

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 18 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z wniosku B. W. z udziałem E. M., Z. M., A. G., J. G., D. B., D. Ż. (1), M. S., D. S. (1), C. S., S. S. (1), K. G., K. K. (1), A. Ż., D. Ż. (2), G. R., K. K. (2), A. K., Z. S., Gminy Miejskiej Ł., J. K., C. K., S. S. (2), D. S. (2), Z. K., K. K. (3), B. D., K. C., M. B. o wyznaczenie zarządcy przymusowego, w pkt 1 oddalił wnioszek oraz w pkt 2 ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca, który zaskarżył rozstrzygnięcie w całości. Sformułowane zarzuty opiewały na:

1. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów polegającej na poczynieniu błędów w ustaleniach faktycznych polegających na przyjęciu, w sposób sprzeczny z zasadami wnioskowania, wbrew przeprowadzonym dowodom oraz wbrew zasadom doświadczenia życiowego, iż:

- Zarząd Wspólnoty (...) przy ul. (...) w Ł. w latach 2008 – 2013 nie naruszył zasad prawidłowej gospodarki i nie przyczynił się do zaniedbań, które prowadziły do marnotrawienia funduszków Wspólnoty;
- wszystkie prace zalecane do wykonania na nieruchomości w przeglądach budowlanych były w tym samym stopniu niezbędne i konieczne;
- Wspólnota otrzymywała dodatkowe środki finansowe z tytułu wynajmu wyremontowanych przez Wspólnotę lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Ł.;
- niektóre prace ograniczające zakres szkód wnioskodawcy nie mogły zostać wykonane – ustalenie takie Sąd I instancji poczynił pomimo braku stosownych opinii biegłych w tej sprawie;
- wszystkie uchwały Wspólnoty były przez jej Zarząd wykonywane;
- wnioskodawca oraz jego pełnomocnicy mają niczym nieograniczony dostęp do wszystkich dokumentów Wspólnoty oraz mają możliwość kontroli działań Wspólnoty;
- wnioskodawca mógł mieć wpływ na podjęcie uchwały o przesunięciu funduszy pierwotnie przeznaczonych na remont dachu, remont klatki schodowej i prace dekoracyjne przy budynku, w którym znajdują się lokale stanowiące własność Gminy Miejskiej Ł.;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 26 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez przyjęcie, że zarząd Wspólnotą wykonywany jest w sposób należyty, bez pokrzywdzenia członków (właścicieli lokali) Wspólnoty oraz zgodnie z przepisami prawa i zasadami prawidłowej gospodarki.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości drogą ustanowienia zarządcy przymusowego dla Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł.

Merytoryczne stanowisko w przedmiocie apelacji zajął jedynie pełnomocnik uczestnika C. S., który na rozprawie apelacyjnej w dniu 25 maja 2015 r. wniósł o oddalenie środka odwoławczego oraz pominięcie zgłoszonych przez apelującego wniosków dowodowych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Poddane kontroli instancyjnej postanowienie jest prawidłowe w każdym jego aspekcie, co dotyczy zarówno obszernych i rzetelnych ustaleń faktycznych, które Sąd odwoławczy przyjmuje za własne, jak i przedstawionych zapatrywań jurydycznych. W całej rozciągłości podzielić bowiem należy stanowisko Sądu Rejonowego, iż postępowanie przeprowadzone w niniejszej sprawie oraz zgromadzony materiał dowodowy nie uzasadniały uwzględnienia żądania wniosku zgłoszonego przez wnioskodawcę B. W. a. Sąd Okręgowy pominął zgłoszone na etapie postępowania apelacyjnego wnioski dowodowe jako nie mające istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W pierwszej kolejności odnieść się natomiast trzeba do przypisywanych Sądowi I instancji uchybień procesowych, gdyż z istoty rzeczy wnioski w tym zakresie determinują kierunek dalszych rozważań. Na tej zaś płaszczyźnie jako całkowicie chybiony należało ocenić podniesiony przez skarżącego zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne i dowolne rozważenie materiału dowodowego i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, skutkujące uznaniem, iż zarząd sprawowany nad nieruchomością przy ul. (...) w Ł. odpowiadał zasadom prawidłowej gospodarki. W myśl powołanego unormowania Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułem logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. W orzecnictwie SN wskazuje się, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (postanowienie SN z dnia 23 stycznia 2001 r., sygn. akt IV CKN 970/00, opubl. baza prawna (...)). Natomiast subiektywne przekonanie apelującego co do niewłaściwego sposobu sprawowania zarządu nad nieruchomością nie może być wystarczające dla skutecznego wzruszenia kwestionowanego rozstrzygnięcia i stanowi jedynie polemikę z prawidłowym wnioskowaniem Sądu Rejonowego. Powody, dla których uznano, że potrzeba wyznaczenia zarządcy sądowego nie zachodzi, zostały w pisemnych motywach zaskarżonego postanowienia szczegółowo wyjaśnione.

Racji bytu nie ma także podniesiony przez skarżącego zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego. Na wstępie stwierdzić należy, iż regulacja zawarta w art. 26 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 z 2000 r. poz. 903 z późn. zm. – zwana dalej u.w.l.) stanowi przepis o charakterze wyjątkowym, przewidując odstępstwo od zasady wynikającej z art. 18, art. 19 i 20 u.w.l., iż to sami właściciele lokali i współwłaściciele nieruchomości wspólnej sprawują zarząd tą nieruchomością, jak i określają sposób tego zarządu. Ponieważ odebranie właścicielowi uprawnienia w zakresie zarządzania jego mieniem zawsze będzie stanowiło ingerencję w podstawowe uprawnienia wynikające z przysługiwania tego prawa rzeczowego, a określone w art. 140 k.c. w zw. z art. 195 k.c., stosowanie tego rodzaju wyjątkowych regulacji wymaga wykładni ścisłej i zawężającej w zakresie przesłanek, które mogą doprowadzić do ingerencji Sądu w to uprawnienie. Wychodząc z powyższego założenia nie sposób uznać, że w niniejszej sprawie takie przesłanki zostały spełnione.

Nie ulega żadnym wątpliwości, że rzeczony unormowanie zostało prawidłowo zastosowane przez Sąd Rejonowy. Zgodnie z treścią tego artykułu jeżeli zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich

obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie. Sąd odwoła zarządcę, gdy ustaną przyczyny jego powołania. Słusznie więc wskazał Sąd Rejonowy na dwie przesłanki upoważniające sąd do ustanowienia zarządu przymusowego, a mianowicie:

a) jeśli wspólnota, która powinna (zgodnie z przepisami ustawy lub z postanowieniami umowy właścicieli lokali) powołać zarząd (wybrać zarząd lub powierzyć zarządzanie nieruchomością wspólną) nie zrobiła tego;

b) jeśli wybrany zarząd lub zarządca, któremu powierzono zarządzanie wspólną nieruchomością, nie wypełnia należycie swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki.

Jest okolicznością bezsporną, iż Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ł. ma określone zasady wykonywania zarządu nieruchomością wspólną oraz wybrany i działający zarząd (na przestrzeni lat zmienny skład osobowo – ilościowy), a także zarządcę administrującego tą nieruchomością – tj. obecnie firmę (...) od dnia 1 kwietnia 2013 r. (poprzednio w okresie od 12 czerwca 2003 r. do 31 marca 2013 r. była to Administracja (...) Ł. Centrum I). W niniejszej sprawie nie istnieje więc z oczywistych przyczyn pierwsza ze wskazanych przesłanek ustanowienia zarządu przymusowego. Zdaniem Sądu Okręgowego, prawidłowo też uznał Sąd Rejonowy, iż nie została także spełniona przesłanka druga.

Ustawa w swej treści nie definiuje ani nawet nie precyzuje pojęcia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. W istocie rzeczą przedmiotem zarządzania przez wspólnotę jest majątek wspólny w postaci nieruchomości, tym samym w odniesieniu do całej nieruchomości członkowie wspólnoty noszą przymiot współwłaścicieli, przez co w drodze analogii można się tu odwołać do poglądów dotyczących zarządu rzeczą wspólną. Takie stanowisko można wprost wywieść z wyroku z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, opubl. OSNC Nr 6/99 poz.113, w którym SN wyjaśnił, iż dla właścicieli wyodrębnionych lokali te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali ani nie służą do wyłącznego użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale, stanowią przedmiot współwłasności o charakterze przymusowym. SN w uchwałach z dnia 10 kwietnia 1991 r., III CZP 76/90, opubl. OSNC Nr 10-12/91 poz. 117 oraz z 25 marca 1994 r., III CZP 182/93, opubl. OSNC Nr 7-8/94 poz. 146 stwierdził, że zarząd rzeczą wspólną obejmuje całokształt czynności faktycznych i prawnych, które dotyczą tejże rzeczy bezpośrednio lub pośrednio poprzez osiągnięty skutek gospodarczy.

(...) nieruchomością obejmuje wszystkie czynności mieszczące się w tych sferach. Prawidłowość zarządzania oznacza natomiast takie działania, które są racjonalne, uzasadnione, logiczne i celowe. Zadaniem wspólnoty jest przede wszystkim utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym oraz zdatnym do użytku, po to aby członkowie wspólnoty mogli z tego tytułu czerpać określone korzyści i przywileje. Odpowiednie postępowanie wspólnoty obejmuje czynności istotą, których jest dokonywanie wszelkiego rodzaju napraw, remontów, modernizacji oraz również i ulepszeń. Realizacja tych zadań wymaga poza tym dysponowania stosownymi środkami finansowymi, które trzeba wcześniej zabezpieczyć. W tym celu powszechna jest praktyka ustanawiania specjalnego funduszu remontowego, na który wpływają zaliczki wpłacane przez członków. Z reguły takie zaliczki pobierane są wraz z czynszem, tyle tylko że raczej określa się je na dość niskim poziomie. Wówczas przeważnie bywa tak, że te środki wystarczają tylko na podstawowe i najpilniejsze remonty, przy czym wykonuje się te najmniej kosztowne. Zasadniczo nie ma też przeszkód do tego, aby fundusz remontowy zasilać w inny sposób. Przykładowo dopuszcza się tutaj jednorazowe wpłaty na fundusz remontowy, który to obowiązek zostaje nałożony na członków w drodze uchwały. Innym spotykanym rozwiązaniem jest kredytowanie najpoważniejszych i największych inwestycji. W realiach niniejszej sprawy uznać należy, że wspólnota nie działa dorywczo i pochopnie lecz realizuje długofalową strategię, której celem jest poprawienie złego stanu nieruchomości, bezpieczeństwa mieszkańców oraz komfortu i standardu ich życia. Jednostkowe i konkretne działania mimo że są dolegliwe dla mieszkańców tak finansowo (konieczność odpowiednich wpłat), jak i praktycznie (konieczność znoszenia remontów – hałas, brud itp.), w ostatecznym rozrachunku przynoszą im określone korzyści i polepszają sytuację ekonomiczną. Ta poprawa polega na tym, że każda inwestycja bezpośrednio przekłada się na obniżenie kosztów utrzymania nieruchomości. Pamiętać przy tym należy, że zarząd nieruchomością obejmuje dwie sfery działalności. Po pierwsze mamy tutaj do czynienia z czynnościami zwykłego zarządu tzw. zarząd bieżący, które leżą w gestii zarządu Wspólnoty jako jej organu wykonawczego lub powołanego

zarządcy (z reguły profesjonalna i wyspecjalizowana firma). Po drugie w rachubę wchodzi czynności przekraczające zwykły zarząd, które mieszczą się w kompetencjach samej Wspólnoty. Na tej ostatniej płaszczyźnie Wspólnota podejmowała zaś szereg uchwał, także w kwestiach podnoszonych przez wnioskodawcę. Obrazu rzeczy nie zmienia to, że problemy zgłaszane przez wnioskodawcę przeważnie spotykały się z dezaprobatą. Wspólnota była zmuszona do dokonywania określonych wyborów, chociażby po to aby uwzględnić również interesy reszty mieszkańców. Poza tym Wspólnota napotykała na liczne problemy związane z postawą członków, którzy w pewnym momencie nie wyrazili zgody na kolejną podwyżkę funduszu remontowego (tak też głosował wnioskodawca), jak również nie chcieli zaciągnąć kredytu na kosztowny remont dachu. Z tej też przyczyny Wspólnota ograniczyła się do doraźnych działań związanych z punktowym zabezpieczeniem dachu przed zalewaniem. Podobnie wyglądała sytuacja z realizacją zaleceń pokontrolnych wynikających z okresowych przeglądów technicznych budynków. Ze względu na skromny budżet Wspólnota nie była w stanie wykonać wszystkich zaleceń, co zmuszało ją do podejmowania trudnych decyzji o tym na jaki konkretnie cel przekazać środki z funduszu remontowego. Odnośnie budowy kominów wentylacyjnych do lokalu nr (...) Wspólnota przystała na taką modyfikację, ale zastrzegła, że właściciel musi samodzielnie ponieść związane z tym koszty.

Przede wszystkim podnieść jednak należy, że wnioskodawca w przewidzianym do tego trybie nie kwestionował wspomnianych uchwał Wspólnoty.

Żadnych uwag ani zastrzeżeń nie sposób zgłosić co do działań i czynności przynależących do kategorii „zarządu bieżącego”. W tej sferze zarówno członkowie zarządu Wspólnoty, jak i zarządca postępowali w należyty i właściwy sposób, reagując na wszelkie nieprawidłowości i odstępstwa od normy. Przede wszystkim podejmowane były czynności mające na celu faktyczne i efektywne zarządzanie tą nieruchomością w postaci realizacji uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej. Wbrew twierdzeniom skarżącego teren nieruchomości jest czysty zadbane i odpowiednio zabezpieczony przed dostępem osób postronnych. Wprawdzie niekiedy pojawiały się drobne usterki i zaniedbania w pracy zarządu, co miało miejsce zwłaszcza w okresie zimowym (usuwanie z opóźnieniem śniegu zalegającego na dachu), jednakże w ogólnym rozrachunku nie wpływało to na pozytywny wizerunek zarządu w oczach pozostałych mieszkańców. Oprócz tego zarząd odpowiednio czuwał i organizował funkcjonowanie samej Wspólnoty, co przejawiało się w zwoływaniu zebrań Wspólnoty i ustaleniu porządku obrad. Na tej płaszczyźnie nie występowały żadne uchybienia i wszyscy członkowie byli traktowani w jednolity sposób. Wyrazem tego była duża aktywność wnioskodawcy, który każdorazowo na poszczególnych zebraniach próbował przeforsować swoje własne stanowisko, co przeważnie mu się nie udawało. Warte podkreślenia jest również i to, że wszyscy członkowie Wspólnoty działają prawie jednomyślnie i nie zgłaszają jakichkolwiek zastrzeżeń do działań zarządu. Nie sposób racjonalnie uznać, iż członkom tym nie leży w interesie dobro nieruchomości wspólnej, gdyż przecież mieszkają na terenie tej nieruchomości i są właścicielami lokali, z których własnością związany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej, a stan i wartość ich lokali zależy m.in. od stanu samego budynku, w którym się one znajdują. Oceniając działalność zarządu nie można też nie zwrócić uwagi na wielkość przedmiotowej Wspólnoty i rozmiary samej nieruchomości, co generuje szereg problemów i rodzi nieuchronne konflikty na tle odmiennych wizji postrzegania nieruchomości przez poszczególnych mieszkańców.

Reasumując nie można więc uznać, że zarząd Wspólnoty nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki. Innymi słowy nie ma podstaw, aby pozbawiać członków Wspólnoty prawa do zarządzania nieruchomością na zasadach przez siebie określonych. Mając na względzie, że wyznaczenie zarządcy przymusowego przez Sąd jest środkiem ostatecznym i wyjątkowym i znajdującym swoje uzasadnienie jedynie wówczas, gdy w inny sposób współwłaściciele nie są w stanie sprawować zarządu, w przedmiotowej sprawie zastosowanie tej instytucji nie jest usprawiedliwione.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy, uznając apelację za niezasadną, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Kierując się brzmieniem art. 520 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy uznał, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego zgodnie ze swoim udziałem w sprawie, albowiem w tym samym stopniu byli zainteresowani jego wynikiem, a z uwagi na końcowe rozstrzygnięcie nie było podstaw do zwrotu kosztów między uczestnikami.