

Sygn. akt II Ca 522/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 września 2016 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Paweł Hochman
Sędziowie:	SSO Dariusz Mizera (spr.) SSO Renata Lech
Protokolant:	st. sekr. sąd. Anna Owczarska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 września 2016 roku

sprawy z wniosku Z. D.

z udziałem J. M. i B. Ś.

o wyznaczenie zarządcy rzeczą wspólną

na skutek apelacji uczestnika J. M.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bełchatowie z dnia 15 marca 2016 roku, sygn. akt I Ns 883/15

**postanawia:** uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Bełchatowie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za instancje odwoławczą.

SSO Paweł Hochman

SSO Dariusz Mizera SSO Renata Lech

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 522/16

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 15 marca 2016 roku wydanym na posiedzeniu niejawnym Sąd Rejonowy w Bełchatowie po rozpoznaniu sprawy z wniosku Z. D. z udziałem J. M. i B. Ś. o wyznaczenie zarządcy nieruchomości wyznaczył Z. D., zamieszkałą w Z., przy ul. (...), na zarządcę nieruchomości o powierzchni (...) ha, zabudowanej domem, położonej w Z., przy ul. (...), stanowiącej współwłasność wnioskodawczyni i uczestników, dla której w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie jest prowadzona księga wieczysta KW Nr (...).

W motywach swojego rozstrzygnięcia Sąd stwierdził, iż w dniu 20 października 2015 roku Z. D. wystąpiła z wnioskiem o wyznaczenie jej na zarządcę nieruchomości o powierzchni (...) ha, zabudowanej domem, położonej w Z., przy ul. (...), stanowiącej współwłasność wnioskodawczyni i uczestników, dla której w Sądzie Rejonowym w Belchatowie jest prowadzona księga wieczysta KW Nr (...). W uzasadnieniu wniosku Z. D. wskazała, iż uczestnik postępowania J. M., który reprezentuje udział 6/8 w prawie własności powyższej nieruchomości narusza zasady prawidłowego zwykłego zarządu, a w szczególności zakręca wodę, zabrania korzystania ze wspólnej toalety, grozi wyłączeniem dopływu energii elektrycznej, zabrania korzystania ze wspólnie używanych części strychu, garażu, podwórka. Wnioskodawczyni wszystkie ciężące na niej zobowiązania finansowe związane z w/w nieruchomością reguluje terminowo. Próby ugody i załatwienia sprawy nie przyniosły rezultatu.

Mając na uwadze te okoliczności przytoczone we wniosku Sąd Rejonowy zważył, iż zgodnie z przepisem art. 203 k. c. każdy ze współwłaścicieli może wystąpić 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.

Stosownie do przepisu art. 612 § 1 k.p.c. od chwili ustanowienia zarządcy współwłaściciele lub użytkownik mogą używać rzeczy tylko o tyle, o ile nie przeszkadza to wykonywaniu zarządu. Na wniosek innego współwłaściciela lub zarządcy współwłaściciel lub użytkownik może być pozbawiony używania rzeczy, jeżeli przeszkadza zarządcy w wykonywaniu czynności.

Współwłaściciele opisanej nieruchomości nie mogą dojść do porozumienia w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu, większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu i krzywdzi mniejszość co uzasadnia wyznaczenie zarządcy powyższej nieruchomości.

Apelacje od powyższego rozstrzygnięcia złożył uczestnik J. M. zaskarżając postanowienie w całości.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił:

- naruszenie art. 379 pkt 5 k.p.c. w związku z art. 149 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez pozbawienie uczestnika J. M. możliwości obrony swych praw na skutek nie doręczenia uczestnikowi odpisu wniosku Z. D. o ustanowieniu zarządcy nieruchomości a nadto nie zawiadomienie uczestnika o terminie rozprawy na której zapadło zaskarżone orzeczenie,
- naruszenie art. 299 k.p.c. w związku z art. 302 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. polegające na przeprowadzeniu dowodów wyłącznie z zeznań wnioskodawczyni podczas gdy przesłuchanie uczestnika J. M. nie było możliwe,
- naruszenie prawa materialnego tj. art. 203 k.c. poprzez jego zastosowanie w sytuacji gdy nie zostały spełnione przesłanki określone w tym przepisie.

Powołując się na powyższe zarzuty skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości, zniesienie postępowania przed Sądem Rejonowym w zakresie dotkniętym nieważnością i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Ewentualnie zaś wnosił o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku o ustanowienie zarządcy nieruchomości oraz zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kosztów postępowania za obie instancje.

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

Apelacja jest o tyle zasadna, że prowadzi do uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, iż Sąd Rejonowy nie doręczył odpisu wniosku pozostałym uczestnikom i wydał na posiedzeniu niejawnym postanowienie uwzględniające wniosek i ustanawiające wnioskodawczynię zarządcą nieruchomości do tego błędnie pouczając strony, że od wydanego rozstrzygnięcia przysługuje zażalenie.

Następnie przewodnicząca wydziału błędnie zakwalifikowała złożoną przez uczestnika apelację jako zażalenie na postanowienie o wyznaczeniu zarządcy. Tymczasem zgodnie z ogólnymi przepisami dotyczącymi postępowania nieprocesowego od orzeczenia co do istoty sprawy przysługuje apelacja (por. art. 518 k.p.c.). Nie powinno zatem budzić wątpliwości, iż apelacja służy zatem także od postanowienia w przedmiocie wyznaczenia zarządcy. Niemniej jednak podniesione okoliczności nie stoją na przeszkodzie w prawidłowym rozpoznaniu sprawy przez Sąd II instancji.

Przechodząc do rozważenia zarzutów apelacyjnych podkreślić należy, iż jako całkowicie zasadny należy uznać zarzut nieważności postępowania poprzez pozbawienie uczestnika J. M. obrony swoich praw na skutek rozpoznania sprawy na posiedzeniu niejawnym bez doręczenia uczestnikowi odpisu wniosku uniemożliwiając mu w ten sposób podjęcie jakiegokolwiek obrony.

Przyjmuje się, że pozbawienie strony możliwości obrony swoich praw polega na tym, że z powodu wadliwości procesowych Sądu lub strony przeciwnej będących skutkiem naruszenia konkretnych przepisów k.p.c., strona nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części.

W przedmiotowej sprawie z uwagi na uchybienie przez Sąd art. 616 k.p.c., który obliguje Sąd do wyznaczenia rozprawy w sprawach m.in. o wyznaczenie zarządcy doszło do ewidentnego pogwałcenia prawa uczestnika do obrony. Uczestnik został nawet pozbawiony prawa do złożenia wyjaśnień na piśmie. Już tylko z tego powodu rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego nie może się ostać i podlega uchyleniu, a sprawa przekazaniu Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Wbrew twierdzeniom uczestnika Sąd nie przeprowadzał dowodu z zeznań wnioskodawczyni opierając się w zasadzie na samych twierdzeniach wniosku, w związku z czym nie doszło do naruszenia art. 299 k.p.c. w związku z art. 302 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. jednakże okoliczność ta z uwagi na stwierdzoną nieważność postępowania w żaden sposób nie może wpływać na zasadność rozstrzygnięcia sądu odwoławczego.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy doręczy uczestnikom odpisy wniosku gdyż dotychczas odpisy te nie zostały doręczone. Udzieli uczestnikom terminu do złożenia odpowiedzi na wniosek. Wyznaczy rozprawę stosownie do art. 616 k.p.c. rozważając przy tym wezwanie osób wskazanych we wniosku jak się wydaje jako świadkowie i przeprowadzi postępowanie dowodowe zgodnie z wnioskami stron badając przede wszystkim przesłanki z art. 203 k.c., który to przepis stanowi materialnoprawną podstawę wniosku.

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 386 § 2 k.p.c. w związku z artykułem 108 § 2 k.p.c. należało orzec jak w postanowieniu.

SSO Paweł Hochman SSO Dariusz Mizera SSO Renata Lech