

Sygn. akt II Ca 958/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 27 sierpnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Łoboz

Sędziowie: SO Beata Łomnicka

SR (del.) Krzysztof Wąsik (sprawozdawca)

Protokolant sądowy: Izabela Ślęzak

po rozpoznaniu w dniu 27 sierpnia 2014 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z wniosku M. B.

przy uczestnictwie J. K., B. K., B. S., H. C., E. U., A. K. i M. Ż.

o wyznaczenie zarządcy

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie

z dnia 5 grudnia 2013 roku, sygnatura akt VI Ns 1001/11/S

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. przyznać B. K. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieście w Krakowie kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem wynagrodzenia kuratora dla nieznaney z miejsca pobytu uczestniczki A. K. w postępowaniu odwoławczym;
3. nakazać ściągnąć od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieście w Krakowie kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem wydatków w postępowaniu odwoławczym wyłożonych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa.

## UZASADNIENIE

Postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 27 sierpnia 2014 r.

Postanowieniem z dnia 5 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie oddalił wniosek M. B. o wyznaczenie zarządcy nieruchomości wspólnej (pkt 1) oraz obciążył wnioskodawcę kosztami postępowania (pkt 2).

Sąd Rejonowy ustalił, że współwłaścicielami nieruchomości położonej przy ulicy (...) w K. są wnioskodawca M. B. w 2/60 (1506/1 0000) części oraz uczestnicy B. K. w 2500/3000, J. K. w 2/60 części, A. K. w 2/60, E. U. w 1/2, M. Ż. w 919/10000 i B. S. w 1075/10000 części. W nieruchomości nie ustanowiono odrębnej własności poszczególnych

lokali mieszkalnych, a niektórzy współwłaściciele, w tym M. B., zajmują lokale mieszkalne ponad przypadający na nich udział. Na zgromadzeniu współwłaścicieli w dniu 12 lipca 2011 r., posiadający łącznie 37/60 udziałów współwłaściciele E. U. i B. K., ten działający imieniem własnym i uczestniczki J. K., wybrali nowego administratora nieruchomości w osobie E. U.. Nowo wybrany administrator pismem z dnia 12 lipca 2011 r. powiadomił nieobecnych na zebraniu współwłaścicieli o jego przebiegu i podjętych uchwałach. W okresie sprawowania administracji nad nieruchomością przez E. U. przeprowadzono remont w jednym z mieszkań, zarządca składa współwłaścicielom comiesięczne raporty z dokonanych czynności. Pożytki z nieruchomości administrator dzieli i rozlicza raz do roku dzieląc przychód przez wysokość udziału każdego współwłaściciela. Wnioskodawca z racji zajmowania większej powierzchni mieszkalnej od przysługującego mu udziału ma potrącaną od wysokości należnych mu przychodów zaliczkę za metraż zajmowany ponad udział w wysokości odpowiadającej kwocie czynszu wolnorynkowego za bezumownie zajmowany lokal. Kwotę tej zaliczki administrator następnie rozdziela dla wyrównania między tych współwłaścicieli, którzy w ogóle nie korzystają z lokali lub zajmują mniejszą powierzchnię niż przysługujący im udział. Uczestnik B. S. także próbuje ten sposób prowadzenia spraw. Do sierpnia 2011 r. zarząd nad nieruchomością sprawował wnioskodawca. W okresie tym nie składał współwłaścicielom rachunku z zarządu, nie przedstawiał im na ich żądanie wymaganej dokumentacji rachunkowej, nie dzielił się również z nimi wpływami z nieruchomości zgodnie z ich udziałami w prawie współwłasności. Wyrokiem z dnia 11 stycznia 2012 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, sygn. akt. VI C 845/10/S nakazał wnioskodawcy złożenie rachunku z zarządu nieruchomością za okres od 1 marca 2004 r. do 16 czerwca 2011 r. ówczesnej współwłaścicielce H. C.. M. B. w sprawie I C 878/11/S złożył pozew przeciwko G. M. K. o zapłatę z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego eksmitowanej H. D.. Sąd Okręgowy w Krakowie, sygn. akt II Ca 427/12 w dniu 27 listopada 2012 r. zmienił wyrok Sadu Rejonowego uwzględniający w znacznej mierze powództwo, zasądzając na rzecz wnioskodawcy jedynie kwotę odpowiadającą wysokości jego udziału w prawie współwłasności nieruchomości, a to dlatego, że pozostali współwłaściciele nie wyrazili zgody na wytoczenie powództwa i podpisali z G. M. K. ugodę.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz zeznań słuchanych w sprawie osób. Sąd pominął dowód z przesłuchania wnioskodawcy albowiem wezwany na rozprawę w dniu 5 grudnia 2013 roku pod rygorem pominięcia dowodu z zeznań nie stawiał się i nie usprawiedliwił swojej nieobecności.

W ocenie Sądu Rejonowego wnioskodawca nie wykazał spełnienia przesłanek z art. 203 kc, które uzasadniałyby ustanowienie zarządcy dla nieruchomości. Większość współwłaścicieli powierzyła administrację nieruchomością uczestniczce E. U.. Jakkolwiek ustanowienie zarządcy samo w sobie, jako czynność przekraczająca zwykły zarząd, powinno być wyrażone wolą wszystkich współwłaścicieli, to administracja sprawowana przez E. U. jest prowadzona prawidłowo, co potwierdzają wszyscy współwłaściciele z wyjątkiem wnioskodawcy. Postępowanie polegające na odliczeniu od przynależnego wnioskodawcy rocznego dochodu z nieruchomości zaliczki za zajmowaną przez niego nadprogramowo powierzchnię nie jest przejawem krzywdzenia wnioskodawcy, lecz dążeniem do zapewnienia parytetu dla wszystkich współwłaścicieli. Większość współwłaścicieli sprawnie zarządza nieruchomością. Wnioskodawca nie udowodnił, iż sposób prowadzenia administracji przez uczestniczkę nie odpowiada rzeczywistemu stanowi posiadania przez niego lokali. Nie wykazał, aby pozostali współwłaściciele łamali zasady zarządu krzywdząc go jako współwłaściciela mniejszościowego i nie respektowali jego praw. Co prawda powołanie nowego administratora pozbawiło wnioskodawcę jako dotychczasowego zarządcę wpływu decyzyjnego na sprawy nieruchomości i możliwości dysponowania zyskami jakie nieruchomość przynosi, ale zarazem przyniosło poprawę gospodarki zarządzania nieruchomością poprzez rozdzielenie wpływów z nieruchomości w sposób adekwatny do udziałów poszczególnych współwłaścicieli. Nie zgłaszając wniosków dowodowych mających wykazać pokrzywdzenie oraz nie stawiając się na rozprawę wnioskodawca nie udowodnił swojego roszczenia. Nie udowodnił też, że między współwłaścicielami istnieje konflikt uniemożliwiający racjonalne gospodarowanie nieruchomością, skoro wszyscy współwłaściciele poza wnioskodawcą aprobują zarząd współwłaścicielski E. U.. O kosztach orzeczono na podstawie art. 520 § 3 kpc.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości i wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie wniosku w całości, względnie o zmianę orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a ponadto o zasądzenie kosztów za I i II instancję. Orzeczeniu zarzucił naruszenie art. 203 kc

poprzez jego niezastosowanie. Z ustalonego przez Sąd I instancji stanu faktycznego wynika, że ustanowienia zarządcy dokonano z naruszeniem treści art. 199 kc, a E. U. dokonuje rozliczeń pożytków z naruszeniem art. 207 kc poprzez samowolne potrącenia z tytułu korzystania przez wnioskodawcę z nieruchomości ponad udział. Takie działanie zarządcy, popierane przez pozostałych współwłaścicieli, stanowi pokrzywdzenie wnioskodawcy albowiem pozbawia go należnych pożytków z rzeczy wspólnej. Ponadto Sąd Rejonowy zauważył wadliwość ustanowienia zarządcy, a zatem każdą czynność E. U. należy uznać za wadliwą. Podział pożytków dokonywany przez zarządcę prowadzi do krzywdzenia mniejszości przez większość i stanowi naruszenie zasad prawidłowego zarządu rzeczą wspólną. Wszystkie te okoliczności powinny prowadzić do uwzględnienia wniosku.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka E. U. wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania. Ustanowienie zarządu obyło się za zgodą większości współwłaścicieli i bez głosów sprzeciwu poprzez czynności konkludentne zastępujące umowę o zarząd. Prawidłowość zarządu należy oceniać w kontekście oceny sposobu jego sprawowania i rezultatów nie zaś trybu jego ustanowienia. W ocenie uczestniczki jedynym pokrzywdzeniem wnioskodawcy było pozbawienie go funkcji zarządcy. Sposób rozliczania opowiada art. 207 kc, jest jasny i odpowiada prawidłowym udziałom współwłaścicieli, a z uzyskanych pożytków następują również wyrównanie deficytu w zajmowanej powierzchni lokali.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Jak stanowi przepis 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. Zarządca sądowy ustanowiony może być więc w przypadku stwierdzenia jednej z przesłanek hipotezy normy art. 203 kc, to jest albo w przypadku, gdy nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu, albo gdy większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu, albo gdy większość współwłaścicieli krzywdzi mniejszość. Choć sprawa o ustanowienie zarządcy rozpatrywana jest w postępowaniu nieprocesowym, w którym istotnie ograniczona jest zasada kontrydiktoryjności, to w postępowaniu tym obowiązuje przepis art. 6 kc i wnioskujący o ustanowienie zarządcy przesłanki z art. 203 kc musi udowodnić, czego w niniejszej sprawie wnioskodawca nie uczynił.

W tym miejscu zauważyć jeszcze należy, że przepis art. 203 kc ma zastosowanie w sytuacjach wyjątkowych, a nie wówczas gdy zarząd jest wykonywany tylko przez niektórych współwłaścicieli. Ingerencja sądu, będąca z istoty rzeczy środkiem wyjątkowym, wyrażająca się w pozbawieniu niektórych współwłaścicieli prawa zarządu jest więc usprawiedliwiona tylko w sytuacjach rzeczywistej potrzeby, kiedy zasady z art. 203 kc łamane są w sposób oczywisty i taki, którego Sąd nie może zignorować (uchwała SN z 14.06.1965 r., III CO 20/65). Z taką sytuacją absolutnie nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie.

Wnioskodawca, jako powody ustanowienia zarządcy wskazał konflikt współwłaścicieli, który wyklucza prawidłowe wykonywanie zarządu w zakresie czynności zwykłego zarządu oraz krzywdzenie mniejszości (jego osobiście) przez większość poprzez niewłaściwe, niezgodne z udziałami we współwłasności, rozliczanie przychodów z nieruchomości i generowanych przez nią kosztów.

Jeśli chodzi o wspomniany konflikt, to kwestia ta nie została w ogóle przez wnioskodawcę pogłębiona, a wobec stanowczego zaprzeczenia jego istnieniu przez uczestników, konflikt ten uznać należy za co najmniej nie wykazany.

Nie jest też tak, by stosunki pomiędzy współwłaścicielami uniemożliwiały wykonywanie zwykłego zarządu, gdyż ten przez E. U. jest wykonywany i to w sposób całkowicie akceptowany przez wszystkich, za wyjątkiem oczywiście wnioskodawcy, współwłaścicieli. Akty składające się na ten zarząd Sąd Rejonowy w uzasadnieniu swojego orzeczenia wskazał.

Także kwestia krzywdzenia mniejszości przez większość nie została dostatecznie przez wnioskodawcę przedstawiona i dowiedziona. Lakoniczne jedynie stwierdzenie, że przychody i koszty nieruchomości nie są właściwie rozliczane, nie pozwala na ocenę tego zarzutu przez Sąd. To uczestnicy w swych zeznaniach wyjaśniali na czym to naruszanie praw mniejszości miałyby polegać. Tymczasem, zgodnie z zasadą z art. 6 kc, to wnioskodawca winien Sądowi przedstawić na czym jego pokrzywdzenie polega. Dowiedzenie tego winno polegać na wskazaniu (najlepiej matematycznym) relacji między tym, jaka część dochodów z nieruchomości należy się wnioskodawcy i jaką część kosztów powinien ponosić, a tym jakie kwoty rzeczywiście wpływają na jego rachunek i jakimi jest obciążany. Tylko na takiej podstawie Sąd mógłby dokonać rzetelnej oceny istnienia pokrzywdzenia współwłaściciela mniejszościowego. Bierność dowodowa wnioskodawcy uniemożliwiła Sądowi poczynienie stosownych ustaleń i ich ocenę, a przez to nie mogła skutkować daniem wiary jego twierdzeniom. Jedynie na marginesie zauważyć można, że metodyka rozliczeń współwłaścicieli zaprezentowana przez zeznających współwłaścicieli, choć może nie do końca formalnie prawidłowa, ewidentnie nie ma na celu pokrzywdzenia kogokolwiek, lecz prawidłowe gospodarowanie zasobem i zmierza do takiego rozwiązania kwestii, która uwzględniać będzie udziały każdego ze współwłaścicieli i zachowywać regułę z art. 207 kc.

O ile rację ma apelujący, że E. U., nie może poczytywać się za zarządcę umownego, gdyż nie została powołana jednogłośnie przez współwłaścicieli, to nie można podzielić stwierdzenia, że przez ten tylko fakt, wszystkie podejmowane przez nią, jako zarządcę, działania są wadliwe, a zatem nie da się podejmować decyzji związanych ze zwykłym zarządaniem rzeczą wspólną. Pamiętać w tym miejscu trzeba, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie, czynności zarządcze (w ramach zwykłego zarządu), każdego z nich są więc skuteczne i ważne (art. 200 kc).

Podsumowując stwierdzić należy, że wnioskodawca nie wykazał żadnej z przesłanek ustanowienia zarządcy, o których mowa w art. 203 kc, a ich spełnienie nie zostało dowiedzione także dowodami przeprowadzonymi przez Sąd bez inicjatywy wnioskodawcy.

Na koniec zauważyć należy, że pomimo braku powodów do ustanowienia zarządcy, wnioskodawca, jeżeli tylko jego prawa jako współwłaściciela będą naruszane, będzie mógł skorzystać z ustawowych mechanizmów obrony przewidzianych w art. 201, 202, czy 208 kc.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych wyżej przepisów i art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, orzeczono jak w pkt. 1 sentencji postanowienia.

O wynagrodzeniu kuratora uczestniczki A. K. orzeczono na podstawie art. 520 § 3 kpc oraz art. 5 ust. 1 pkt. 3 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz § 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz.U. 2013, poz. 1476).