

[Sędzia sprawozdawca 00:00:01.178]

Początek uzasadnienia. Zaskarżonym postanowieniem z 22 października 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi IX Zamięscowy Wydział Cywilny z siedzibą w B. postanowił ustanowić zarząd nieruchomością położoną w J., dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIX Zamięscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych urządzona jest księga wieczysta numer (...) oraz dla nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, w XIX Zamięscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych urządzona jest księga wieczysta numer (...) w osobie adwokata K. O.. Po drugie zobowiązać zarząd do składania sprawozdań raz w roku do 31 stycznia każdego roku za rok poprzedzający. Po trzecie ustalić, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Z rozstrzygnięciem tym nie zgodzili się uczestnicy, zaskarżyli to postanowienie w całości i zarzucili naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci artykułu 203 przez jego niewłaściwe zastosowanie poprzez zakwalifikowanie stanu faktycznego ustalonego w sprawie do zakresu zastosowania powołanego przepisu, to jest wobec przyjęcia przez Sąd I Instancji z naruszeniem artykułu 199 kc, że czynność zawarcia przez uczestników postępowania umowy dzierżawy rzeczą stanowi przekroczenie czynności zwykłego zarządu i naruszenie zasady prawidłowego zarządu rzeczą wspólną a ustalenia dotyczące czynszu otrzymywanego z jej tytułu pokrzywdzenie mniejszościowego współwłaściciela, podczas gdy w dacie orzekania umowa ta nie obowiązywała a w czasie, gdy obowiązywała wnioskodawca otrzymał odpowiednie pożytki, ale przede wszystkim nieistniejąca umowa nie mogła stanowić elementu stanu faktycznego doniesłego dla orzekania. Naruszenie artykułu 48 kc przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż przepis ten nakazuje traktować, jako część składową gruntu urządzenie trwale z tym gruntem niezwiązane, to jest wiaty, dystrybutory. Naruszenie artykułu 233 paragraf 1 k.p.c. w związku z 13 paragraf 2 k.p.c. przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i sformułowanie na podstawie umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej z 12 września 2013 roku wniosków z niej niewynikających a mianowicie, że czynsz dzierżawy ze wspólnej nieruchomości gruntowej w wysokości tysiąca złotych został ustalony przez uczestników w celu pozbawienia wnioskodawcy udziału w dochodach z nieruchomości wspólnych jego pokrzywdzenia. Chociaż wobec charakteru i przeznaczenia działki oraz posadowionej na niej stacji benzynowej wynika, iż czynności uczestników były optymalne z punktu widzenia wykorzystania nieruchomości wspólnej a zawarta umowa dzierżawy, następnie wypowiedziana przez dzierżawcę w dniu 18 lutego 2014 roku wykazała maksymalne możliwości przychodu, jakie wspólna nieruchomość gruntowa mogła i może generować. Zarzucono naruszenie artykułu 316 paragraf 1 k.p.c. w związku z 13 paragraf 2 k.p.c. przez uwzględnienie stanu rzeczy z chwili wniesienia wniosku a nie z chwili zamknięcia rozprawy, a tym samym nieuwzględnienia, iż w chwili zamknięcia rozprawy umowa dzierżawy nieruchomości wygasła, podczas gdy Sąd I Instancji przyjął jej postanowienia i okoliczności zawarcia za podstawę oceny zasadności wniosku o ustanowienie zarządcy bez odniesienia się do aktualnego stanu rzeczy. W oparciu o te zarzuty apelujący wnosili o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku wnioskodawcy w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Została wniesiona odpowiedź na apelację, gdzie wnioskodawca wnosił o oddalenie apelacji w całości, jako bezzasadną. Sąd Okręgowy zważył, co następuje: Apelacja jest niezasadna i podlega oddaleniu. Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny. Wszystkie zarzuty podniesione w apelacji uznać natomiast należało za chybione. Zgłoszone przez apelujących zarzuty zarówno procesowe, jak i materialno-prawne zmierzają do zanegowania ustanowienia zarządu sądowego, co do wskazanych nieruchomości. Wbrew stanowisku skarżących Sąd Rejonowy zachowując wymogi przewidziane w artykule 233 paragraf 1 k.p.c. dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i w oparciu o nią wywiódł słuszne wnioski jurydyczne. Swoje rozstrzygnięcie Sąd ten wyczerpująco i przekonująco uzasadnił. Przedstawioną w tym względzie przez Sąd Rejonowy argumentację Sąd Okręgowy w całości podziela. Zdaniem Sądu Okręgowego ze zgromadzonego materiału dowodowego Sąd wyprowadził wnioski logiczne, zgodne z doświadczeniem życiowym a ocena Sądu I Instancji nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać. W rozpoznawanej sprawie nie ulega wątpliwości, że w stosunku do nieruchomości położonej w J. stanowiących zorganizowaną całość gospodarczą istnieje potrzeba ustanowienia zarządu sądowego w trybie artykułu 203 Kodeksu cywilnego. Niewątpliwie wydzierżawienie nieruchomości stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i już zawarcie takiej umowy z pominięciem jednego z współwłaścicieli uzasadnia żądanie ustanowienia zarządu sądowego w trybie artykułu 203 Kodeksu cywilnego, dlatego też zdaniem Sądu Okręgowego zarzut naruszenia artykułu 203 Kodeksu

cywilnego jest bezzasadny. Okoliczność, że umowa ta wygasła w toku rozpoznawania przez Sąd Rejonowy wniosku, nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Wbrew stanowisku skarżących zgromadzony materiał dowodowy, w tym w szczególności zeznania uczestników nie pozostawiają najmniejszych wątpliwości, że zarząd ustawowy nieruchomości wspólną objętą wnioskiem funkcjonuje nieprawidłowo, a większość współwłaścicieli krzywdzi mniejszość. Z pewnością za nieuwzględniającą interesów wnioskodawcą, wnioskodawcy krzywdzącą uznać należy ustalenie czynszu w części również dla niego przypadającej jedynie w kwocie tysiąca złotych. Obecni współwłaściciele nieruchomości pozostają w konflikcie i nie są w stanie wypracować stanowiska, co do żadnej kwestii związanej ze zwykłym zarządem nieruchomości, które zmieniałoby słuszne interesy wszystkich współwłaścicieli. Należy także zgodzić się z Sądem Rejonowym, że z uwagi na stopień nasilenia konfliktu pomiędzy współwłaścicielami nie istnieją jakiegokolwiek perspektywy poprawy istniejącego stanu rzeczy, w tym zwłaszcza stosunku między współwłaścicielami, które pozwalałyby przyjąć, że problemy w wykonywaniu zarządu mają charakter przejściowy. Dlatego też bez znaczenia dla ustaleń jest, które miałyby prowadzić do uznania, czy ten zarząd jest zasadny, czy też nie jest zasadny ustalenia, że umowa dzierżawy nie obowiązuje. Z powyższych względów Sąd Odwoławczy nie znalazł podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia artykułu 203 k.p.c. ani powiązanego z nim zarzutu naruszenia artykułu 203 Kodeksu cywilnego oraz artykułu 316 k.p.c. Sąd Rejonowy trafnie zwrócił uwagę, że po wygaśnięciu umowy Spółka (...) podjęła na nieruchomości działalność nie uzyskując zgody wnioskodawców, co sami na karcie 63 verte przyznali. Odnosząc się do zarzutu naruszenia artykułu 48 Kodeksu cywilnego tu zdaniem Sądu Okręgowego zarzut ten no jest nieistotny, nie pozostaje w związku między, z istotą rozstrzygnięcia na gruncie artykułu 203 Kodeksu cywilnego. Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy z mocy artykułu 385 k.p.c. w związku z artykułem 13 paragraf 2 k.p.c. apelację oddalił. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z podstawową zasadą rozdziału kosztów postępowania nieprocesowego i na podstawie artykułu 520 paragraf 1 k.p.c. ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w zakresie uiszczonym. Koniec. (...)