sąd pierwszej instancji wyprowadził błędny wniosek jakoby w warunkach niniejszej sprawy zasadne wyznaczenie Zakładu (...) spółki z o. o. w O., jako zarządcy małej wspólnoty mieszkaniowej, tj. nieruchomości położonej w O. przy ul. (...).

W rozpoznawanej sprawie, Gmina O. domagała się ustanowienia zarządcy nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym.

Podstawę prawną powyższego żądania wnioskodawczyni, stanowi przepis art. 203 kc.

Zgodnie z przytoczoną regulacją, 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.

Niewątpliwie zarządcą ustanowionym przez sąd na podstawie przepisu art. 203 kc może być zarówno jeden ze współwłaścicieli, jak i osoba trzecia.

Kandydat na zarządcę nieruchomości, powinien zostać wskazany już we wniosku o ustanowienie zarządcy. Zaniechanie takiego wskazania jest brakiem formalnym wniosku, który uniemożliwia nadanie sprawie dalszego biegu (art. 130 § 1 kpc).

Ponadto do wniosku musi być dołączone pisemne oświadczenie kandydata na zarządcę, że godzi się ona na pełnienie tej funkcji. Jeżeli wskazany kandydat odmówi takiej zgody, a sam wnioskodawca i ewentualnie inne wskazanie przez niego osoby odmówią przyjęcia powyższej funkcji, postępowanie powinno być umorzony na podstawie art. 355 § 1 kc w zw. z art. 13 § 2 kpc, gdyż wydanie postanowienia stało się zbędne. Jest bowiem oczywiste, że badanie przesłanek ustanowienia zarządu sądowego jest bezprzedmiotowe, jeśli żadna osoba nie chce pełnić funkcji zarządcy. Obowiązkiem sądu jest upewnienie się w toku postępowania, czy wskazana osoba ma wolę pełnienia funkcji zarządcy (G. Kraszewski, A. Stępień- Sporek, Komentarz do niektórych przepisów Kodeksu cywilnego, opublikowano w Lex).

Z akt niniejszej sprawy wynika, że Gmina O. nie przedstawiła kandydata na zarządcę nieruchomości przy ul. (...) w O..

W toku postępowania, Sąd I instancji zwrócił się do licencjonowanych zarządców nieruchomości z zapytaniem, czy wyrażają zgodę na pełnienie funkcji zarządcy nieruchomości wskazanej we wniosku wszczynającym postępowanie (k. 54 - 62).

Żaden z podmiotów, do których wysłano zapytanie, nie wyraził zainteresowania pełnieniem funkcji zarządcy nieruchomości ul. (...) w O. (k. 63 - 65, 67, 75, 109, 111, 113).

Ponadto podmiot ustanowiony zarządcą - Zakład (...) spółka z o.o. w O. - również wskazał, że nie wyraża zgody na pełnienie funkcji zarządcy nieruchomości przy ul. (...) w O. (k. 115).

Tymczasem Sąd Rejonowy - pomimo braku kandydata na zarządcę - zdecydował się na dalsze procedowanie, zbadał przesłanki ustanowienia zarządu sądowego, a następnie zarządcą nieruchomości ustanowił podmiot, który wyraźnie odmówił podjęcia tego obowiązku.

Z apelacji wniesionej przez Zakład (...) spółkę z o.o. w O. wyraźnie wynika, że podmiot ten nie chce być zarządcą nieruchomości wskazanej we wniosku.

Sąd odwoławczy pragnie zauważyć, że pod pojęciem zarządu należy obejmować wszelkie, różnorodne i liczne czynności o charakterze faktycznym, prawnym i urzędowym (procesowym), dotyczące gospodarowania rzeczą wspólną. Oznacza to, że na podmiocie ustanowionym zarządcą, spoczywają liczne obowiązki, których - zdaniem Sądu II instancji - nie można nałożyć (jak zostało to określone w zaskarżonym postanowieniu) w sposób „autorytarny”.

Założeniem wyznaczenia zarządcy na podstawie art. 203 kc, jest uregulowanie stosunków pomiędzy współwłaścicielami w dłuższym okresie (art. 614 kpc) - na czas trwania współwłasności lub do osiągnięcia porozumienia, co do sposobu wykonywania - w sposób zapewniający im racjonalnie korzystanie z przedmiotu współwłasności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012r., II CSK 141/12, Lex nr 1288627).

Z akt sprawy wynika, że pomiędzy współwłaścicielami istnieje konflikt na tle kwestii związanych z nieruchomością wspólną. W tych okolicznościach - jako zarządcy nieruchomości przy ul. (...) - nie można ustanowić podmiotu, który nie jest zainteresowany pełnieniem tej funkcji, a tym samym nie będzie dążył do zażegnania sporu stron i racjonalnego rozwiązania konfliktów związanych z zarządem.

Zatem - wobec braku kandydata na zarządcę - zaskarżone postanowienie należy uchylić oraz postępowanie w sprawie umorzyć, ponieważ wobec przedstawionych okoliczności jest ono bezprzedmiotowe.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 386 § 4 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc w zw. z art. 355 § 1 kpc w zw. z 13 § 2 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 kpc.

Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz Agnieszka Żegarska