

Sygn. akt II Ca 470/13

POSTANOWIENIE

Dnia 6 czerwca 2013r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Jolanta Bojko

Sędzia SO Wojciech Wójcik (spr.)

Sędzia SR del. Paweł Wiśniewski

Protokolant: Izabela Grecka-Janik

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2013r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z wniosku J. T., B. T.

przy udziale Gminy W., H. P., W. P., E. S., K. S., R. W.

o wyznaczenie zarządcy nieruchomości

na skutek apelacji uczestników postępowania H. P., W. P.

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu

z dnia 10 grudnia 2012r.

sygn. akt IX Ns 296/10

p o s t a n a w i a:

oddalić apelację.

Sygn. akt II Ca 470/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu w sprawie z wniosku J. T., B. T. przy udziale E. S., K. S., H. P., W. P., Gminy W., R. W. o wyznaczenie zarządcy nieruchomości wspólnej w punkcie I oddalił wniosek, zaś w punkcie II ustalił, iż wnioskodawcy i uczestnicy ponieśli koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Orzeczenie zapadło w oparciu o następujący stan faktyczny:

Wspólnotę mieszkaniową nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) tworzą wnioskodawcy J. T. i B. T. będący właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) (na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej), uczestnicy postępowania H. i W. P. będący właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) (na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej), uczestnicy E. i K. S. będący właścicielem lokalu użytkowego nr (...) (na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej), Gmina W. będąca właścicielem niewyodrębnionego lokalu nr (...) oraz małoletnia uczestniczka R. W., reprezentowana przez matkę R. A., będąca właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...).

Uchwałą nr 1/2004 z dnia 11 marca 2004 r. został powołany zarząd ww. wspólnoty w osobach K. W., W. P., J. S.. Jednocześnie zdecydowano o uchyleniu uchwały w sprawie powierzenia czynności zarządzania nieruchomością wspólną (...) sp. z o. o. z/s we W. oraz o wypowiedzeniu umowy zlecenia zarządzania nieruchomością wspólną łączącą wspólnotę z (...) sp. z o. o. z/s we W..

Z dniem 28 lutego 2009 r. rozwiązaniu uległa umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 1 marca 2004 r. łącząca przedmiotową wspólnotę z (...) z/s we W. na skutek wypowiedzenia przez zleceniobiorcę.

W dniu 11 lutego 2011 r. wspólnota podjęła uchwałę nr 1/2011 o unieważnieniu uchwały nr 1/2004 z dnia 11 marca 2004 r. oraz o powołaniu zarządu wspólnoty w osobach J. S. oraz R. A.. Za przyjęciem uchwały głosowali wszyscy właściciele (łącznie posiadający udział w 71,50% nieruchomości wspólnej) oprócz H. P. i W. P. (28,51% w nieruchomości wspólnej)

Uchwała nr 1/2011 została zaskarżona przez H. P. i W. P. pozwem o uchylenie uchwały wniesionym do Sądu Okręgowego we Wrocławiu (sygn. akt I C 335/11). Powództwo zostało oddalone.

Zarząd wspólnoty w osobach J. S. oraz R. A. faktycznie działa. Na bieżąco są załatwiane sprawy związane z utrzymaniem części wspólnej, zapewnieniem porządku, uiszczaniem opłat za media dostarczane do nieruchomości wspólnej, ubezpieczeniem nieruchomości wspólnej.

Uczestnicy H. P. i W. P. nie regulują za pośrednictwem wspólnoty opłat związanych z dostarczaniem mediów do nieruchomości wspólnej, nie partycypują w kosztach ubezpieczenia tejże nieruchomości.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, że wniosek o wyznaczenie zarządcy nieruchomości wspólnej nie zasługiwał na uwzględnienie.

Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd Rejonowy ustalił, iż pomiędzy uczestnikami postępowania H. P. i W. P. a pozostałymi członkami wspólnoty brak jest konsensusu w zakresie wielkości udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej, ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, powierzenia bieżącego administrowania nieruchomością wspólną uczestnikowi K. S.. Nie ulegało wątpliwości, iż rzeczywistą przyczyną sporu między uczestnikami H. P. i W. P. a wnioskodawcami jest adaptacja strychu wykonana przez wnioskodawców, której uczestnicy ci nie akceptują.

Ze względu na stanowiska zajmowane w niniejszej sprawie, Sąd Rejonowy ustalił wśród członków przedmiotowej wspólnoty mieszkaniowej dwie grupy interesów. Zdecydowana większość podziela stanowisko wnioskodawców. Grupa ta nie widzi obecnie potrzeby wyznaczenia zarządcy. Po drugiej stronie znajdują się uczestnicy postępowania H. P. i W. P. posiadający udział w 28,51% w nieruchomości wspólnej, którzy taką potrzebę dostrzegają, jako kandydata wskazując (...) Sp. z o.o. z/s we W..

Sąd I instancji wskazał, iż w przypadku przedmiotowej wspólnoty liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, jest mniejsza niż siedem, a zatem stosownie do treści art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.) do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności.

Zgodnie z treścią art. 203 k.c. 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.

Ustawodawca w przytoczonym przepisie przewidział trzy przesłanki, których wystąpienie uzasadnia zwrócenie się do sądu o wyznaczenie zarządcy rzeczy wspólnej:

1. niemożność uzyskania zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu,

2. naruszanie przez większość współwłaścicieli zasad prawidłowego zarządu,
3. krzywdzenie mniejszości współwłaścicieli przez większość.

W niniejszej sprawie Sąd I instancji nie stwierdził występowania żadnej z wymienionych w przywołanym przepisie przesłanek.

Sąd I instancji wskazał, iż w rozpoznawanej sprawie większość współwłaścicieli reprezentująca łącznie 71,49 % udziałów w nieruchomości wspólnej zajmuje zgodne stanowisko w zakresie istotnych spraw dotyczących zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Z ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego wynika w szczególności, iż pomiędzy uczestnikami postępowania - właścicielami lokali o nr (...) - a wnioskodawcami istnieje pełen konsensus co do sprawowania zwykłego zarządu.

Brak podstaw do stwierdzenia, aby większość współwłaścicieli naruszała zasady prawidłowego zarządu. Wskazać należy, iż zarzutu takiego nie podnosili wprost uczestnicy postępowania H. P. i W. P.. Za działanie naruszające zasady współżycia społecznego nie można uznać podjęcia uchwały nr 1/2011, która zdaniem uczestników H. P. i W. P. jest prawnie nieistniejąca. Powództwo dotyczące tej uchwały zostało oddalone.

W ocenie Sądu Rejonowego większość współwłaścicieli podejmowała czynności zmierzające do zapewnienia wykonywania zwykłego zarządu, bezpieczeństwa, zachowania substancji budynku w stanie nie pogorszonym. Służyło temu zapewnienie dostaw mediów do budynku, ubezpieczenie wspólnoty w zakresie OC, itp. działania. Za sprzeczne z tymi zasadami można uznać zaniechanie regulowania zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, lub opłacanie ich w wysokości samowolnie przez siebie ustalonej. Nie jest prawidłowe bezpośrednie rozliczanie się przez poszczególnych właścicieli z dostawcami mediów, co do których stroną umów jest wspólnota. Tak jest w przypadku doprowadzania wody i odprowadzania ścieków. Takie działanie uniemożliwia lub bardzo utrudnia wspólnocie rozliczenie tych kosztów, zwłaszcza w sytuacji, gdy dostawca nie potwierdza pomniejszenia opłaty za dostawę o wpłaty dokonywane indywidualnie.

W przypadku małej wspólnoty regułą powinno być współdziałanie przez właścicieli w zakresie zarządu. Przedmiotowa wspólnota od lat posiada zarząd wybrany spośród właścicieli lokali, przy czym z zebranych dowodów nie wynika, aby taki sposób zarządzania został ustalony przy wyodrębnieniu lokali. Jest to sposób zarządzania właściwy dla dużych wspólnot. Przy tym sposobie, osoby faktycznie administrującej nieruchomością wspólną nie można uznać za zarządcę tej nieruchomości w rozumieniu ustawy o własności lokali. Osoba taka (jako to było w przypadku uczestnika K. S.) działa na podstawie umowy cywilnoprawnej z wspólnotą.

Po śmierci K. W. w lipcu 2009 r. w skład zarządu wchodziły dwie osoby: J. T. i W. P.. Z uwagi na brak porozumienia między tymi osobami faktyczna działalność zarządu była utrudniona. Obecnie ta przeszkoda odpadła.

Zdaniem Sądu I instancji nie było także podstaw do stwierdzenia, iż wystąpiła trzecia z wymienionych przesłanek. Uczestnicy H. P. i W. P. nie podnosili wprost zarzutu krzywdzenia ich przez większość współwłaścicieli. Z ich twierdzeń wynika jednak, iż czują się pokrzywdzeni i mają pretensje do K. S. w zakresie sposobu rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Należy podkreślić, iż wielkość obciążeń poszczególnych właścicieli jest pochodną posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej. Zmiany wysokości tych udziałów, zmiana sposobu przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, kwestia legalności adaptacji strychu dokonanej przez wnioskodawców niewątpliwie nie mieszczą się w granicach zwykłego zarządu. Kwestie, pomimo iż w ocenie Sądu Rejonowego miały decydujący wpływ na stanowisko uczestników H. P. i W. P., nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Z twierdzeń tych uczestników wynika, iż ich podstawowym oczekiwaniem w stosunku do ewentualnego zarządcy, jest usunięcie adaptacji strychu w przedmiotowej nieruchomości, która to adaptacja – w ich ocenie – niezgodna z prawem, przysporzyła nieuzasadnionych korzyści wnioskodawcom. Oczekiwanie takie jest bezpodstawne. Także podnoszony przez nich argument konieczności wyboru zarządcy posiadającego siedzibę w bezpośrednim sąsiedztwie

przedmiotowej nieruchomości wspólnej, ze względu na problemy uczestników z poruszaniem się był nielogiczny wobec oświadczenia uczestników, iż nie zamieszkują już w przedmiotowym lokalu, tylko w zupełnie innej dzielnicy.

Kosztami sądowymi, stosownie do treści art. 520 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy postanowił obciążyć wnioskodawców i uczestników stosownie do ich udziału w sprawie.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli uczestnicy postępowania H. P. i W. P., zaskarżając je w całości i jednocześnie wnosząc o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i uwzględnienie wniosku o wyznaczenie zarządcy nieruchomości wspólnej oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili:

1) obrazę prawa procesowego tj. art. 233 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nierozstrzygnięcie 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 pierwszej instancji oraz przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i tym samym naruszenie zasady prawdy materialnej,

2) obrazę prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 203 k.c. i w konsekwencji jego niezastosowanie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy oddalił wniosek oparty na art. 203 k.c. o ustanowienie zarządcy nieruchomości wspólnej wskazanej we wniosku stwierdzając, że mimo istnienia wśród współwłaścicieli konfliktu, brak jest przesłanek zastosowania tego przepisu. Wnioskodawcy w uzasadnieniu apelacji obszernie wywody poświęcili kwestii nieważności bądź nieistnienia uchwały nr 1/2011 powołującej zarząd wspólnoty. Nadto wskazali, że czują się pokrzywdzeni sposobem wykonywania zarządu nieruchomością wspólną.

Przechodząc do oceny zasadności zarzutów apelacyjnych nie sposób przeoczyć faktu, iż postawione przez skarżących zarzuty naruszenia prawa procesowego i materialnego nie przystają do znacznej części zawartych w uzasadnieniu apelacji rozważań. W szczególności nie wskazano, z jakich powodów Sąd Rejonowy miał uchybić przepisowi art. 233 § 1 lub § 2 k.p.c. oraz jakie braki w zakresie treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia miały stanowić obrazę art. 328 § 2 k.p.c. Z kolei przesłankom zastosowania art. 203 poświęcono jedynie krótki fragment rozważań.

Wbrew stanowisku skarżących Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych po dokładnym przeprowadzeniu postępowania dowodowego a zgromadzony w nim materiał dowodowy poddał szczegółowej i wszechstronnej analizie. Ustalenia poczynione przez Sąd I instancji Sąd Okręgowy przyjmuje za własne. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny materiału dowodowego, a wyprowadzone z niego wnioski mieszczą się w granicach zastrzeżonych przez art. 233 § 1 k.p.c.

Jak wspomniano, skarżący nie tylko nie wskazali, na czym polegać miała dowolność w ocenie materiału dowodowego, jakie dowody Sąd I instancji pominął lub jakie ustalenia faktyczne poczynił wbrew dowodom. Istotne jest także, że poza kwestiami związanymi ze skutkami uchwały wspólnoty nr 1/2011, skarżący w zasadzie nie kwestionowali żadnych ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Rejonowy ani nie wskazywali ustaleń, których Sąd ten nie dokonał mimo treści materiału dowodowego.

Eksponowana w apelacji kwestia skutków prawnych uchwały nr 1/2011 powołującej zarząd wspólnoty była bezprzedmiotowa dla rozstrzygnięcia sprawy. Trafnie przyjął Sąd Rejonowy, iż wobec oddalenia powództwa o uchylenie tej uchwały nie można – nawet mimo treści uzasadniania tego wyroku – uznawać tej uchwały za

nieistniejącą. Ponadto należy wskazać, iż przesądzenie skutków prawnych uchwały nie ma bezpośredniego wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Zgodnie bowiem z art. 203 k.c. ustanowienie zarządcy rzeczy (nieruchomości) wspólnej możliwe jest wyłącznie w razie wystąpienia jednej z następujących okoliczności:

1. nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu,
2. jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu,
3. większość współwłaścicieli krzywdzi mniejszość.

Dopóki więc nie występuje jedna z opisanych sytuacji, brak jest podstaw do sądowego wyznaczenia zarządcy. Nieistnienie lub nieważność uchwały powołującej zarząd nie jest przy tym równoznaczne wystąpieniu jednej z wymienionych przesłanek. W szczególności ewentualne działanie zarządu bez podstawy prawnej nie oznacza, że „nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu”, gdyż zwrot ten dotyczy sytuacji, w której współwłaściciele znajdują się w stanie konfliktu uniemożliwiającego zgodne działanie w zakresie zwykłego zarządu lub też z innych przyczyn (nieobecność współwłaściciela mającego większość udziałów) nie można uzyskać niezbędnej zgody. Chodzi zatem o sytuacje, w których podejmowane są próby uzyskania zgody, jednak kończą się one niepowodzeniem. Bezsporne natomiast w niniejszej sprawie jest, że grupa współwłaścicieli, pozostająca w opozycji do skarżących, posiada większość udziałów niezbędną dla podejmowania uchwał w sprawach zwykłego zarządu. Nie występuje zatem „niemożność uzyskania zgody” w kwestiach zwykłego zarządu, a wręcz przeciwnie, z materiału dowodowego wynika, że zgodę taką dotąd uzyskiwano bez przeszkód i prawdopodobne jest jej uzyskiwanie także w przyszłości.

Sąd Okręgowy ponadto podkreśla, że stosowanie art. 203 k.c. w sytuacji, gdy działa zarząd, jednak jest on nieumocowany uchwałą współwłaścicieli, nie odpowiadałoby celowi przepisu. W braku konfliktu czy w razie gdy istniejący konflikt nie przeszkadza w sprawowaniu zwykłego zarządu rzeczą wspólną (np. dlatego, że jedna z przeciwstawnych grup współwłaścicieli dysponuje większością pozwalającą na podejmowanie uchwał dotyczących zwykłego zarządu, jak w rozpoznawanej sprawie) aż tak daleko idąca ingerencja w prawa współwłaścicieli nie jest potrzebna. Stanowczo należy podkreślić, że brak zgody na określenie sposobu zarządu czy na podjęcie uchwały o powołaniu zarządu (a także na dokonanie innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu) nie może stanowić przesłanki wyznaczenia zarządcy sądowego. W takim bowiem wypadku zarząd sprawowany jest według tzw. modelu ustawowego, a więc stosownie do art. 199 – 202 k.c. Powołanie zarządcy dopuszczalne jest tylko wówczas, gdy konflikt jest na tyle głęboki, że powoduje niemożność sprawowania nawet zwykłego zarządu rzeczą wspólną, jednak tylko, jeśli dotyczy to spraw istotnych.

Podsumowując, Sąd Okręgowy nie uznaje kwestii skuteczności (ważności, istnienia) uchwały nr 1/2011 za istotną dla rozstrzygnięcia sprawy.

Należy podkreślić, że skarżący nie wskazali wprost, która z przesłanek z art. 203 k.c. zachodzić ma w sprawie. W końcowym fragmencie uzasadnienia apelacji wspomnieli jedynie, że czują się pokrzywdzeni obecnym sposobem sprawowania zarządu. Oczywiście jednak jest, że w art. 203 k.c. nie chodzi o subiektywne odczucie współwłaścicieli, ale o obiektywny fakt „krzywdzenia”, a zatem działania przez większość sprzecznie z interesami mniejszościowych współwłaścicieli. Apelujący nie zdołali wskazać jednak choćby jednego przejawu takiego zachowania większości współwłaścicieli. Ponowne powołanie się na konflikt we wspólnocie nie może stanowić o pokrzywdzeniu jednej ze stron. Regulacja współwłasności w kodeksie cywilnym oparta jest na racjonalnym założeniu, że w ramach zarządu rzeczą wspólną będzie dochodzić do konfliktów. Regulacja ta służy właśnie rozwiązywaniu tych konfliktów, jednak przy założeniu, że nie jest możliwe zaspokojenie w pełni interesów wszystkich współwłaścicieli. Sama zasada podejmowania uchwał w sprawach zwykłego zarządu większością udziałów oznacza, że ustawodawca nie tylko przewidywał, ale za normalną i nie dającą się uniknąć uznawał sytuację, w której mniejszościowi współwłaściciele będą regularnie „przegłosowywani” przez większość. Dopóki taki stan rzeczy nie prowadzi do obiektywnego pokrzywdzenia mniejszości, brak jest podstaw do sądowej ingerencji.

Podsumowując, skarżący nie wykazali, aby większość współwłaścicieli krzywdziła ich i naruszała ich interesy, a nadto, aby naruszała zasady prawidłowego zarządu. Żadna z przesłanek z art. 203 k.c. nie została w sprawie spełniona, a zatem wniosek podlegał oddaleniu jako niezasadny. Orzeczenie Sądu Rejonowego było więc prawidłowe i należyście uzasadnione, a zwróconą przeciwko niemu apelację należało oddalić jako oczywiście bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.