

Sygn. akt II Ca 518/18

POSTANOWIENIE

Dnia 8 października 2018 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA w SO Arkadiusz Lisiecki
Sędziowie:	SSA w SO Grzegorz Ślęzak (spr.) SSR del. Wioletta Krawczyk
Protokolant:	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 października 2018 roku

sprawy z wniosku Z. K.

z udziałem M. B., A. C., Z. B., B. B., H. C., A. B. i E. K.

o ustanowienie zarządcy nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Belchatowie

z dnia 15 marca 2018 roku, sygn. akt I Ns 547/17

postanawia:

1. **oddalić apelację;**

2. **ustalić, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.**

SSA w SO Arkadiusz Lisiecki

SSA w SO Grzegorz Ślęzak SSR Wioletta Krawczyk

Sygn. akt II Ca 396/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 15 marca 2018r. Sąd Rejonowy w Belchatowie

po rozpoznaniu sprawy z wniosku Z. K. z udziałem B. B., M. B., A. C., H. C., A. B., Z. B., E. K. o wyznaczenie zarządcy rzeczy wspólnej

1. oddalił wniosek;

2. ustalił, że każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Postawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Nieruchomość położona w Z. przy ul. (...) stanowi działkę zabudowana kamienicą, w której wyodrębnione są 4 lokale mieszkalne.

Właściciele lokali ustalili, że klatkę schodową na parterze sprząta B. B., na (...) piętrze H. C., a na (...) piętrze E. K. i A. B.. Z tego porozumienia wszyscy się wywiązują. Z. K. chciałby przeprowadzić kompleksowy remont budynku.

Gdy istnieje potrzeba wykonania napraw lub remontów, to właściciele lokali składają się na pokrycie kosztów i ustalają, kto i jak wykona potrzebne prace. Przede wszystkim osobiście pracują przy utrzymaniu nieruchomości. W ostatnim czasie wymienili próg przy drzwiach wejściowych do budynku i pomalowali drzwi. Państwo K. nie uczestniczyli w tych pracach. Ponadto był smolowany dach i położona nowa papa oraz wyrównana nawierzchnia przy kotłowni, wymieniona rynna, postawione ogrodzenie. A. C. pomalował część klatki schodowej. Właściciele zamiatają i odśnieżają podwórko.

Sąd Rejonowy ocenił iż wniosek nie zasługuje na uwzględnienie.

Podstawą żądania wyznaczenia zarządcy przez sąd jest art. 203 kc w związku z art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Wnioskodawca i uczestnicy tworzą wspólnotę mieszkaniową na podstawie art. 6 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Jak stanowi art. 19 przytaczanej ustawy, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Zgodnie z art. 203 kc, 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.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był w istocie niesporny. Wynika z zeznań wnioskodawcy i uczestników. Ustalenia faktyczne nie pozwalają na przyjęcie, że w przypadku nieruchomości wspólnej objętej wnioskiem nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość. W niniejszej sprawie większość współwłaścicieli na bieżąco decyduje o sprawach dotyczących zwykłego zarządu, tj. o drobnych remontach, naprawach, sprzątaniu utrzymywaniu porządku i te decyzje wykonuje. Większość chce, aby utrzymanie nieruchomości wspólnej odbywało się możliwie niskim kosztem przy wykorzystaniu własnej pracy właścicieli i rzeczywiście takie prace stosownie do potrzeb wykonują. Nie można ocenić, że zachowanie takie narusza zasady prawidłowego zarządu lub powoduje pokrzywdzenie mniejszości. Jest to poprawny sposób wykonywania zarządu. Interesy wszystkich współwłaścicieli przy podejmowaniu decyzji o czynnościach zwykłego zarządu są uwzględniane na takim samym poziomie. Wobec powyższego nie są spełnione przesłanki ustanowienia zarządcy przez sąd, dlatego wniosek musiał ulec oddaleniu. Na marginesie należy wskazać, że podnoszona we wniosku kwestia kompleksowego remontu kamienicy, zatem czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli (art. 199 kc). Sam zarządca ustanowiony przez sąd nie mógłby o tym zadecydować.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania nastąpiło na podstawie art. 520 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Powyższe postanowienie zaskarżył wnioskodawca.

Apelacja zaskarżonemu orzeczeniu zarzuca

1. Naruszenie prawa materialnego to jest art.203 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie skutkujące przyjęciem że w niniejszej sprawie nie zaistniała potrzeba ustanowienia zarządcy przymusowego z uwagi na to jakoby większość nie naruszała zasad prawidłowego zarządu nieruchomości.

2. Naruszenie przepisów postępowania cywilnego poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego , wybiórcza ocena dowodów, sprzeczność ustaleń z zebrany materiałem dowodowym a w szczególności całkowite pominięcie zdjęć które w sposób rzetelny i nie zakłamy obrazują rzeczywisty stan przedmiotowej nieruchomości tj. art. 233 par. 1 k.p.c.

Apelujący wnosi o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości.

Uczestnicy postępowania wnosili o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest nieuzasadniona albowiem podniesione w niej zarzuty: nierozważenia w sposób wszechstronny zebranego w sprawie materiału dowodowego i jego nieprawidłowej oceny, co doprowadzić miało – w ocenie apelującego – do sprzeczności ustaleń faktycznych z tym materiałem a w konsekwencji tego do obrazu prawa materialnego, tj. przepisu art. 203 kc, są chybione.

Ocenę zarzutów apelacji rozpocząć należy od stwierdzenia, że lektura materiału aktowego wskazuje, iż Sąd Rejonowy rozpoznał sprawę w sposób wystarczający dla jej rozstrzygnięcia, przeprowadzając dowody jakie zaoferowały mu strony, a zgromadzony materiał dowodowy poddał ocenie, odpowiadającej wymogom, jakie stawiają jej przepisy art. 233 i 328 § 2 kpc w zakresie okoliczności, które dla rozstrzygnięcia mają znaczenie istotne.

Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu I instancji, iż w sprawie nie zachodzą podstawy do ustanowienia zarządu nieruchomością stanowiącą współwłasność wnioskodawcy i uczestników postępowania.

Należy zauważyć, że wnioskodawca wraz z żoną mają udział we współwłasności wynoszący 1/4 część i pozostali uczestnicy postępowania, którzy łącznie mają większość udziałów (3/4 części), zgodnie zarządzają nieruchomością a wnioskodawca nie wykazał aby większość współwłaścicieli naruszała zasady prawidłowego zarządu lub krzywdziła mniejszość.

Podnieść należy, że w istocie wnioskodawca chciałby przeprowadzić remont generalny budynku a ta czynność – jak słusznie zauważa Sąd Rejonowy – przekracza zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną i w takiej sytuacji wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o upoważnienie go do wykonania takiego remontu. Ustanowienie zarządcy, czego domaga się apelujący, niczego w tej sytuacji nie rozwiązałoby, gdyż ten nie byłby także uprawniony do dokonania czynności przez wnioskodawcę zamierzonych bez odpowiedniego upoważnienia Sądu w sytuacji gdy większość współwłaścicieli nie wyraża na nie zgody.

W okolicznościach zatem niniejszej sprawy, nie można Sądowi I instancji skutecznie zarzucić wskazanych w apelacji uchybień procesowych oraz obrazu prawa materialnego.

W tych wszystkich okolicznościach uznać należy, że apelacja zmierza jedynie do nieskutecznej polemiki z prawidłowym stanowiskiem Sądu I instancji.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację wnioskodawcy jako nieuzasadnioną.

SSA w SO Arkadiusz Lisiecki

SSA w SO Grzegorz Ślęzak SSR Wioletta Krawczyk