

Sygn. akt III Ca 1235/20

POSTANOWIENIE

Dnia 22 marca 2022 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia Sądu Okręgowego Roman Troll

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2022 r. w Gliwicach

na rozprawie zdalnej

sprawy z wniosku Miasta G.

z udziałem T. S., B. B. i R. M.

o wyznaczenie zarządcy rzeczą wspólną

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 7 sierpnia 2020 r., sygn. akt II Ns 341/19

postanawia:

1) zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

a) oddalić wniosek,

b) oddalić wniosek wnioskodawcy i uczestniczki postępowania T. S. o zasądzenie kosztów postępowania,

2) oddalić apelację w pozostałej części,

3) oddalić wniosek wnioskodawcy i uczestniczki postępowania T. S. o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Roman Troll

Sygn. akt III Ca 1235/20

UZASADNIENIE

Wnioskiem z 10 kwietnia 2019 r. Miasto G. wniosło o ustanowienie zarządcy przymusowego dla nieruchomości wspólnej położonej w G. przy ul. (...), gdyż poprzedni zarządca złożył rezygnację.

Uczestniczka postępowania T. S. zgodziła się z wnioskiem, ale nie wyraziła zgody, aby funkcję tę pełnił Zarząd (...) Sp. z o.o. w G., bo spółka działa na szkodę członków wspólnoty; wskazała też jako kandydata na zarządcę firmę (...).

Wobec zmiany właściciela lokalu nr (...) przy ul. (...) postanowieniem

z 7 października 2019 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach umorzył postępowanie co do uczestnika postępowania M. W. i wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki postępowania B. B..

Uczestniczka postępowania B. B. poinformowała, że nabyła mieszkanie przy ul. (...)/, nie wyraziła zgody na bycie członkiem zarządu i nie wносиła sprzeciwu wobec kandydatury firmy (...).

Wnioskodawca nie wyraził zgody na ustanowienie R. M. zarządcą przymusowym.

Postanowieniem z 7 sierpnia 2020 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach ustanowił dla nieruchomości wspólnej położonej w G. przy ulicy (...) zarządcę przymusowego w osobie R. M., prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) w G. przy ulicy (...) (pkt 1.); powierzył zarządcy obowiązek i nadał uprawnienie do kierowania wspólnotą mieszkaniową w sprawach związanych z administrowaniem nieruchomością oraz do reprezentowania wspólnoty na zewnątrz, a także w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami, wszystkie te czynności w zakresie zwykłego zarządu, a ponad ten zakres za zgodą wspólnoty wyrażoną w uchwale właścicieli lokali (pkt 2.); ustalił wynagrodzenie zarządcy na 87 groszy za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej miesięcznie, płatne przez właścicieli poszczególnych lokali - wyodrębnionych i niewyodrębnionych - w wysokości zgodnej z zajmowaną przez nich powierzchnią, w formie zaliczek płatnych z góry do 10. dnia każdego miesiąca, począwszy od uprawomocnienia się postanowienia (pkt 3.) oraz ustalił, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania związane z ich udziałem w sprawie (pkt 4.).

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: Gmina G. jest właścicielem większości lokali w nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) w G., łącznie jest 9 lokali mieszkalnych oraz lokal użytkowy, których właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową. Pierwszy lokal, nr 2, wyodrębniony został na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z 2 listopada 2015 r., nie ustanowiono przy tym w akcie notarialnym umownego sposobu zarządu. Wyodrębnione zostały dwa lokale – nr 2, a następnie nr 7; nr 2 należący aktualnie do T. S., nr 7 należący aktualnie do B. B.. Aktualnie udziały wynoszą odpowiednio: Gmina G. (...), lokal nr (...), lokal nr (...). Zarząd nieruchomością wspólną był pełniony przez B. S., który 20 listopada 2018 r. złożył on oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji członka zarządu, po jego rezygnacji nie wybrano nowego zarządu. Administrowaniem nieruchomością zajmował się zarządca (...) Sp. z o.o., umowę z (...) sp. z o.o. o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z 10 listopada 2015 r., zawarto na czas nieoznaczony. 27 czerwca 2018r. T. S. wniosła pozew do Sądu Okręgowego w Gliwicach przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w G. przy ul. (...) o uchylenie uchwały tej wspólnoty z 12 czerwca 2018 r., podjętej w sprawie wyrażenia zgody przez wspólnotę na wytoczenie powództwa przeciwko B. S., a także udzielenie pełnomocnictwa radcy prawnemu M. B. do prowadzenia sprawy z powództwa wspólnoty przeciwko tej osobie. Postanowieniem Sądu Okręgowego w Gliwicach z 12 września 2019 r. postępowanie to zawieszono na podstawie art.177 § 1 pkt 1 k.p.c., wobec stwierdzenia, że pozwana wspólnota nie posiada zarządu, który mógłby występować w jej imieniu, reprezentować czy udzielić pełnomocnictwa. Elewacja budynku przy ul. (...) jest zniszczona - brudna, z odpadającym tynkiem. T. S. jest niezadowolona ze stanu technicznego budynku,

w szczególności, uważa że po zlikwidowaniu piecyków kaflowych od 2018 r. należy zadbać o elewację, bramę, które są zniszczone, ale (...) wskazuje, że nie ma zarządcy czy zarządu. Mąż T. S., jeszcze działając w charakterze zarządu wspólnoty, celem realizacji dotacji na likwidację starych piecyków opalanych węglem wybrał wykonawcę, który nie przedłożył dokumentów pozwalających na uzyskanie dotacji, wnioskodawca zarzuca B. S. nierzetelny wybór wykonawcy, B. S. zarzuca wykonawcy popełnienie oszustwa na jego szkodę, uczestniczka ma pretensje do (...), który obsługiwał wspólnotę z ramienia (...) sp. z o.o., że nimi „nie pokierowali”. B. S. zrezygnował z funkcji zarządu, w związku z powyższą sytuacją, czując się podejrzanym przez (...) sp. z o.o. o zabór pieniędzy na remont c.o. W 2015 r., kiedy powstała wspólnota, nie było funduszu remontowego. T. S. jest właścicielką lokalu przy ul. (...) od 2015 r., od początku go wynajmuje osobom trzecim. B. B. lokal przy ul. (...) kupiła w marcu 2019 r., wynajmuje go osobie trzeciej, odnośnie sprawowania zarządu przez (...) sp. z o.o. zetknęła się z dwiema sytuacjami; kiedy najemca z powiedział jej, że klatka jest brudna, zgłosiła to do (...) i nastąpiła zmiana osoby sprzątającej, kiedy na wniosek najemcy poprosiła o zakup wycieraczki, otrzymała informację, że nie można dokonać takiego zakupu, bo nie ma zarządcy. O remontach na zebraniach wspólnoty nie rozmawiano, (...) poinformował, że do czasu zakończenia sprawy z panią S. i zaliczki na remont c.o., nie zostaną podjęte decyzje odnośnie remontu elewacji.

Sąd Rejonowy ustalił też treść umowy zawartej 10 listopada 2015 r. pomiędzy wspólnotą a (...) sp. z o.o., a także ofertę jaką przedstawił R. M. i ofertę (...) sp. z o.o. w G..

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy, przywołując regulacje art.26 ust. 1 i 2 ustawy z 24 czerwca 1994r.o własności lokali, art. 203 k.c. w związku z art. 19 ustawy z 24 czerwca 1994r.o własności lokali, art. 18 tej ustawy, art. 20 tej ustawy, uznał wniosek za zasadny, gdyż brak jest zarządu wspólnoty. Akcentując konflikt właścicielski, który doprowadził do rezygnacji z funkcji B. S., wzajemne roszczenia, w tym zawisłą przed Sądem Okręgowym sprawę z powództwa T. S. o uchylenie uchwały przedmiotowej wspólnoty, obecny brak współpracy pomiędzy wnioskodawcą i uczestnikami, zademonstrowaną w toku przesłuchania elementarną niewiedzę o sytuacji przedmiotowej wspólnoty i stanie nieruchomości prezesa zarządu (...) sp. z o.o. jako spółki dotychczas zarządzającej, mającej być kandydatem wnioskodawcy na zarządcę przymusowego, Sąd Rejonowy uznał, że licencjonowany zarządca R. M., oferujący analogiczne czynności i nieznacznie wyższą stawkę niż (...) sp. z o.o., będzie w stanie wykonywać konieczne czynności, reprezentować wspólnotę, prowadzić komunikację pomiędzy wnioskodawcą i uczestniczką.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 k.p.c., gdyż wnioskodawca i uczestnicy postępowania byli zgodni co do potrzeby ustanowienia zarządcy przymusowego, różnili się tylko co wyboru podmiotu, a do ustanowienia zarządu powinni zmierzać wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, zatem ustanowienie zarządcy dotyczy w takim samym zakresie powinności i interesów wnioskodawcy i uczestników postępowania.

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości i zarzucając mu naruszenie: art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez błędne zastosowanie i ustanowienie zarządcy przymusowego, gdy uchwałą wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. nr (...) z 17 września 2020 r. do pełnienia funkcji zarządu wspólnoty mieszkaniowej powołany został R. A., a więc ustała potrzeba ustanowienia zarządcy przymusowego dla tej wspólnoty, a nadto (...) sp. z o.o. w G., do chwili obecnej działająca na podstawie ważnej umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, przedstawił ofertę korzystniejszą cenowo aniżeli R. M., co jednak nie wpłynęło na wybór dokonany przez sąd, natomiast doprowadziło do sytuacji, w której tożsame czynności z zakresu administrowania nieruchomością wspólną wykonywane będą przez dwa podmioty - (...) sp. z o.o. na podstawie umowy dotychczasowej oraz R. M. na podstawie postanowienia sądu, co narazi wspólnotę w na obowiązek ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną przez dwa podmioty jednocześnie; art. 233 § 1 k.p.c. przez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego oraz wykroczenie poza swobodną jego ocenę i w rezultacie błędną ocenę zebranego materiału dowodowego, które to uchybienia miały istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia oraz poskutkowały wyborem zarządcy przymusowego osobie R. M., podczas gdy (...) sp. z o.o. w G. do chwili obecnej wykonuje czynności zarządcy nieruchomością wspólną w poparciu ważną umowę o zarządzanie nieruchomością z 10 listopada 2015 roku, która nie została rozwiązana, a której to okoliczności Sąd Rejonowy nie ustalił w sposób bezsporny w toku postępowania i (...) sp. z o.o. w G. przedstawił ofertę korzystniejszą cenowo aniżeli wyłoniony przez sąd zarządca przymusowy, który to wybór narazi wspólnotę na straty finansowe i prowadzi do niegospodarności po jej stronie.

Przy tak postawionych zarzutach wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenia dowodu z uchwały wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. nr (...) z 17 września 2020 r. na okoliczność dokonanego wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej osobie R. A. oraz o uchylenie zaskarżonego postanowienia i umorzenie postępowania ze względu na to, że wydanie postanowienia o ustanowienie zarządcy stało się zbędne. Z ostrożności procesowej wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia przez ustanowienie zarządcy w osobie (...) sp. z o.o. w G., ewentualnie o jego uchylenie i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie solidarnie od uczestników na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania co obie instancje.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka postępowania T. S. wniosła o jej oddalenie, rozpoznanie sprawy na rozprawie oraz zasądzenie od wnioskodawcy na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego. Wniosła także o dopuszczenie dowodu z pozwu złożonego przez nią o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...)
1 w G. nr (...) z 17 września 2020 r.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Orzeczenie zapadło w składzie jednego sędziego po przeprowadzeniu rozprawy zdalnej z uwagi na regulację art. 15zsz¹ pkt 1 i 4 ustawy z 2 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. poz. 1842 ze zm. w brzmieniu nadanym wskazaną niżej ustawą z 28 maja 2021 r.) i art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1090); ta regulacja obowiązuje od 3 lipca 2021 r.

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje je za własne. W tej sprawie doszło jednak do zmiany okoliczności po wydaniu zaskarżonego orzeczenia.

Bezsporne w tej sprawie jest, że uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. nr (...) z 17 września 2020 r. doszło do wyboru na członka zarządu R. A. /k. 170/. Sprawa o uchylenie uchwały wyrażającej zgodę na wytoczenie powództwa przeciwko mężowi uczestniczki postępowania T. S. zakończyła się oddaleniem powództwa T. S., lecz nie jest to orzeczenie prawomocne, gdyż złożyła ona apelację, która nie została jeszcze rozpoznana (akta Sądu Okręgowego w Gliwicach o sygn. I C 483/18 - sygn. akt apelacji w Sądzie Apelacyjnym w Katowicach V ACa 481/21). Ponadto Sąd Okręgowy w Gliwicach wyrokiem z 6 maja 2021 r. prawomocnie oddalił powództwo T. S. o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. nr (...) z 17 września 2020 r., a wcześniej, 9 listopada 2020 r., oddalił wniosek o wstrzymanie jej wykonania, złożone w tej części zażalenie oddalono 2 lutego 2021 r. (akta Sądu Okręgowego w Gliwicach o sygn. I C 628/20).

Sąd Okręgowy pominął wnioski dowodowe zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym, gdyż – biorąc pod uwagę powyższe – fakty, które miały one wykazać były bezsporne
(art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.)

Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048) jeżeli zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel lokalu może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie.

W rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, gdy wniosek został złożony z uwagi na to, że nie było powołanego zarządu, poprzedni zrezygnował. Po zapadnięciu zaskarżonego orzeczenia zarząd powołano, uchwała w tym zakresie została zaskarżona, lecz podlega wykonaniu, bo oddalono prawomocnie wniosek o jej wstrzymanie i oddalono prawomocnie powództwo w tej sprawie. Wcześniej nie było zarządu. Trudno, aby w takiej sytuacji wskazywać na niewykonywanie obowiązków lub naruszenia prawidłowej gospodarki. Brak zarzutów bezpośrednich przeciwko R. A. – wybranemu członkowi zarządu. Bez znaczenia jest zaś to, że pozostaje on kierownikiem (...) sp. z o.o. w G., gdyż od czasu wyboru na członka zarządu, we wrześniu 2020 r., do chwili obecnej nie wykazano, aby nie wypełniał swoich obowiązków lub naruszał zasady prawidłowej gospodarki.

Uczestnicy postępowania nie wykazali żadnych faktów wskazujących na to, aby R. A. od września 2020 r. nie wypełniał swoich obowiązków lub naruszył zasady prawidłowej gospodarki, ich zaś obciąża ciężar dowodowy w tym zakresie (art. 6 k.c.). Konkretnych zarzutów w tej części nawet nie przedstawiono.

Dlatego też po wydaniu zaskarżonego orzeczenia doszło do sytuacji, w której ustanowienie zarządcy przymusowego okazało się bezzasadne.

W takim stanie sprawy zarzuty proceduralne nie mogły doprowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia, gdyż skuteczne były wyprzedzające je zarzuty związane z powstaniem nowych faktów, a więc nie było podstaw do ich szczegółowego omawiania.

Dlatego też zarzuty apelacji okazały się w części zasadne, ale w związku z tym wniosek apelującej o ustanowienie zarządcy przymusowego jest bezzasadny i na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali został oddalony, a jej wniosek o zmianę zaskarżonego postanowienia i umorzenie postępowania jest niezasadny przy podtrzymaniu wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego (por. art. 355 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., należało orzec jak w punkcie 1. sentencji. Na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. należało zaś oddalić apelację w pozostałej części jako bezzasadną (punkt 2. sentencji).

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł mając na uwadze regulację art. 520 § 1 k.p.c., gdyż strony będący współwłaścicielami nieruchomości wspólnej powinni czynić starania o to, aby miała ona prawidłowo działający zarząd, leży to w interesie wszystkich współwłaścicieli i dlatego oddalono wnioski o zasądzenie kosztów postępowania. Tą samą zasadą kierował się Sąd Okręgowy rozstrzygając o kosztach przed Sądem Rejonowym.

SSO Roman Troll