

Sygn. akt II Ca 1297/14

POSTANOWIENIE

Dnia 7 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Łoboz (sprawozdawca)

Sędziowie: SO Anna Nowak

SO Krzysztof Wąsik

Protokolant sądowy: Izabela Ślęzak

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2014 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z wniosku A. K., I. P. i Ł. K.

przy uczestnictwie (...)

w (...) i P. B. kuratora spadków nieobjętych po H. G., G. P. i B. L.

o zarząd nieruchomością wspólną

na skutek apelacji uczestnika P. B. kuratora spadków nieobjętych po H. G., G. P. i B. L.

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie

z dnia 19 marca 2014 roku, sygnatura akt I Ns 397/11/S

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. zasądzić od kuratora spadków nieobjętych P. B. na rzecz wnioskodawców kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie postanowieniem z dnia 19 marca 2014r. wydanym w postępowaniu nadzorczym nad zarządcą sądowym między innymi zmienił postanowienie z dnia 01 lutego 2012 roku w zakresie jego pkt 2. poprzez określenie, że zarządca sądowy (...) jest zobowiązany do składania sądowi sprawozdań z zarządu w okresach rocznych, za każdy rok kalendarzowy, do dnia 31 stycznia każdego następującego po sobie roku a nadto upoważnić zarządcę sądowego nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...) dla której jest prowadzona księga wieczysta o nr (...) - (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w K. do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, a to do wypłaty wnioskodawcom A. K., I. P. i Ł. K. oraz P. B. działającemu jako kurator spadków nieobjętych po H. G., G. P. i B. L., stosownie do przysługujących im lub reprezentowanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej, kwoty 154 589 zł 02 gr. (sto pięćdziesiąt cztery tysiące pięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych dwa grosze), która stanowi część nadwyżki pożytków z rzeczy wspólnej, w terminie 2 tygodni od uprawomocnienia się postanowienia.

W uzasadnieniu tych punktów Sąd Rejonowy wskazał, że wobec faktu, iż zarządca w sposób prawidłowy i rzetelny wywiązuje się z powierzonych obowiązków (co miało odzwierciedlenie w jednoczesnym zatwierdzeniu sprawozdania), Sąd uznał, że zasadnym będzie wydłużenie okresu sprawozdawczego z sześciomiesięcznego do rocznego. Co do upoważnienia zarządcy do wypłaty wnioskodawcom oraz kuratorowi spadków nieobjętych kwoty 154 589,02 zł, stanowiącej część nadwyżki pożytków z rzeczy wspólnej, Sąd orzekł zgodnie ze zgłoszonym żądaniem wnioskodawców i przy uwzględnieniu stanowiska zarządcy, stosownie do wielkości udziałów. Sąd nie podzielił stanowiska kuratora, zgodnie z którym rozliczenie miałyby się odbyć wedle innych zasad niż wynikające z art. 207 k.c. Rozliczenia z tytułu posiadania i korzystania z nieruchomości ponad udział będą przedmiotem sporu pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości w ramach toczącego się postępowania o zniesienie współwłasności. Sąd podkreślił, że zakres kontroli sądu nad zarządcą sądowym sprowadza się do kontroli bieżącej, a nie do rozstrzygania wszelkich sporów, zwłaszcza ekonomicznych.

Apelację od punktów postanowienia dotyczących wydłużenia czasu sprawozdania oraz zgody na wydanie nadwyżki wniosł kurator spadków nieobjętych. Kurator zarzucił:

Naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy tj.:

-art. 166 kpc poprzez podjęcie z urzędu decyzji o wydłużeniu terminu sądowego pomimo braku wniosku któregośkolwiek z uczestników w tym przedmiocie oraz braku ważnej przyczyny uzasadniającej wydłużenie terminu, a także braku wysłuchania uczestników, co do słuszności i celowości wydłużenia terminu sądowego i wydanie z urzędu postanowienia

odmiennej treści niż to postanowienie, które wcześniej zostało wydane, a przez to pozbawienie kuratora spadku nieobjętego bieżącej kontroli sposobu prowadzenia zarządu nieruchomości, w okolicznościach związanych z wieloma czynnościami i dużym obiegiem pieniądza związanym z podejmowanym remontem elewacji kamienicy z wykonaniem termoizolacji od strony podwórza (zgodnie z kosztorysami ofertowymi szacowaną na wydatki w kwocie 84.790,00 zł za prace budowlane oraz w kwocie 10.455,00 zł za przygotowanie dokumentacji i uzgodnień konserwatorskich), bez bieżącego nadzoru Sądu oraz kontroli kuratora spadku nieobjętego nad prawidłowością prac i znacznych wydatków w tym okresie,

-art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, a w rezultacie przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i dokonanie oceny dowodów w sposób wręcz dowolny, co doprowadziło do przyjęcia, że podjęcie prac remontowych elewacji kamienicy położonej w centralnej części miasta, w strefie zabudowy przedwojennej przy ul. (...) w K. wiążącego się ze znacznymi wydatkami w granicy 95.245,00 zł, które w tak dużej kwocie i na tak dużą skalę jak dotąd nie były w tej sprawie prowadzone, nie wymaga bieżącego nadzoru sprawowanego przez Sąd, w rezultacie dokonanie błędnej oceny mającej uzasadniać wydłużenie okresu sprawozdawczego z sześciomiesięcznego do rocznego, podczas gdy ryzyko inwestycji nakazuje większą niż zwykle ostrożność i urealnienie nadzoru Sądu w tym okresie niezależnie od poglądu na dotychczasową ocenę pracy zarządcy sądowego.

-art. 379 pkt 3 kpc oraz art. 618 §2 kpc poprzez zaniechanie sprawdzenia przez odebranie w tej mierze wyjaśnień od uczestników oraz zapoznanie się z dokumentami złożonymi do akt sprawy, czy między współwłaścicielami toczy się postępowanie o wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy oraz rozpoznanie sprawy o podział i wypłatę w proporcji według udziałów we współwłasności pożytków z nieruchomości wspólnej pomimo, że roszczenie o zasądzenie podziału i wypłaty tych samych pożytków (tzw. dywidendy) jest przedmiotem postępowania w ramach sprawy o zniesienie współwłasności nieruchomości (na skutek wniosku ówczesnego kuratora spadku B. W. z dnia 10.02.2011 r., popartego wnioskiem z dnia 24.05.2012 r. o powołanie biegłego sądowego do rozliczenia finansowego nieruchomości), które toczy się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, Wydział I Cywilny, sygn. akt I Ns 786/10/S, co wobec stanu zawisłości sprawy doprowadziło do przeprowadzenia postępowania i wydania orzeczenia w warunkach nieważności.

-art. 227 kpc poprzez bezzasadne zupełne pominięcie w proporcji wypłacanych pożytków z nieruchomości wspólnej faktu długotrwałego braku płacenia czynszu przez Ł. K. prowadzącego w budynku działalność gospodarczą, którego zaległość na dzień 31.12.2013 r., wyniosła kwotę 40.267,84 zł (co wynika ze sprawozdania zarządcy sądowego (...) Sp. z o.o. w K. za okres od 01.07.2013 do 31.12.2013 r.) i w świetle wcześniejszych sprawozdań zarządcy ma tendencję narastającą, a także pominięcie zamierzonego celu tej czynności w postaci uzyskania wypłaty dalszych środków pieniężnych i obejścia obowiązku stosownego rozliczenia wnioskodawców w ramach postępowania o zniesienie współwłasności, a przy tym pominięcie interesu spadkobierców, których prawa majątkowe zostały uszczuplone przez współwłaścicieli i wydanie orzeczenia uwzględniającego wyłącznie interes wnioskodawców.

- art. 328 § 2 kpc poprzez brak wyjaśnienia podstaw odmowy przekazania sprawy o wypłatę pożytków z nieruchomości wspólnej do rozpoznania w toku sprawy o zniesienie współwłasności nieruchomości przed Sądem Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, Wydział I Cywilny, sygn. akt I Ns 786/10/S, który został zawarty w piśmie kuratora spadku z dnia 03.01.2014 r., ze wskazaniem w uzasadnieniu na ryzyko nieważności postępowania, a także brak wyjaśnienia podstaw odmowy zawieszenia postępowania w związku ze złożonym przez kuratora spadku zawiadomieniem o podejrzeniu popełnienia przestępstwa i ujawnieniem czynu, którego ustalenie w drodze karnej może wywrzeć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy cywilnej, o czym była mowa w piśmie kuratora spadku z 11.03.2014 r., oraz brak rozważenia zarzutu nadużycia prawa podmiotowego pozostającego w związku z tym czynem, zgłoszonego w piśmie kuratora spadku z dnia 05.02.2014 r.

Naruszenie prawa materialnego:

-art. 5 kc poprzez jego niezastosowanie i uwzględnienie zmierzającego do obejścia przepisów prawa w postaci art. 618 §1-2 kpc wniosku o wypłatę pożytków z nieruchomości bez rozliczenia wnioskodawców A. K., I. K. i Ł. K. z tytułu niezapłaconych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w K. (co jest przedmiotem postępowania o zniesienie współwłasności, które toczy się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, Wydział I Cywilny, sygn. akt I Ns 786/10/S), oraz bez uwzględnienia faktu pobierania w spornym okresie przez I. P. pieniędzy z czynszu najmu za lokal użytkowy nr (...) przy ul. (...) w K. na podstawie umowy najmu z (...)zawartej z (...) Sp. z o.o., na podstawie nieważnej z mocy prawa umowy o podział do użytkowania z dnia (...), której zapisy miały wyłączać przekazywanie należności z czynszu na rzecz masy spadkowej po zmarłych H. G., G. P. i B. L.(co jest przedmiotem postępowania w Prokuraturze Rejonowej Kraków Śródmieście Zachód, sygn. akt 4 Ds. 85/14), a także bez uwzględnienia w proporcji wypłacanych pożytków faktu braku płacenia czynszu przez Ł. K. (co wynika ze sprawozdania zarządcy sądowego (...) Sp. z o.o. w K. za okres od 01.07.2013 do 31.12.2013 r.), a także faktu wypłacenia na rzecz żyjących współwłaścicieli pożytków z nieruchomości w łącznej kwocie 22.550,00 zł (co wynika z treści sprawozdań z kurateli spadku za lata 1999 - 2002 sprawowanej przez L. M.), wobec czego zgłoszone przez wnioskodawców żądanie wypłaty pożytków z nieruchomości według proporcji udziałów we współwłasności powinno być uznane za sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa oraz z zasadami współzycia społecznego, a przez to nie powinno być przez Sąd uważane za wykonywanie prawa oraz nie powinno korzystać z ochrony, jako zmierzające do obejścia konieczności uprzedniego rozliczenia wnioskodawców w ramach postępowania o zniesienie współwłasności zgodnie z art. 618 §1-2 kpc i dalszego pokrzywdzenia osób uprawnionych do spadku.

- art. 207 zdanie 2 kc poprzez przyjęcie, że współwłaściciele, którzy nie płacili kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej według posiadanych udziałów we współwłasności nieruchomości, są na równi z pozostałymi współwłaścicielami uprawnieni do wypłacenia im pożytków pieniężnych z nieruchomości wspólnej według proporcji udziałów we współwłasności, co w sposób rażący uprzywilejowuje i nagradza tych współwłaścicieli.

Biorąc pod uwagę powyższe zarzuty w związku z art. 13 § 2 kpc apelujący wnosil:

-o uchylenie zaskarżonego postanowienia w zakresie pkt 2 i umorzenie postępowania wobec niedopuszczalności postępowania wynikającej z braku wniosku uprawnionego podmiotu oraz braku ważnej przyczyny warunkujących wydłużenie terminu sądowego, zaś na podstawie art. 368 § 1 pkt 5 kpc oraz art. 618 § 2 kpc o uchylenie zaskarżonego postanowienia w zakresie pkt 3 i przekazanie sprawy o podział i wypłatę pożytków z nieruchomości wspólnej do

dalszego rozpoznania w postępowaniu o zniesienie współwłasności, które toczy się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, Wydział I Cywilny, sygn. akt I Ns 786/10/S.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Rozpoczynając od kwestii związanej z określeniem terminu do składania sprawozdań z zarządu, nie ma racji apelujący, gdy twierdzi, że postanowienie zmieniające sądowy termin musiało zapaść jedynie po zainicjowaniu wniosku którejś ze stron. Przepis art. 937 § 1 k.p.c. określa, że zarządca składa sądowi w wyznaczonych terminach co najmniej raz w roku oraz po ukończeniu zarządu sprawozdania ze swych czynności, jak również udokumentowane sprawozdania rachunkowe. Jak więc widać, przepis wymaga, aby były składane co najmniej raz w roku, natomiast nie określa tego sztywno. Oznacza to, że terminy sprawozdań powinny być dostosowane do realiów sprawy i nie są one określone raz na zawsze. „Sąd może je zmieniać w toku sprawy, dostosowując je do rzeczywistych potrzeb postępowania” - tak Liliana Kaltenbek – Skarbek w: *Nieruchomości – zagadnienia prawne i zarząd*, wyd. ABC a Wolters Kluwer business, seria Meritum, Warszawa 2013r., str. 1138. Skoro w niniejszej sprawie Sąd nadzorujący zarząd uznał, że należy zmienić termin na roczny – mógł tak postąpić bez wniosku strony. Jak chodzi natomiast o zarzuty, iż roczne sprawozdanie pozbawi kuratora kontroli co do sposobu prowadzenia zarządu nieruchomością, to wskazać, trzeba, że kontrola ta należy do sądu nadzorującego postępowanie, a nie do kuratora spadku, który oczywiście z racji swej funkcji musi interesować się nieruchomością, lecz nie nadzorować zarządcę. Sąd Rejonowy wskazał, że wobec wywiązywania się przez zarządcę w sposób prawidłowy i rzetelny z powierzonych mu obowiązków, uzasadnionym będzie wydłużenie okresu sprawozdawczego z sześciomiesięcznego do rocznego. Polemika z tym stanowiskiem zawarta w apelacji jest tak naprawdę wyrazem niepokoju o możliwość bieżącego śledzenia losów nieruchomości przez kuratora, zwłaszcza w powiązaniu z jego obowiązkiem składania półrocznych sprawozdań. Jednak nie to jest decydujące, a tylko ocena sądu nadzorującego zarządcę, który dokonuje te same oceny i ponosi odpowiedzialność w zakresie obowiązków nadzorczych. Stanowisko Sądu Odwoławczego w tej kwestii jest zaś takie, że należy pozostawić Sądowi Rejonowemu swobodę przy korzystaniu z jego prerogatyw. Być może apelujący ma słuszość i roczne terminy sprawozdań nie sprawdzą się; niemniej na dzień dzisiejszy brak podstaw do takiego stwierdzenia. Jeśli zaś do takiej sytuacji dojdzie, to Sąd Rejonowy winien zweryfikować swoje aktualne stanowisko.

Nie jest również zasadny drugi z zarzutów, dotyczący decyzji Sądu o wypłacie nadwyżki dochodów współwłaścicielom. Rację ma oczywiście apelujący przedstawiając stanowisko dotyczące konieczności rozpoznania sprawy związanych z posiadaniem rzeczy wspólnej łącznie z postępowaniem o zniesienie współwłasności. „Rozliczenia z tytułu pożytków uzyskanych przez jednego ze współwłaścicieli stanowią jedną z kwestii cząstkowych, rozstrzyganych przez sąd w toku postępowania o zniesienie współwłasności (art. 618 § 1 k.p.c.) – tak np. postanow. SN,II CZ 28/132013-05-09 LEX nr 1353173. Istotnym jest natomiast okoliczność, że sprawa dotycząca wypłaty przez zarządcę nadwyżki dochodów współwłaścicielom nie jest sprawą dotyczącą rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami, a sprawą dotyczącą wydania przez zarządcę pożytków do rąk współwłaścicieli, jeżeli uzasadnia to ekonomiczna sytuacja nieruchomości. Żeby to zrozumieć, trzeba sięgnąć do istoty ustanowienia zarządcy sądowego. Dokonywane jest ono wprawdzie w interesie współwłaścicieli, ale stanowi równocześnie poważne ograniczenie dla ich uprawnień, określonych w art. 199-207 k.c. Współwłaściciele nie mogą już zarządzać rzeczą, ani pobierać pożytków i innych dochodów z rzeczy i ich dochodzić przed sądem, nie podejmują też decyzji o sposobie ich wykorzystania; wszystko to należy do zarządcy. „Najdalej idącym skutkiem materialnoprawnym ustanowienia zarządcy jest wyłączenie uprawnienia współwłaścicieli lub użytkowników do bezpośredniego pobierania pożytków i przychodów z rzeczy. Zarządca staje się gospodarzem rzeczy, uprawnionym wyłącznie do pobierania pożytków i zobowiązany do przekazywania uprawnionym do rzeczy nadwyżek dochodów nad wydatkami w terminach ustalonych przez sąd” – (tak Antoni Górski w: *Komentarz do art. 613 k.p.c. Lex/el.*) Skoro tak, to osiągnięte nadwyżki dochodów pozostają w wyłącznej dyspozycji zarządcy, a nie współwłaścicieli. Nie można zatem dokonywać jakichkolwiek rozliczeń w sprawie o zniesienie współwłasności co do pożytków, które jeszcze nie trafiły do rąk współwłaścicieli, lecz znajdują się w dyspozycji zarządcy, dopóki nie zapadnie decyzja zarządcy w kwestii ich wykorzystania.

Zgodnie z art. 935 § 1 k.p.c. zarządca sądowy w ramach dokonywanych czynności może pozyskiwać pożytki i inne dochody oraz je spieniężać w granicach zwykłego zarządu. Wbrew temu, co wynika z art. 207 k.c., współwłaściciele nie mogą oczekiwać wypłaty ewentualnie pobranych pożytków na swoją rzecz, gdyż pożytki i przychody z nieruchomości wchodzi do wspólnego zasobu dochodów, którymi gospodaruje zarządca. Zgodnie z art. 940 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. zarządca pokrywa wydatki związane z nieruchomością w określonej we wskazanym przepisie kolejności. Jeżeli po pokryciu wszystkich zobowiązań pozostaje dochód netto, to zgodnie z art. 613 § 1 k.p.c. nadwyżkę dochodów po pokryciu wydatków wypłaca się współwłaścicielom w terminach przez sąd określonych. „Postanowienie o ustanowieniu zarządcy powinno określać jednocześnie terminy wypłacania współwłaścicielom lub użytkownikowi tych nadwyżek, bądź przekazywania ich w naturze (§ 2). W razie zmiany okoliczności, sąd może - na wniosek zainteresowanego - dokonać odpowiedniej zmiany tego postanowienia. Postanowienia w tym przedmiocie podlegają zaskarżeniu apelacją (uchwała SN z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 49/06, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 98)” – por. Antoni Górski Op.cit.). Jak wynika z cytowanego fragmentu komentarza, w kwestii wypłaty nadwyżki dochodów konieczne jest postanowienie sądu, przy czym jest ono wydawane w ramach postępowania nadzorczego nad zarządcą ustanowionym przez sąd. Tym samym wydane przez Sąd Rejonowy postanowienie jest jak najbardziej prawidłowe, zaś materia, jak o tym była wyżej mowa, nie kwalifikuje się do odesłania na drogę zniesienia współwłasności. Pamiętać także trzeba, że w postępowaniu o zniesienie współwłasności dysponent pożytków, czyli zarządca, nie bierze udziału jako strona. Z tych względów także „wydanie” pożytków współwłaścicielom w tego rodzaju sprawie nie byłoby możliwe.

Wobec powyższego nie zachodzą wskazane w apelacji naruszenia przepisów postępowania jak i przepisów prawa materialnego; tak więc apelacja podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o art. 520 § 2 k.p.c.