

Sygn. akt: XI Ns 205/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 19 lipca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu XI Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Jolanta Sikorska                 |
| Protokolant:    | st. sekr. sądowy Mirosława Prusaczyk |

po rozpoznaniu w dniu 19 lipca 2016 r. w Toruniu na rozprawie sprawy z wniosku Z. L. i A. K. z udziałem F. B., W. L. i P. B. (1) o wyznaczenie zarządcy rzeczą wspólną;

postanawia:

I. oddalić wniosek;

II. zasądzić solidarnie od wnioskodawczyń Z. L. i A. K. na rzecz uczestników postępowania F. B. i P. B. (1) kwotę 257,- zł ( dwieście pięćdziesiąt siedem zł ) tytułem kosztów postępowania w sprawie.

Sygn. akt XI Ns 205/16

## UZASADNIENIE

Z. L. i A. K. (1) domagały się wyznaczenia zarządcy nieruchomości o pow. 295 m<sup>2</sup> położonej w T. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą numer (...), która jest przedmiotem współwłasności wnioskodawczyń oraz F. i P. B. (1). Zaproponowały powierzenie tej funkcji D. D. posiadającej licencję w tym zakresie. Swoją wniosek uzasadniły faktem nieporozumień pomiędzy właścicielami na tle bieżącego sprawowania zarządu oraz ustalenia zasad funkcjonowania budynku, co jest niezbędne dla zachowania substancji budynku i jego stanu technicznego. Uczestniczki nie wyraziły zgody na zawiązanie wspólnoty mieszkaniowej w reżimie ustawy o własności lokali, nie stawiają się na zebrania wspólnoty zwoływane przez wnioskodawczynię. Nie doszło do wybrania zarządu. Z powodu przewlekłego brak nadzoru w prowadzeniu bieżących spraw nieruchomości aktualny stan techniczny nieruchomości ulega pogorszeniu, czego przykładem jest destrukcja części dachu. Koniecznym jest utworzenie funduszu remontowego i eksploatacyjnego dla rozwiązywania bieżących problemów nieruchomości związanych np. z odśnieżaniem, utrzymywaniem czystości na klatce schodowej, konserwacją i właściwym oznaczeniem domofonu czy korzystaniem z miejsc parkingowych na wspólnym gruncie.

Uczestnicy postępowania P. B. (2) i F. B. wnieśli o oddalenie wniosku ( pismo k. 47 – 52 ) z tej racji, że jest on przedczesny, zbyt daleko idący i nie odpowiada potrzebom nieruchomości ani jej współwłaścicielom a nadto brak przesłanek do ustanowienia żadanego zarządu przewidzianych w przepisie art. 203 kc. Udziały wnioskodawczyń w nieruchomości wynoszą łącznie 24.489/47.436, co stanowi ponad 50 % wszystkich udziałów w nieruchomości, a zatem w niniejszej sprawie nie można mówić o braku zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach zwykłego zarządu, na którą to przesłankę wnioskodawczynię powołują się żądając ustanowienia zarządu przymusowego. Jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli na określoną czynność zwykłego zarządu, każdy współwłaściciel może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności ( art. 201 kc ). Interwencja sądu, o której mowa

w art. 201 kc ma charakter doraźny i dotyczy konkretnej czynności ( np. brak zgody większości na remont ). Przesłanką ustanowienia zarządu sądowego regulowanego przepisem art. 203 kc jest głęboki, długotrwały konflikt współwłaścicieli na tle sposobu sprawowania zwykłego zarządu rzeczą wspólną, jego kierunków i zamierzonych celów, a nie konkretnej czynności. Niemożność uzyskania zgody większości musi w tym przypadku charakteryzować się pewną cechą stałości i powtarzalnością, a ponadto musi dotyczyć istotnych spraw zwykłego zarządu, a więc spraw ważnych z punktu widzenia prawidłowej gospodarki przedmiotem współwłasności. Konflikty przejściowe, w sprawach drugorzędnych nie mogą skutkować ustanowieniem zarządu przymusowego. Ingerencja sądu wyrażająca się w pozbawieniu współwłaścicieli prawa zwykłego zarządu, powinna być z istoty rzeczy środkiem wyjątkowym ( por. uchwała SN z 14. VI. 1966 wydana w sprawie III CO 20 / 65 ). Dlatego też tylko stałe trudności w wykonywaniu czynności zwykłego zarządu uzasadniają zarząd sądowy a sporadyczne kontrowersje pomiędzy współwłaścicielami mogą być rozwiązywane na podstawie przepisów art. 201 – 202 kc.

Odnosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy uczestniczki są zdania, że wprawdzie strony są w dużej mierze ze sobą skonfliktowane, z uwagi jednak na charakter nieruchomości nie stoi to na przeszkodzie racjonalnemu nią zarządzaniu. Choć wyodrębnienie lokali nastąpiło w 2014, przez kilkanaście lat wcześniej te same osoby były współwłaścicielami całej nieruchomości i przy nie mniejszym „skonfliktowaniu” z zarządzaniem i gospodarowaniem nieruchomością sobie radziły. Od 2003, kiedy to budynek uzyskał pozwolenie na użytkowanie, uczestnicy pokrywali przypadające na nich koszty remontów prowadzonych wspólnie lub przez wnioskodawców. Podobnie z reguły wnioskodawcy zwracali uczestnikom przypadające na nich koszty remontów wydatkowane przez uczestników. Części wspólne nieruchomości ograniczają się do powierzchni, które nie generują przychodów. Wszyscy współwłaściciele dbają we własnym zakresie o swoje lokale i we własnym zakresie rozlicza się ze zużywanych mediów. W budynku jest zainstalowany wodomierz główny, jednak poszczególne lokale są wyposażone w indywidualne wodomierze. Od lat uczestnicy postępowania z dostarczonej przez wodociągu faktury odejmują zużycie wody w należących do nich lokalach oraz należną część kosztów stałych i dostarczają kopię tej faktury wnioskodawcom , którzy regulują pozostałą obciążającą ich z tego tytułu należność. Podobnie dzieje się w przypadku prądu : za jego zużycie w częściach wspólnych wnioskodawcy obliczają i płacą swoją część, zaś po dostarczeniu uczestnikom kopii faktury, ci regulują część należności , która obciąża ich z tego tytułu. Generalnie zatem jedynie koszt zużycia wody i energii w częściach wspólnych stanowią stałe koszty generowane przez nieruchomość, które pokrywać muszą wszyscy współwłaściciele i z tym zadaniem od lat strony sobie radzą. Uczestnicy nie widzą większego konfliktu w odśnieżaniu kilkunastu metrów kwadratowych, w utrzymaniu czystości na klatce schodowej czy konserwacji lub oznaczaniu domofonu. Nie są to kwestie tak istotne aby wymagały ustanowienia świadczącego odpłatne usługi zarządcy przymusowego, a sprawy codzienne, do których wypełniania zobowiązany jest każdy współwłaściciel zgodnie z dyspozycją art. 200 kc. W tej sytuacji trudno byłoby w sprawie określić zakres obowiązków ewentualnego zarządcy. Nie ma potrzeby zbierania jakichkolwiek opłat, przychodów wspólnych z nieruchomości nie ma. Incydentalna potrzeba wykonania remontu dachu na którą jakoby nie zgadzają się uczestnicy, a co nie jest zadaniem uczestników zgodne z prawdą, nie może stanowić podstawy ustanowienia stałego zarządu przymusowego. Wydaje się poza tym, że wiele spraw, o których wspominają wnioskodawcy ( np. ustanowienie wspólnoty mieszkaniowej lub funduszu mieszkaniowego ) wymaga i tak zgody wszystkich współwłaścicieli i dlatego ustanowienie zarządcy przymusowego niczego w tej materii nie zmieni. Uczestnicy nie widzą potrzeby zakładania wspólnoty poddanej reżimowi ustawy o własności lokali, wymagającej uzyskania numeru NIP, regon, założenia konta bankowego, ustanowienia zarządu, podejmowania uchwał, corocznych zebrań itd. Wszyscy współwłaściciele to dwie rodziny. Próba zmiany na zebraniu z listopada 2015 sposobu zarządu nieruchomością, z uwagi na brak zachowania wymaganej formy aktu notarialnego ( nawet przy hipotetycznej obecności 100 % współwłaścicieli ) była pozbawiona jakiegokolwiek mocy prawnej.

W. L. został wezwany do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postanowieniem z 7 czerwca 2016.

Pismem z 21. VI. 2016 ( k. 59 – 61 ) wnioskodawcy sprecyzowali podstawę prawną swego żądania, wskazując że domagają się ustanowienia zarządcy przymusowego nieruchomości w oparciu o przepis art. 26 ustawy o własności lokali, zaś na rozprawie w dniu 19 lipca 2016, na wypadek nie przychylenia się przez sąd do dotychczasowych

wniosków, wnieśli o ustanowienie żądanego zarządcy w oparciu o przepis art. 22. Ust. 2 ustawy o własności lokali ( załącznik do protokołu k. 65 – 66 ).

Uczestnicy zanegowali możliwość ustanowienia zarządcy przymusowego w oparciu o powołane podstawy prawne.

Sąd ustalił co następuje :

Nieruchomość o pow. 295 m2 położona w T. przy ul. (...) jest zabudowana budynkiem wielorodzinnym, trzykondygnacyjnym. Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi dla niej księgę wieczystą nr Kw (...). Nieruchomość jest przedmiotem współwłasności :

1. P. i F. B. w 22.947 / 47.436 części ( lokal użytkowy nr (...), lokal użytkowy nr (...) i lokal nr (...) );

2. A. A. K. (2) w 12.577/47.436 części ( lokal nr (...) ) oraz

3. Z. i W. L. w 11.912/47.436 części ( lokal nr (...) ).

A. K. (1) oraz małżonkowie L. posiadają łącznie udziały przekraczające połowę w nieruchomości ( 24.489/47.436 ) ( dowód : okoliczności bezsporne : odpis zwykle ksiąg wieczystych k. 36 – 42 ).

Sąd zważył co następuje :

Stan faktyczny ustalony powyżej nie był przedmiotem sporu. Posiadanie przez wnioskodawców ponad 50 % udziałów we wspólnej nieruchomości wynika z dokumentu urzędowego i negowane nie było. Spór pomiędzy stronami jest sporem o prawo a nie o fakty.

W ocenie sądu należy zgodzić się z uczestnikami, że w sprawie nie zaistniały podstawy do ustanowienia zarządcy przymusowego – nie daje ich zarówno przepis art. 203 kc jak i przepisy art. 26 i art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Zgodnie z przepisem art. 203 kc zarządca przymusowy może być ustanowiony przez sąd w trzech przypadkach :

1. gdy nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach zwykłego zarządu;
2. gdy większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub
3. gdy większość współwłaścicieli krzywdzi mniejszość.

Wnioskodawcy pierwotnie oparli swoje żądanie na przepisie art. 203 kc i pierwszej z wymienionych przesłanek, czyli braku zgody większości w istotnych sprawach zwykłego zarządu. Nie powoływali się na żadne okoliczności wskazujące na naruszanie zasad prawidłowego zarządu lub krzywdzenie pozostałych współwłaścicieli. Niezależnie jednak od tego, którą z przesłanek wymaganych przytoczonym przepisem weźmiemy pod uwagę, w każdym przypadku nie jest spełniony wymóg większości. Skoro to wnioskodawcy dysponują większością udziałów w nieruchomości nie można w ogóle mówić w sprawie o braku zgody większości w istotnych sprawach zwykłego zarządu ( to wnioskodawcy stanowią ową większość i dlatego zgody reszty w takim razie na decyzje w sprawach zwykłego zarządu nie potrzebują ), naruszaniu przez większość zasad prawidłowego zarządu ( uczestnicy stanowiący mniejszość nie mogą naruszać zasad prawidłowego zarządu w sposób rodzący konsekwencje z art. 203 kc ) lub krzywdzeniu przez większość ( wnioskodawcy nie mogą być krzywdzeni przez większość do uczestnicy stanowią mniejszość ).

Sąd podziela w tym miejscu pogląd wyrażony przez pełnomocnika uczestników i wynikający z utrwalonej linii orzecznictwa na tle art. 203 kc, że przesłanką ustanowienia zarządu sądowego regulowanego przepisem art. 203 kc jest głęboki, długotrwały konflikt współwłaścicieli na tle sposobu sprawowania zwykłego zarządu rzeczą wspólną, jego kierunków i zamierzonych celów, a nie konkretnej czynności. Niemożność uzyskania zgody większości musi charakteryzować się pewną cechą stałości i powtarzalnością, a ponadto musi dotyczyć istotnych spraw zwykłego zarządu, a więc spraw ważnych z punktu widzenia prawidłowej gospodarki przedmiotem współwłasności. Konflikty

przejściowe, w sprawach drugorzędnych nie mogą skutkować ustanowieniem zarządu przymusowego. Ingerencja sądu wyrażająca się w pozbawieniu współwłaścicieli prawa zwykłego zarządu, powinna być z istoty rzeczy środkiem wyjątkowym ( por. uchwała SN z 14. VI. 1966 wydana w sprawie III CO 20 / 65 ). Dlatego też tylko stałe trudności w wykonywaniu czynności zwykłego zarządu uzasadniają zarząd sądowy a sporadyczne kontrowersje pomiędzy współwłaścicielami mogą być rozwiązywane na podstawie przepisów art. 201 – 202 kc.

Podstawy dla ustanowienia zarządu przymusowego nie daje zdaniem sądu także ustawa o własności lokali. Na nieruchomości wyodrębniono tylko pięć lokali i innych lokali ( niewyodrębnionych ) na nieruchomości nie ma ( bezsporne ). Zgodnie z przepisem art. 19 ustawy o własności lokali jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Oznacza to, że do nieruchomości składających się z ośmiu i więcej lokali znajdują zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, zaś do nieruchomości mniejszych – przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. (...) składające się z siedmiu i mniej lokali mogą poddać się reżimowi ustawy o własności lokali, jednakże wymaga to zgodnie z przepisem art. 18 ustawy o własności lokali umowy zawartej w formie aktu notarialnego określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną, w szczególności powierzającej zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Bezspornym w sprawie jest, że strony takiej umowy nie zawarły – nie doszło zatem do skutecznego poddania reguł zarządu nieruchomością reżimowi prawnemu ustawy o własności lokali. Konsekwencją tego faktu jest zdaniem sądu to, że w sprawie nie może znaleźć zastosowania ustawa o własności lokali. Nie ma zatem żadnych podstaw prawnych ku temu aby dopuścić możliwość domagania się przez jednego ze współwłaścicieli lub ich część ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd tylko dlatego, że nie powołano zarządu ( jak to reguluje art. 26 ustawy o własności lokali ). Przepisy kodeksu cywilnego ( art. 196 kc i nast. ) nie wymagają dla tak małych nieruchomości ustanowienia zarządu czy istnienia funduszy remontowych lub eksploatacyjnych.

Wnioskodawcy wskazali, że faktyczne wykonywanie zarządu nieruchomością nie jest możliwe. Uczestnicy takiemu stanowi rzeczy zaprzeczyli obszernie to uzasadniając faktem dotychczasowego rozliczania kosztów wszelkich napraw i remontów pomiędzy stronami, brakiem generowania dochodów przez części wspólne nieruchomości, rozliczaniem zużycia wody i prądu w oparciu o wodomierze i liczniki główne, z którym to zadaniem strony sobie radzą od roku 2003. Odsnieżanie kilkunastu metrów kwadratowych wspólnego podwórka, utrzymanie czystości na klatce schodowej czy konserwacja lub oznaczanie domofonu nie rodzą istotnych konfliktów i przede wszystkim nie są tak istotne aby wymagały ustanowienia świadczącego odpłatne usługi zarządcy przymusowego. Są to sprawy codzienne, do których wypełniania zobowiązany jest każdy współwłaściciel zgodnie z dyspozycją art. 200 kc. Ponieważ nie ma potrzeby zbierania jakichkolwiek opłat a przychodów wspólnych z nieruchomości nie ma trudno byłoby określić zakres obowiązków zarządcy. Incydentalna potrzeba wykonania remontu dachu, nie może stanowić podstawy ustanowienia stałego zarządu przymusowego. Wiele spraw, o których wspominają wnioskodawcy ( np. ustanowienie wspólnoty mieszkaniowej lub funduszu mieszkaniowego ) wymaga i tak zgody wszystkich współwłaścicieli i dlatego ustanowienie zarządcy przymusowego niczego w tej materii nie zmienia. Uczestnicy nie widzą potrzeby zakładania wspólnoty poddanej reżimowi ustawy o własności lokali, wymagającej uzyskania numeru NIP, regon, założenia konta bankowego, ustanowienia zarządu, podejmowania uchwał, corocznych zebrań itd.

Wspomniany wyżej argument wnioskodawców nie znalazł uznania sądu. Kwestie istotnych spraw zwykłego zarządu ( art. 203 kc ) podstawą ustanowienia zarządu przymusowego w sprawie być nie mogą, ponieważ to wnioskodawcy dysponują większością i do czynności zwykłego zarządu nie potrzebują zgody uczestników ( art. 201 kc ). W przypadku czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, do których potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli ( art. 199 kc ), w braku takiej zgody wnioskodawcy posiadający przecież ponad 50 % udziałów, mogą żądać rozstrzygnięcia w tym zakresie przez sąd w oparciu o przepis art. 199 kc. Orzeczenie sądu dotyczyć będzie w takim przypadku konkretnej, incydentalnej czynności a zakres ingerencji sądu w przedmiot współwłasności i regułami zarządzania nim będzie znacznie mniejszy niż w przypadku ustanowienia zarządu przymusowego.

Z tych przyczyn, w oparciu o przepis art. 203 kc a contrario oraz art. 18 ust. 1 i art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali, postanowiono jak w punkcie I sentencji.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 520 § 3 kpc przyjmując, że interesy stron w sprawie były sprzeczne a wnioski wnioskodawców zostały oddalone.