

Sygn. akt II Ca 736/14

POSTANOWIENIE

Dnia 21 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Ryszard Małecki

Sędzia: SO Małgorzata Wiśniewska (spr.)

Sędzia: SR del. Marcin Dziamski

Protokolant: starszy prot.sąd. Justyna Klimek

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z wniosku M. S.

przy udziale E. S., S. S., K. S., J. G., J. H., R. P., M. P.

o wyznaczenie zarządcy rzeczą wspólną

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawcę

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gnieźnie

z dnia 27 marca 2014 r.

sygn. akt I Ns 1020/13

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. kosztami postępowania apelacyjnego obciążyć wnioskodawcę i uczestników w zakresie przez nich poniesionym.

/-/M.Wiśniewska/-/R.Małecki/-/M.Dziamski

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 13 sierpnia 2013 r. M. S. wniósł o ustanowienie przez sąd zarządcy przymusowego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...).

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca wskazał, że dotychczasowy zarządca R. P. nie wypełnia należycie obowiązków wynikających z ustawy o własności lokali i działa na szkodę współwłaścicieli.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy postępowania K. S., R. P. i M. P. wnieśli o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z dnia 27 marca 2014 r., wydanym w sprawie I Ns 1020/13, Sąd Rejonowy w Gnieźnie oddalił wniosek (pkt 1.), kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę i uczestników postępowania w zakresie przez nich poniesionym (pkt 2.).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielomieszkaniowym, w którym wyodrębnionych jest osiem lokali mieszkalnych i użytkowych:

- lokal nr (...) zapisany w księdze wieczystej KW nr (...), którego właścicielką jest K. S.; z własnością tego lokalu związany jest udział wynoszący 22/100 w nieruchomości wspólnej,
- lokal nr (...) zapisany w księdze wieczystej KW nr (...), którego właścicielką jest K. S.; z własnością tego lokalu związany jest udział wynoszący 14/100 w nieruchomości wspólnej,
- lokal nr (...) zapisany w księdze wieczystej KW nr (...), którego właścicielem jest M. S.; z własnością tego lokalu związany jest udział wynoszący 8/100 w nieruchomości wspólnej,
- lokal nr (...) zapisany w księdze wieczystej KW nr (...), którego właścicielką jest J. G.; z własnością tego lokalu związany jest udział wynoszący 15/100 w nieruchomości wspólnej,
- lokal nr (...) zapisany w księdze wieczystej KW nr (...), którego właścicielami na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej są E. i. S. m. S.; z własnością tego lokalu związany jest udział wynoszący 8/100 w nieruchomości wspólnej,
- lokal nr (...) zapisany w księdze wieczystej KW nr (...), którego właścicielem jest J. H.; z własnością tego lokalu związany jest udział wynoszący 18/100 w nieruchomości wspólnej,
- lokal nr (...) zapisany w księdze wieczystej KW nr (...), którego właścicielem jest J. H.; z własnością tego lokalu związany jest udział wynoszący 5/100 w nieruchomości wspólnej,
- lokal nr (...) zapisany w księdze wieczystej KW nr (...), którego właścicielami na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej są M. i. R. m. P.; z własnością tego lokalu związany jest udział wynoszący 10/100 w nieruchomości wspólnej.

Lokale mieszkalne i użytkowe w nieruchomości przy ul. (...) zostały wyodrębnione na mocy ugody zawartej w dniu 22 września 1995 r. przed Sądem Rejonowym w Gnieźnie w sprawie (...) oraz wpisu w księgach wieczystych. W tej samej ugodzie współwłaściciele nieruchomości zgodnie postanowili, że z części pomieszczenia gospodarczego przynależnego do lokalu nr (...), zostanie wydzielone pomieszczenie o wymiarach 2,38 m x 4,48 m z przeznaczeniem na suszarnię, z której mają prawo korzystać wszyscy mieszkańcy wyodrębnionych lokali. Jednocześnie zarząd nieruchomości wspólnej – na okres do dnia 31 grudnia 2004 r. – powierzono jednej z ówczesnych współwłaścielek nieruchomości – B. G..

Z chwilą wyodrębnienia własności pierwszego lokalu w nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) (tj. w listopadzie 1995 r.) powstała wspólnota mieszkaniowa, którą stanowi obecnie ogół właścicieli lokali wchodzących w skład tej nieruchomości.

Właściciele lokali w nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), mimo ustania zarządu sprawowanego przez B. G., aż do lipca 2012 r. nie wybrali nowego zarządu. W sposób zgodny zarządzali jednak przedmiotową nieruchomością, wspólnie podejmując decyzje co do wykonania niezbędnych remontów, utrzymania czystości i zabezpieczenia nieruchomości.

Dopiero na zebraniu właścicieli lokali z dnia 29 maja 2012 r. uchwalono statut wspólnoty mieszkaniowej, który wszedł w życie z dniem 1 lipca 2012 r. Dokonano również wyboru zarządu w osobie R. P. (właściciela lokalu numer (...)), który swoją funkcję zaczął pełnić od dnia 1 lipca 2012 r.

Zarządca w sposób prawidłowy wykonywał obowiązki nałożone na niego przez ustawę o własności lokali i statut wspólnoty mieszkaniowej.

Zgłosił wspólnotę do Urzędu Skarbowego i założył rachunek bankowy, na który miały wpływać opłaty za użytkowanie poszczególnych lokali. Wyciągi z tego rachunku bankowego były regularnie przedstawiane właścicielom lokali. W sposób prawidłowy zwoływał zebrania członków wspólnoty, które były protokołowane i na których podejmowano uchwały dotyczące zarządzania nieruchomością wspólną. Dotychczas odbyło się pięć zebrań. Uchwały wspólnoty nie były nigdy zaskarżane przez właścicieli poszczególnych lokali.

Zarządca zlecił także wykonanie okresowych kontroli przewodów kominowych oraz instalacji elektrycznej i gazowej znajdujących się na nieruchomości wspólnej. Zawarł umowę ubezpieczenia nieruchomości. Dokonał również rozliczenia wpływów i wydatków wspólnoty za rok 2012.

Zarządca dbał również o zachowanie nieruchomości w stanie niepogorszonym. W 2013 r. wykonano kompleksowy remont dachu. Środki na jego sfinansowanie pochodziły wyłącznie z funduszu remontowego. Pomalowano klatkę schodową i wymieniono na niej okna. Właściciele lokali ustalili również harmonogram dalszych remontów budynku posadowionego na nieruchomości przy ul. (...) (m.in. wymiany drzwi wejściowych, remontu elewacji, remontu i osuszania piwnic), jednakże z uwagi na brak wystarczających środków, nie zostały one do tej pory wykonane.

Z dniem 10 grudnia 2013 r. R. P. złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka zarządu wspólnoty.

Do dnia wydania postanowienia w niniejszej sprawie właściciele lokali nie dokonali wyboru nowego zarządu. Zamierzali jednak wyznaczyć termin zebrania członków wspólnoty w celu zmiany statutu (umożliwienia wybierania zarządu także spoza grona właścicieli lokali) oraz wybrania nowego zarządu.

Wnioskodawca M. S. (właściciel lokalu nr (...)) oraz członkowie jego rodziny: rodzice E. i S. małżonkowie S. (właściciele lokalu nr (...)) i siostra J. G. (właścicielka lokalu nr (...)) bądź to nie uczestniczą w zebraniach wspólnoty, bądź też wychodzą w ich trakcie i nie współdziałają pozostałymi współwłaścicielami w zarządzaniu nieruchomością wspólną. Suma ich udziałów w nieruchomości wspólnej wynosi 31/100.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy poczynił następujące rozważania:

Sąd wyjaśnił, że przepisy ustawy o własności lokali wskazują trzy przypadki występowania o ustanowienie zarządcy przez sąd – na podstawie art. 26 ust. 1 i 2 u.w.l. oraz na podstawie art. 203 k.c. (w zw. z art. 19 u.w.l.). Nie we wszystkich wspólnotach art. 26 u.w.l. będzie miał zastosowanie. Tam bowiem, gdzie nieruchomością wspólną zarządzają bezpośrednio sami właściciele lokali, zgodnie z przepisem art. 19 u.w.l., stosuje się przepisy kodeksu cywilnego – w tym także w zakresie powoływania zarządcy przymusowego. W takich wspólnotach będzie zatem miał w tym zakresie zastosowanie przepis art. 203 k.c. Z uwagi na fakt, iż wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w G. jest tzw. dużą wspólnotą, albowiem liczba lokali wyodrębnionych jest większa niż 7, Sąd uznał, że wnioskodawca – choć tego wprost nie wyartykułował, wywodził swe roszczenie z treści art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Zgodnie z tą normą, jeżeli (1) zarząd nie został powołany lub pomimo powołania (2) nie wypełnia swoich obowiązków albo (3) narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie.

O tym, że zarząd nie został powołany, decyduje to, czy został on powołany zgodnie z zasadami określonymi przez obowiązujące przepisy. Wystąpić o powołanie zarządcy przymusowego na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o własności

lokali można więc wtedy, gdy właściciele lokali w dużych wspólnotach nie skorzystali z możliwości określonych w art. 18 ustawy ani nie wybrali zarządu na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy, ani też nie utrzymuje się tam stan, o którym mowa w art. 40 ust. 2 ustawy.

Sąd wskazał, że niewypełnianie obowiązków i naruszanie zasad prawidłowej gospodarki należy rozumieć dość szeroko. Oprócz różnych czynów niezgodnych z prawem, będzie ono obejmowało także niewywiązywanie się z obowiązków nałożonych na zarządcę lub na zarząd ustawą oraz umową właścicieli, albo umową o zarządzanie, a także niewykonywanie uchwał właścicieli lokali i sprawowanie zarządu w taki sposób, że stan nieruchomości ulega pogorszeniu (w tym niedokonywanie niezbędnych napraw, konserwacji, remontów itp.).

W ocenie Sądu, postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie wykazało w sposób nie budzący wątpliwości, że R. P. sprawował zarząd w sposób prawidłowy i wywiązał się z obowiązków nałożonych na niego przez ustawę o własności lokali i statut wspólnoty.

Sąd wskazał, że zgodnie z przepisem art. 21 ustawy o własności lokali, zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Zaś w myśl art. 22 ustawy zarząd dokonuje samodzielnie jedynie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów (art. 23 ustawy).

Sąd wyjaśnił, że pod pojęciem zwykłego zarządu nieruchomością wspólną mieści się załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymywaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia, wszystko zaś, co się w tych granicach nie mieści, należy do spraw przekraczających zwykły zarząd (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 25.4.2013 r., I ACa 56/12). Ponadto przepisy art. 29 i 30 ustawy o własności lokali przewidują szczegółowe obowiązki zarządu wspólnoty, do których należą m.in. prowadzenie dokumentacji technicznej obiektu, prowadzenie spisu właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej, dokonywanie rozliczeń przez rachunek bankowy, składanie właścicielom lokali rocznego sprawozdania ze swojej działalności oraz zwoływanie zebrania ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku.

Wszelkie obowiązki zarządcy, wynikające bądź to z przepisów ustawy, bądź też z postanowień statutu uchwalonego przez właścicieli lokali, dotyczą wyłącznie nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy o własności lokali – czyli tej części całej nieruchomości, która stanowi współwłasność wszystkich właścicieli lokali. Zatem, wszelkie zarzuty wnioskodawcy i niektórych uczestników postępowania dotyczące innych części nieruchomości, w tym poszczególnych lokali (jak np. nieprzeprowadzenie przeglądów instalacji w poszczególnych lokalach) nie mogły zostać uwzględnione, albowiem nie dotyczyły istoty tego postępowania, jaką jest prawidłowy zarząd nieruchomością wspólną.

Sąd podkreślił, iż z zeznań wnioskodawcy, uczestników postępowania i świadków oraz zgromadzonych w aktach dokumentów wynika, że sprawujący zarząd nieruchomością wspólną R. P. zgłosił wspólnotę do Urzędu Skarbowego i założył rachunek bankowy, na który miały wpływać opłaty za użytkowanie poszczególnych lokali. Wyciągi z tego rachunku bankowego były regularnie przedstawiane właścicielom lokali. Zarządca w sposób prawidłowy zwoływał zebrania członków wspólnoty, które były protokołowane i na których podejmowano uchwały dotyczące zarządzania i gospodarowania nieruchomością wspólną. Zlecił także wykonanie okresowych kontroli przewodów kominowych oraz instalacji elektrycznej i gazowej. Zawarł umowę ubezpieczenia nieruchomości. Dokonał również rozliczenia wpływów i wydatków wspólnoty za rok 2012. Dokonał zatem wszelkich czynności mieszczących się w granicach zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Sąd zaznaczył, że przedłożone przez wnioskodawcę dokumenty (postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego – k. 13 akt, mandat karny nałożony na podstawie art. 93 ust. 2 ustawy Prawo budowlane – k. 14 akt), mające stanowić dowód nienależytego wykonywania obowiązków przez zarządcę, pochodzą z okresu przed 1 lipca 2012 r., a zatem przed objęciem przez R. P. tej funkcji.

Zdaniem Sądu, wnioskodawca nie wykazał również, by zarządca nie wykonywał uchwał właścicieli lokali i sprawował zarząd w taki sposób, że stan nieruchomości uległ pogorszeniu. W oparciu o przeprowadzone postępowanie dowodowe Sąd doszedł do odmiennych wniosków, a mianowicie, że w czasie sprawowania zarządu przez R. P. został wykonany kompleksowy remont dachu, została pomalowana klatka schodowa oraz wymieniono na niej okna. Właściciele zaplanowali także dalsze poważne remonty, jak: remont elewacji, remont i osuszanie piwnic. Zatem, stan nieruchomości w czasie sprawowania zarządu przez R. P. nie tylko nie uległ pogorszeniu, ale wręcz się poprawił. Zaplanowane zostały także dalsze remonty mające na celu polepszenie stanu nieruchomości, które z uwagi na brak środków nie zostały zrealizowane.

W ocenie Sądu, chybione okazały się również zarzuty wnioskodawcy dotyczące nierozwiązania kwestii utrzymania porządku na nieruchomości oraz niecierpania korzyści przez wspólnotę z garażu znajdującego się na nieruchomości wspólnej oraz reklam na elewacji budynku. Sąd zwrócił uwagę, że wbrew twierdzeniom wnioskodawcy, rozwiązana została zarówno kwestia odśnieżania posesji (właściciele ustalili, że będą odśnieżali wspólnie, według ustalonego harmonogramu), odpłatności za garaż znajdujący się na nieruchomości wspólnej, z którego korzysta właścicielka lokali nr (...) K. S. (ustalono opłatę w wysokości 60 zł miesięcznie), jak i odpłatności za reklamy znajdujące się na elewacji budynku (ustalono, że do określonej wysokości nad własnym lokalem właściciel może umieścić reklamę nieodpłatnie). Podkreślił przy tym, że właściciele lokali nr (...), w tym również wnioskodawca, opuścili zebranie wspólnoty, na którym kwestie te były poruszane, przed jego zakończeniem.

Odnosząc się do podnoszonego przez wnioskodawcę zarzutu niewywiezienia odpadów poinwestycyjnych (pozostałych po remoncie dachu) z terenu nieruchomości, Sąd zauważył, iż był on zgłoszony przed zakończeniem tego remontu, a zatem już chociażby z tej przyczyny był nieuzasadniony. Ponadto, z zeznań świadka E. S. wynika, że zostały one uporządkowane i złożone w jednym miejscu na posesji, w taki sposób, by nie były widoczne z ulicy i nikomu nie przeszkadzały. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe wspólnoty ich wywiezienie zostało zaplanowane na wiosnę, łącznie z nieczystościami z piwnic, do których uporządkowania właściciele zostali zobowiązani przed przystąpieniem do kolejnego etapu inwestycji – remontu i osuszania piwnic.

Za chybiony Sąd uznał również zarzut wnioskodawcy dotyczący nieujawnienia przez zarządcę zmiany osoby zarządcy w księdze wieczystej, albowiem żaden przepis kodeksu cywilnego i ustawy o własności lokali nie nakłada takiego obowiązku na zarząd wspólnoty ustanowiony uchwałą właścicieli lokali. Przewidujący taki obowiązek art. 611 k.p.c. ma zastosowanie tylko do zarządców ustanowionych przez sąd na podstawie art. 203 oraz 269 § 1 k.c. W ocenie Sądu, nawet gdyby uznać, że przepis ten ma zastosowanie również do innych zarządców (nie ustanowionych przez sąd), to fakt nałożenia na zarządcę obowiązku przewidzianego w tym przepisie nie wyłącza możliwości złożenia przez każdego ze współwłaścicieli, na podstawie art. 24 ust. 2 w zw. z art. 35 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wniosku o ujawnienie zarządu w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów. Wnioskodawca mógł zatem sam złożyć taki wniosek i ujawnić osobę zarządcy w księdze wieczystej nieruchomości.

Z uwagi na fakt, iż w chwili orzekania R. P. złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka zarządu, zdaniem Sądu Rejonowego, należało rozważyć, czy zachodzi pierwsza ze wskazanych wyżej podstaw ustanowienia zarządcy przez sąd, a mianowicie, że zarząd nie został powołany (art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali).

W ocenie Sądu, przy rozważaniu tej przesłanki ustanowienia zarządcy przymusowego należało wziąć pod uwagę szczególnie okoliczności sprawy oraz specyfikę nieruchomości położonej w G. przy ul. (...).

Sąd podkreślił, że w przedmiotowej nieruchomości wyodrębnionych jest jedynie 8 lokali, a zatem tylko o jeden więcej, niż ustanowiona ustawą granica pomiędzy tzw. małą i dużą wspólnotą (7 lokali). Nie bez znaczenia jest również fakt, że wyżej wymienione 8 lokali, stanowi własność sześciu osób bądź małżonków (K. S., J. H., M. S., J. G., E. i. S. m. S. oraz M. i. R. m. P. Wszyscy właściciele lokali dobrze się znają. Mimo, iż wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) powstała już w listopadzie 1995 r., z momentem wyodrębnienia pierwszego lokalu mieszkalnego, do czasu wyboru na członka zarządu R. P. funkcjonowała na zasadzie współdziałania wszystkich właścicieli lokali w zarządzie nieruchomością wspólną, a zatem tak, jak wspólnota mała.

Sąd I instancji zaznaczył, że celem nałożenia na właścicieli lokali w tzw. dużych wspólnotach obowiązku podjęcia uchwały o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu było umożliwienie sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną, mającą licznych właścicieli. Nie budzi wątpliwości, że w przypadku, gdy właściciele lokali jest zbyt wielu i są oni zbyt rozproszeni, nie można liczyć na zgodność ich działania i jednomyślność w ważnych sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej. Zróżnicowano zatem regulacje dotyczące zarządu nieruchomością wspólną w zależności od maksymalnej liczebności wspólnoty mieszkaniowej (liczby lokali w nieruchomości), w wyniku czego powstały dwa rodzaje wspólnot mieszkaniowych, które można nazwać małymi i dużymi wspólnotami. Małe wspólnoty to, zgodnie z art. 19 ustawy, te, które istnieją w nieruchomościach mieszczących najwyżej 7 lokali, przy czym do sumy lokali w nieruchomości wlicza się wszystkie samodzielne lokale – tak wyodrębnione, jak i niewyodrębnione, zarówno mieszkalne, jak i o innym przeznaczeniu. W małych wspólnotach do zarządu nieruchomością wspólną mają, w myśl tego przepisu, odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności – o ile właściciele lokali w takich wspólnotach nie skorzystali z możliwości przewidzianej w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali i nie zawarli w formie aktu notarialnego umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną (ewentualnie umowy powierzającej zarząd tą nieruchomością określonej osobie fizycznej lub prawnej). Wynika z tego, że uznano, iż wcześniej istniejące przepisy dotyczące zarządu współwłasnością (w tym nieruchomością stanowiącą współwłasność) w zupełności odpowiadają potrzebom małej wspólnoty mieszkaniowej. Oznacza to przede wszystkim, że z jednej strony w małych wspólnotach, stosujących w sprawach zarządu nieruchomością wspólną art. 19 ustawy, najważniejsze decyzje muszą być podejmowane przez właścicieli lokali jednomyślnie, a z drugiej, że nie nałożono na małe wspólnoty żadnych dodatkowych obowiązków związanych z organizacją funkcjonowania wspólnoty ani nie wprowadzono w związku z tą organizacją dodatkowych procedur, które obowiązywać mają duże wspólnoty.

Duże wspólnoty, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, funkcjonują w nieruchomościach, w których liczba lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi jest większa niż 7. Tam właściciele lokali, o ile nie skorzystali z możliwości uregulowania sposobu zarządu lub powierzenia zarządu w umowie zawartej przez nich w formie aktu notarialnego, są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu, składającego się z osób fizycznych wybranych spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona i stosować się do innych przepisów, dotyczących zarządu nieruchomością wspólną, zawartych w art. 20 – 33 ustawy. Procedury te umożliwić mają sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną, a także rozwiązywanie konfliktów powstających na tym tle oraz innych sporów.

W rozpatrywanej sprawie nieruchomość przy ul. (...) była przez kilkanaście lat zarządzana przez samych współwłaścicieli, którzy współdziałając ze sobą, w zależności od potrzeb, podejmowali czynności z zakresu zarządzania i gospodarowania wspólną nieruchomością (jak np. remonty dachu, klatki schodowej, naprawy instalacji, utrzymywanie porządku czy odśnieżanie), w celu zachowania jej substancji.

Biorąc pod uwagę, iż ustanowienie zarządcy przymusowego nieruchomości przez sąd (czy to na podstawie art. 203 k.c., czy na podstawie art. 26 ustawy o własności lokali), a zatem pozbawienie właścicieli lokali możliwości decydowania o osobie zarządcy i sposobie sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, powinno być z istoty rzeczy środkiem wyjątkowym, w ocenie Sądu Rejonowego, należy pozostawić właścicielom lokali prawo wyboru zarządu według własnego uznania. Zdaniem Sądu, nie bez znaczenia jest bowiem fakt, że udziały właścicieli lokali, którzy do tej pory nie sprzeciwiali się zarządowi sprawowanemu przez R. P. wynoszą 59/100. Są zatem w stanie samodzielnie dokonać wyboru nowego zarządcy.

Wobec przedstawionej oceny Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do ustanowienia zarządcy przymusowego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) i na podstawie art. 26 ustawy o własności lokali oddalił wniosek (punkt 1. postanowienia).

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł w punkcie 2. postanowienia na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., obciążając nimi wnioskodawców i uczestników postępowania w zakresie przez niech poniesionym.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł wnioskodawca.

Apelujący zaskarżył postanowienie w całości, zarzucając Sądowi Rejonowemu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, t.j. art. 26 ustawy o własności lokali przez jego niezastosowanie w sytuacji, w której powinien być zastosowany;
2. naruszenie przepisów postępowania cywilnego przez pominięcie wnioskowanych przez pełnomocnika wnioskodawcy dowodów z fotografii nieruchomości na okoliczność fatalnego stanu higienicznego podwórka, które jest składowiskiem odpadów, a korzystanie z niego zagraża bezpieczeństwu mieszkańców, nieprzeprowadzenie dowodu z wnioskowanych na pierwszym posiedzeniu Sądu oględzin z nieruchomości;
3. błędne ustalenia Sądu, który w sytuacji, kiedy żaden z właścicieli nie chciał sprawować zarządu oraz w sytuacji, kiedy po rezygnacji dotychczasowego zarządu właściciele nie powołali nowego zarządu wyciągnął wniosek, że właściciele, którzy dotąd nie sprzeciwiali się zarządowi sprawowanemu przez R. P. są w stanie samodzielnie dokonać wyboru nowego zarządcy;
4. błędne ustalenia Sądu odnośnie ilości samodzielnych lokali w nieruchomości; Sąd ustalił, że lokali tych jest 8, kiedy w rzeczywistości lokali jest 10 (w tym 8 mieszkalnych i 2 użytkowe).

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o:

- a) uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i ustanowienie zarządcy przez Sąd,
- b) ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania,
- c) zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy kosztów procesu oraz kosztów zastępstwa procesowego za I i II Instancję.

Apelujący, kwestionując dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę wykonywania obowiązków przez R. P., przedstawił własne stanowisko w tej sprawie. Jednocześnie podkreślił, że w przypadku, kiedy właściciele przez pół roku nie podjęli uchwały o wyborze zarządu, a nikt z właścicieli przed Sądem nie wyraził woli bycia zarządcą, ustanowienie zarządcy przymusowego jest konieczne i uzasadnione. Apelujący wyjaśnił, że opisana sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie, a tym samym należało zastosować art. 26 ustawy o własności lokali, w zakresie, w jakim normuje sytuację, kiedy zarząd wspólnoty nie został powołany.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy postępowania – K. S. oraz R. i. M. m. P. wnieśli o jej oddalenie oraz obciążenie wnioskodawcy kosztami postępowania wywołanymi wniesieniem apelacji, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zaskarżone postanowienie odpowiada prawu, mimo częściowo błędnego uzasadnienia.

Zarzut błędnych ustaleń faktycznych podniesiony w apelacji był o tyle bezprzedmiotowy, że dotyczył okoliczności nie mających znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Gdy chodzi o liczbę lokali wyodrębnionych w nieruchomości (według Sądu Rejonowego: 8, według apelującego: 10), to biorąc pod uwagę kryterium ustawowe decydujące o kwalifikacji prawnej wspólnoty mieszkaniowej, zarówno w przypadku dziesięciu, jak i ośmiu lokali wyodrębnionych w nieruchomości, zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2000, nr 80, poz. 903 ze zm., dalej: u.w.l.) i przewidziany nimi reżim zarządu nieruchomością wspólną. Zważywszy, że według oświadczenia pełnomocnika wnioskodawcy złożonego na rozprawie odwoławczej, dwa dodatkowe lokale wyodrębnione w nieruchomości należą do uczestniczki postępowania K. S., fakt ich wydzielenia jest zmianą obojętną

dla niniejszego postępowania. Ubocznie tylko należy zauważyć, że do daty orzekania przez Sąd Rejonowy w aktach sprawy znajdował się odpis księgi wieczystej (...) wskazujący na wyodrębnienie w nieruchomości 8 lokali i na taką liczbę lokali wskazywał we wniosku inicjującym postępowanie sam wnioskodawca.

Pozbawione doniosłości - z uwagi na fakt, że przed wydaniem zaskarżonego postanowienia R. P. zrezygnował z pełnienia funkcji zarządu w przedmiotowej wspólnotcie – były nadto zarzuty apelującego dotyczące ustaleń Sądu Rejonowego w przedmiocie wykonywania przez niego obowiązków związanych z tą funkcją. Z tej samej przyczyny nie miało znaczenia zarzucane w apelacji pominięcie dowodów z fotografii nieruchomości na okoliczność stanu higienicznego podwórka, mających dowodzić zaniedbań zarządu w zakresie utrzymania porządku i czystości na posesji, a także zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców.

Wszelkie rozważania koncentrujące się wokół oceny prawidłowości sprawowania przez R. P. funkcji zarządu we Wspólnotcie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) były - już w dacie orzekania przez Sąd Rejonowy - bezprzedmiotowe. Zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy były także wszelkie dowody, które, w przekonaniu wnioskodawcy, miały potwierdzać niewypełnianie przez zarząd swoich obowiązków, a w konsekwencji uzasadniać wnioski o ustanowienie zarządcy przymusowego. Jak wynika bowiem z akt sprawy, R. P. z dniem 10 grudnia 2013 r. zrezygnował z pełnionej funkcji (k. 86). Tym samym odpadła przesłanka do dokonywania oceny jego działań (bądź zaniechań) w kontekście żądania ustanowienia zarządcy przymusowego. Utraciła bowiem doniosłość kwestia ewentualnego niewypełniania przez zarząd (R. P.) swoich obowiązków albo naruszania przez zarząd (R. P.) zasad prawidłowej gospodarki, jako przesłanka do odjęcia zarządu R. P. i wyznaczenia zarządcy przymusowego przez sąd, skoro w dacie wydania przez Sąd Rejonowy zaskarżonego postanowienia (27 marca 2014 r.) R. P. już wskazanej funkcji nie pełnił. Przepis art. 316 § 1 k.p.c. (stosowany odpowiednio w postępowaniu nieprocesowym na podstawie art. 13 § 2 k.p.c.) stanowi wprost, że przy wydaniu wyroku (postanowienia kończącego postępowanie nieprocesowe) sąd bierze za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. R. P., którego działania w charakterze zarządu wspólnoty wnioskodawca oceniał negatywnie, domagając się ustanowienia zarządcy przymusowego, w dacie rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd I instancji nie pełnił już funkcji, wobec czego ewentualne nieprawidłowości w jego działaniach nie mogły prowadzić do uwzględnienia wniosku M. S.. Podstawa faktyczna skonstruowana we wniosku wszczynającym postępowanie straciła doniosłość z chwilą rezygnacji R. P. z pełnienia funkcji zarządu wspólnoty. To zaś czyniło zbędnymi ustalenia mające na celu ocenę prawidłowości działań R. P., a w konsekwencji zwalniało Sąd Okręgowy od potrzeby oceny tych działań, a więc także ogółu zarzutów apelacyjnych dotyczących ustaleń w tej kwestii. Sąd Okręgowy pozostawił zatem poza zakresem swojej oceny wszelkie kwestie dotyczące działań R. P. w charakterze zarządu przedmiotowej wspólnoty. Przesłanka ustanowienia zarządcy przymusowego określona w art. 26 ust. 1 u.w.l., na którą powoływał się wnioskodawca we wniosku z dnia 13 sierpnia 2013 r. i w toku całego postępowania przed Sądem I instancji, tj. okoliczność, iż zarząd mimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, utraciła bowiem przymiot okoliczności znaczącej dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Tylko z tej przyczyny – przy uwzględnieniu normy art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. – wniosek M. S. powinien zostać oddalony przez Sąd Rejonowy.

Wnioskodawca aż do zamknięcia rozprawy przed Sądem I instancji powoływał się tylko na nieprawidłowości w działaniach R. P. jako zarządu wspólnoty celem uzasadnienia zgłoszonego wniosku. Rezygnacja R. P. z pełnienia funkcji nastąpiła z dniem 10 grudnia 2013 r., ale nie spowodowało to zmiany stanowiska wnioskodawcy, który na tę okoliczność nie wskazywał w kontekście przesłanek ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd (vide: protokoły rozprawy i pisma wnioskodawcy po 10.12.2013 r.). Uznać zatem należało, że okoliczność braku zarządu w przedmiotowej wspólnotcie od 10 grudnia 2013 r. nie została wskazana Sądowi orzekającemu jako element podstawy faktycznej żądania.

Z art. 26 ust. 1 u.w.l. wynika, że ustawodawca przewidział trzy przesłanki ustanowienia zarządcy przymusowego w tzw. dużej wspólnotcie. Postępowanie w tym przedmiocie wszczynane jest na wniosek członka wspólnoty. Sąd nie działa w tym zakresie z urzędu. Nie ustanawia zatem zarządcy wspólnoty mieszkaniowej bez żądania pochodzącego od uprawnionej osoby. Postępowanie o wyznaczenie zarządcy jest wnioskowe i sprowadza się do oceny przez sąd

okoliczności podniesionych przez wnioskodawcę z punktu widzenia ustawowych przesłanek takiej decyzji. W tego rodzaju postępowaniu w pełni znajduje zastosowanie przepis art. 321 § 1 k.p.c., normujący zakres kognicji sądu, który nie może wykroczać poza zakres żądania przedstawionego mu pod osąd. Występując z wnioskiem o ustanowienie zarządcy przymusowego podmiot uprawniony poddaje ocenie sądu skonkretyzowane okoliczności, które w jego ocenie uzasadniają potrzebę ustanowienia zarządcy przymusowego i tylko w takim zakresie sąd orzekający władny jest rozpoznać zgłoszone żądanie. Niedopuszczalne jest wyjście poza podstawę faktyczną określoną przez występującego z żądaniem. Skoro zatem okoliczność braku zarządu w przedmiotowej wspólnocie nie została objęta twierdzeniami wnioskodawcy podniesionymi celem uzasadnienia zgłoszonego żądania na żadnym etapie rozpoznawania sprawy przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie, to Sąd ten nie powinien był w ogóle czynić tego zagadnienia przedmiotem swoich rozważań. Z uwagi na wnioskowy charakter postępowania wyjście poza podstawę faktyczną żądania, która w tym przypadku może być zróżnicowana (z uwagi na konstrukcję art. 26 ust. 1 u.w.l.), było nieuprawnione. Skoro wnioskodawca ograniczył się do wskazywania okoliczności mających świadczyć o nieprawidłowym wykonywaniu (niewykonywaniu) obowiązków przez dotychczasowy zarząd, to te okoliczności – powołane jako podstawa faktyczna żądania (zgodnie z art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 511 § 1 k.p.c.) – powinny podlegać ocenie Sądu orzekającego. Poszukiwanie dodatkowej podstawy faktycznej (niewskazanej przez wnioskodawcę) przez Sąd Rejonowy było nieprawidłowe.

Sąd Okręgowy zauważa, że trzecia z przesłanek ustanowienia zarządcy przymusowego wymieniona w art. 26 ust. 1 u.w.l. została podniesiona przez wnioskodawcę dopiero w apelacji, gdzie wyraźnie powołano się na fakt braku zarządu Wspólnoty, wskazując przy tym na konflikt między właścicielami poszczególnych lokali wchodzących w skład nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., który uniemożliwia dokonanie wyboru zarządu bez udziału sądu. Tego rodzaju zabieg procesowy nie mógł być jednak skuteczny. Wnioskodawca bez wątplenia mógł i powinien był na tę okoliczność się powołać przed zamknięciem rozprawy przed Sądem I instancji – okoliczność ta była bowiem wskazywana Sądowi orzekającemu przez innych uczestników postępowania, w tym przez samego R. P., który informował o swojej rezygnacji. Nowy fakt, który zaistniał po wszczęciu postępowania - doniosły dla rozstrzygnięcia sprawy – powinien zatem zostać podniesiony przez wnioskodawcę jako uzasadnienie dla jego żądania w miejsce dotychczasowej podstawy faktycznej, która straciła znaczenie w toku rozpoznawania sprawy. Ustawodawca przyjmuje za zasadę powoływanie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy przed sądem pierwszej instancji. Zgodnie z art. 381 k.p.c. sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji, jak miało to miejsce w niniejszej sprawie. Wnioskodawca nie dostrzegł, że okoliczności faktyczne, które podniósł we wniosku z dniem 10 grudnia 2013 r. straciły znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a zarazem przeoczył potrzebę wskazania Sądowi Rejonowemu nowego faktu, wypełniającego trzecią przesłankę ustawową wymienioną w art. 26 ust. 1 u.w.l. Nie można przyjąć, że taka potrzeba zaistniała dopiero po wydaniu zaskarżonego orzeczenia, skoro fakt powyższy zaistniał kilka miesięcy przed zakończeniem postępowania w Sądzie I instancji i miał decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Z tej przyczyny Sąd odwoławczy pominął w dokonywanej ocenie fakt braku zarządu w przedmiotowej wspólnocie od 10 grudnia 2013 r. jako przesłankę żądania wnioskodawcy.

Zauważyć przy tym należy, że nie istnieje przeszkoda, by wnioskodawca (bądź inny właściciel lokalu we Wspólnocie Mieszkaniowej w G. przy ul. (...)) wystąpił z nowym wnioskiem o ustanowienie zarządcy przymusowego opartym o podstawę faktyczną w postaci braku powołania we Wspólnocie zarządu (obecnie od blisko roku). Ponieważ podstawa ta nie była powołana w przedmiotowej sprawie (Sąd Rejonowy bezpodstawnie dokonał rozważań w kwestii tej podstawy, niepowołanej przez wnioskodawcę, wychodząc poza granice żądania, a Sąd Okręgowy pozostawił ją poza zakresem dokonanej oceny sprawy), nie zachodzi przeszkoda w postaci prawomocnego osądzenia sprawy. W toku tego nowego postępowania, jeżeli uprawniony zdecyduje się na wystąpienie z żądaniem (w sytuacji utrzymywania się we Wspólnocie sytuacji braku powołania zarządu), sąd orzekający oceni tę przesłankę w kategoriach okoliczności przemawiającej za ustanowieniem zarządcy przymusowego w świetle przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Ubocznie tylko należy zauważyć, że Sąd Okręgowy uznaje za nieprawidłowe stanowisko wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, w którym Sąd Rejonowy – mimo prawidłowej oceny przedmiotowej Wspólnoty jako tzw. wspólnoty dużej, do której znajdują zastosowanie zasady zarządu

określone przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – ostatecznie przyjął pogląd o możliwości funkcjonowania tej Wspólnoty zgodnie z zasadami zarządzania tzw. małą wspólnotą (zarząd bezpośredni wykonywany przez właścicieli lokali, bez powołania zarządu jako obligatoryjnego organu wspólnoty). Pogląd ten oparty został o analizę sposobu funkcjonowania przedmiotowej Wspólnoty w przeszłości (gdy przez kilkanaście lat właściciele lokali zaniechali powołania zarządu), ze wskazaniem na podobieństwo przedmiotowej Wspólnoty to tzw. małych wspólnot mieszkaniowych z uwagi na liczbę wyodrębnionych lokali. Kryterium rozróżnienia tzw. dużych i małych wspólnot mieszkaniowych ma jednak charakter ustawowy i bezwzględnie obowiązujący. Sąd nie może więc tego kryterium naruszać przez swoją ocenę, skoro ustawodawca nie pozostawił tej kwestii swobodnej ocenie sądu. Skoro w przedmiotowej Wspólnocie liczba wyodrębnionych lokali przekracza kryterium ustawowe, nie można dopuścić stosowania w niej zasad zarządu właściwych tzw. małym wspólnotom, jak faktycznie uczynił Sąd Rejonowy. We Wspólnocie Mieszkaniowej w G. przy ul. (...) muszą zatem być stosowane zasady zarządu określone przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Oznacza to, że niepowołanie przez właścicieli lokali zarządu będzie podlegało ocenie na podstawie art. 26 ust. 1 u.w.l. w kategoriach przesłanki ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, jeżeli takie żądanie zgłosi którykolwiek z uprawnionych. Ma rację Sąd I instancji, że poczynione w sprawie ustalenia uprawniają do wniosku, że we Wspólnocie istnieje grupa właścicieli lokali zdolna do wyłonienia zarządu. Zdarzenie takie musi jednak zaistnieć, aby Wspólnota funkcjonowała prawidłowo i by można było wykluczyć istnienie przesłanki wskazanej w art. 26 ust. 1 u.w.l. W przepisie tym ustawodawca ma bowiem na celu zapobieżenie sytuacji funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej bez obligatoryjnego organu, jakim jest zarząd. Nie wystarcza zatem potencjalna zdolność do wyłonienia zarządu przez grupę właścicieli lokali; niezbędne jest wyłonienie takiego organu mocą decyzji uprawnionej grupy właścicieli, by wspólnota funkcjonowała według ustawowo określonych reguł. Sąd Okręgowy podzielił zatem stanowisko apelującego, że wykładnia art. 26 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali dokonana przez Sąd I instancji była wadliwa, jednak wadliwość ta z podanych przyczyn nie wpłynęła na rozstrzygnięcie sprawy oraz na skuteczność środka odwoławczego.

Z przedstawionych powodów Sąd Okręgowy oddalił apelację, nie znajdując podstaw do zmiany zaskarżonego postanowienia, o czym orzekł w punkcie 1. stosownie do treści art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2. postanowienia zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c.

/-/M.Wiśniewska/-/ R. Małecki/-/M.Dziamski