

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 19 stycznia 2015 roku Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił wniosek Z. J. o ustanowienie jej zarządcą nieruchomości wspólnej położonej w Z. przy ulicy (...) oraz orzekł o kosztach zastępstwa prawnego.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła wnioskodawczynie podnosząc następujące zarzuty:

- naruszenia art. 203 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie skutkujące przyjęciem, że w niniejszej sprawie nie zaistniały przesłanki ustanowienia zarządcy przymusowego w postaci działania bez porozumienia i z pokrzywdzeniem mniejszości właścicieli, przy równoczesnym pominięciu przez Sąd innej przesłanki przewidzianej w art. 203 k.c., tj. braku możliwości uzyskania zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu oraz krzywdzenie mniejszości a w konsekwencji niezastosowanie tegoż przepisu;

- naruszenie art. 233 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nierozstrzygnięci istoty sprawy, błędną ocenę materiału dowodowego spowodowaną niedokonaniem wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonaniu ustaleń sprzecznych z treścią zebranego materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania przed Sądem I instancji oraz przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i tym samym naruszenie zasady prawdy materialnej oraz wewnętrznie sprzeczną ocenę faktów, na których oparte zostało uzasadnienie.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia przez uwzględnienie wniosku ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania M. J. wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od wnioskodawczynie na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Ustalenia faktyczne, jak również ocena prawna przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przez Sąd Rejonowy, znajdują pełną akceptację Sądu Okręgowego.

W pierwszej kolejności rozważenia wymagał zarzut naruszenia art. 203 k.c.

Skarżąca poprzez oparcie apelacji na zarzucie naruszenia wskazanego przepisu usiłuje wykazać, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy zostały spełnione przesłanki do ustanowienia przez Sąd zarządcy nieruchomości wspólną.

W ocenie Sądu Okręgowego stanowisko powyższe nie zasługuje na aprobatę i wydaje się polegać na niezrozumieniu przez skarżącą istoty zarządu sądowego, stąd też punktem wyjścia do podjęcia rozważań nad zarzutami apelacji winno się stać wyjaśnienie podstawowych założeń tej instytucji.

Przede wszystkim podkreślić należy, że ingerencja Sądu w omawianym trybie z natury rzeczy jest środkiem wyjątkowym, albowiem wyraża się w pozbawieniu przynajmniej części współwłaścicieli prawa zarządu. Jak wynika z treści przepisu art. 203 k.c. z wnioskiem do Sądu o wyznaczenie zarządcy można wystąpić wyłącznie jeżeli nie jest możliwe uzyskanie zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość. Nie budzi zatem wątpliwości, że ustawodawca wprowadził enumeratywny katalog przesłanek ustanowienia zarządcy w omawianym trybie, a jakie rozszerzanie w drodze wykładni jest niedopuszczalne. Z tych względów za zasadny należy uznać pogląd Sądu Rejonowego, zgodnie z którym akcentowana przez wnioskodawczynię potrzeba rozdzielania instalacji

wodociągowej, elektrycznej i gazowej, a także przedłużenia umowy o zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków nie uzasadnia ustanowienia zarządcy na warunkach określonych w art. 203 k.c.

Wnioskodawczyni prezentując odmienne zapatrywanie usiłuje interpretować omawiany przepis w korzystnym dla siebie kierunku w oderwaniu od całości kodeksowej instytucji zarządcy sądowego. Skarżąca nie dostrzega bowiem, iż zamierzone przez nią prace budowlane polegające na wyodrębnieniu z dotychczasowej instalacji odrębnego przyłącza wodno – kanalizacyjnego, jako ingerujące w substancję trwałą nieruchomości nie mają charakteru czynności zwykłego zarządu. Godzi się zauważyć, iż aktualnie nieruchomość wspólna posiada przyłącze do infrastruktury wodno – kanalizacyjnej w sposób umożliwiający niezakłócone korzystanie z niej przez wszystkich współwłaścicieli. W tej sytuacji zamierzona przez wnioskodawczynię przebudowa tej instalacji nie ma charakteru zachowawczego. Prawidłowości powyższej oceny w niczym nie podważa okoliczność, iż wskazane prace budowlane są niezbędne do przeprowadzenia podziału fizycznego nieruchomości w ramach toczącego się postępowania o zniesienie współwłasności. Nie służą one realizacji celu związanego z zachowaniem wspólnego prawa. Przeciwnie, związane są z zamierzonym przez wnioskodawczynię fizycznym podziałem nieruchomości, na który uczestnik postępowania M. J. nie wyraża zgody. Natomiast przesłanką ustanowienia zarządcy jest potrzeba zapewnienia prowadzenia prawidłowej bieżącej gospodarki rzeczą wspólną, nie zaś zamiar dokonania czynności, których celem jest zniesienie tej wspólności. W omawianej sytuacji rozdzielenie instalacji wodociągowej, elektrycznej i gazowej nie służy realizacji wspólnych interesów współwłaścicieli w ramach zwykłego zarządu nieruchomością.

Podobnie należy ocenić kwestię przedłużenia umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że dysponujący większością udziałem w prawie własności przedmiotowej nieruchomości uczestnik postępowania M. J. nie sprzeciwia się przedłużeniu wymienionej umowy. Co więcej, umowa ta została skutecznie przedłużona przez wnioskodawczynię, nie można zatem uzasadniać także tą okolicznością potrzeby wyznaczenia zarządcy dla nieruchomości wspólnej.

Z tych samych powodów nietrafiony jest zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. sprowadzający się w zasadzie do zarzutu dokonania błędnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Ocena ta dokonana przez Sąd Rejonowy jest pełna, wyczerpująca i została dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia wszystkich dowodów zebranych w sprawie. Podkreślić przy tym należy, iż ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd Rejonowy w żadnym razie nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów wyznaczonej art. 233 k.p.c.. Ocena ta jest swobodna – lecz na pewno nie jest dowolna, nie pozostaje w sprzeczności z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. To, że ocena materiału dowodowego nie pokrywała się z oczekiwaniami skarżącej nie narusza powyższego przepisu.

Całkowicie chybiony jest również podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 328 k.p.c. Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd I instancji szczegółowo wyjaśnił w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia motywy rozstrzygnięcia, w tym przyczyny, dla których uznał żądanie ustanowienia zarządcy za niezasadne. Przy każdym ustaleniu faktycznym Sąd I instancji wskazywał na jakich dowodach się oparł. W szczególności, Sąd dokonał szczegółowej analizy sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną z uwzględnieniem zachowania zasad prawidłowej gospodarki.

Dodać zresztą trzeba, że o uchybieniu przepisowi art. 328 k.p.c. można mówić wtedy, gdy uzasadnienie orzeczenia nie zawiera elementów konstrukcyjnych pozwalających na kontrolę orzeczenia, weryfikację stanowiska Sądu, zaś skarżący winien wykazać dla skuteczności stawianego w tym zakresie zarzutu, że nie ma z tej przyczyny możliwości jednoznacznej rekonstrukcji podstaw rozstrzygnięcia sprawy. Kwestionowanie zatem zaskarżonego rozstrzygnięcia przez przyzmat naruszenia art. 328 k.p.c. nie może odnieść zamierzonego przez wnioskodawczynię skutku.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono z mocy art. 520 § 3 k.p.c. w związku z § 8 pkt 7 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb

Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (Dz.U.2013.461 j.t.).
Na koszty te złożyła się kwota 120 złotych kosztów zastępstwa procesowego.