

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 22 października 2014 r. w sprawie z wniosku (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. z udziałem Miasta Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł., D. M., K. M., P. K., W. S., P. M. o wyznaczenie zarządcy rzeczą wspólną, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił wnioszek.

Apelację od powyższego orzeczenia złożył wnioskodawca (...) sp. z o.o., zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną w miejsce swobodnej ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego wyrażającą się w uznaniu za prawidłowy zarząd sprawowany przez uczestnika Miasto Ł. Administrację Zasobów Komunalnych Ł., podczas gdy ustalane przez Sąd stawki czynszu są za niskie biorąc pod uwagę korzystne położenie nieruchomości oraz stawki czynszu na innych nieruchomościach podobnych, obecny stan techniczny nieruchomości jest wynikiem zarządzania nieruchomością przez uczestnika Miasto Ł. od lat 90-tych, brak w zawieranych umowach najmu zapisów dotyczących obowiązków remontowych najemców w zamian za zwolnienie z obowiązku uiszczania czynszu oraz brak zgody wszystkich współwłaścicieli na zawarcie tychże umów, a poza tym istnieje możliwość generowania zysków znacznie wyższych od osiągniętych przez Miasto Ł..

W dalszej kolejności, w ramach omawianego zarzutu skarżący zakwestionował ustalenie Sądu Rejonowego, że sprawując zarząd przedmiotowymi lokalami, skarżący będzie angażował własne środki finansowe, podczas gdy będzie on wykorzystywał środki osiągnięte z tego zarządu, a także zarzucił Sądowi Rejonowemu wyjście poza przedmiot wniosku w zakresie rozważań dotyczących przeprowadzonych remontów nieruchomości (która to okoliczność i tak nie została wystarczająco wyjaśniona) oraz błędne ustalenie, że Miasto Ł. udostępniło skarżącemu dokumentację związaną z nieruchomością.

Nadto, skarżący zarzucił Sądowi Rejonowemu niewłaściwe zastosowanie art. 203 k.c., a to poprzez odmowę ustanowienia zarządcy sądowego dla samodzielnych, niewyodrębnionych lokali znajdujących się w nieruchomości przy ul. (...), mimo dostrzeżenia przez Sąd konfliktu między współwłaścicielami w zakresie sposobu zarządu tymi lokalami oraz brak zastosowania art. 7 i art. 9 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym w zw. z art. 1 ust. 2, art. 2 i art. 7 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, a w konsekwencji aprobatę dla zarządu sprawowanego przez jednostkę budżetową gminy nad nieruchomością, która nie jest w całości własnością komunalną.

W konkluzji do tak sformułowanych zarzutów apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości, poprzez ustanowienie spółki (...) zarządcą sądowym dla lokali samodzielnych w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, które nie zostały wyodrębnione w przedmiotowej nieruchomości przy ul. (...) wraz ze związanym z własnością tych lokali udziałem w części budynku i innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w takiej samej części użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...).

Apelujący wniósł również o dopuszczenie dowodów z wypisów z kartotek budynków przy ulicach: (...) 51, 6 sierpnia 36, (...) 3, K. 23, Bojowników G. 18, (...) w Ł. (z których pochodzą przykładowe umowy najmu załączone do wniosku) na okoliczność wysokości stawek czynszu najmu ustalanych przez wnioskodawcę (znacznie wyższych od ustalanych przez uczestnika postępowania – Miasto Ł. dla lokali w przedmiotowej nieruchomości) i innych zarządców w lokalach położonych w nieruchomościach wybudowanych w tym samym okresie co przedmiotowa nieruchomość, wskazując, że potrzeba ich powołania wystąpiła dopiero w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny.

Wbrew stanowisku skarżącego, Sąd Rejonowy, zachowując wymogi przewidziane w art. 233 § 1 k.p.c., dokonał bowiem prawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i w oparciu o nią wywiódł słuszne wnioski jurystyczne. Swoje rozstrzygnięcie zaś wyczerpująco i przekonująco uzasadnił. A przedstawioną w tym względzie przez Sąd Rejonowy argumentację Sąd Okręgowy w całości podziela.

Zdaniem Sądu Okręgowego, ze zgromadzonego materiału dowodowego Sąd Rejonowy wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym a ocena Sądu pierwszej instancji nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać. Przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może natomiast być skutecznie podważona tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych. Wnikliwa analiza zgromadzonego materiału dowodowego prowadzi do wniosku, iż w niniejszej sprawie przypadek taki nie ma miejsca.

W istocie natomiast, znaczna część postawionego przez skarżącego zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. dotyczy kwestii oceny prawidłowości sprawowanego przez Miasto Ł. zarządu, a zatem kwestionowana w tym zakresie jest ocena prawna ustaleń faktycznych w kontekście relewantnych przepisów prawa materialnego. Wskazany przepis reguluje bowiem jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy (wartości) dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków.

Według skarżącego, zasadniczym kryterium oceny sposobu sprawowania zarządu przez Miasto Ł., a zarazem główną przyczyną nieporozumień między współwłaścicielami na tle zarządu rzeczą wspólną jest nieprawidłowa gospodarka czynszowa prowadzona przez Miasto Ł., wyrażająca się w zaniżaniu stawek czynszowych, zwalnianiu niektórych najemców z obowiązku uiszczania czynszu w zamian za obowiązek przeprowadzenia remontu oraz braku windykacji istniejących zaległości czynszowych. Powyższe stanowi w istocie powtórzenie wątpliwości zgłoszonych w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, które wyczerpująco zostały omówione w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia.

W tym zakresie za całkowicie zasadne uznać należy stanowisko Sądu Rejonowego, że pobieranie przez Miasto Ł. czynszów w wysokości 4-5 zł/m² jest uzasadnione ze względu na standard lokali i niewielki na nie popyt. Samo bowiem korzystne położenie nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania nie świadczy o poziomie zainteresowania wynajmem znajdujących się tam lokali za wyższą niż ustalona przez Miasto Ł. stawkę czynszową, skoro na decyzję potencjalnych najemców ma również wpływ stan techniczny lokalu. W razie sporu dotyczącego prawidłowości ustalenia stawek czynszu oraz sposobu rozliczeń przez jednego ze współwłaścicieli z najemcą lokalu, kwestionujący prawidłowość tego wyboru, w ramach postępowania przed Sądem, powinien przedstawić właściwe dowody. Skarżący nie przedstawił zaś dowodu potwierdzającego podniesioną przez niego okoliczność, że ww. czynsz najmu ustalany jest poniżej stawek rynkowych. Takim dowodem w niniejszej sprawie mogłaby być opinia biegłego z zakresu szacowania i wyceny nieruchomości, wydana na skutek przeprowadzenia odpowiednich badań rynkowych na rynku nieruchomości wynajmowanych, pozwalająca na jednoznaczne ustalenie czy stawki czynszu określone w umowach najmu zawieranych przez Miasto Ł. są zaniżone.

Nawet zresztą gdyby przyjąć (do czego nie ma podstaw), że Miasto Ł. zawiera umowy najmu z zaniżonymi stawkami czynszu, to spory na tym tle pomiędzy współwłaścicielami mogą być doraźnie rozwiązywane przez sąd na podstawie przepisów art. 201-202 k.c. Dopiero zaś w sytuacji, gdy konflikt między współwłaścicielami jest na tyle głęboki, że powoduje niemożność sprawowania nawet zwykłego zarządu rzeczą wspólną, uzasadnionym jest ingerencja sądu, wyrażająca się w powołaniu zarządcy. W sprawie niniejszej, nie było kwestionowanym, iż konflikt istnieje, jednocześnie jest jednak sprawowany zwykły zarząd rzeczą wspólną. Spór między współwłaścicielami ograniczał się bowiem w istocie do problemu polityki czynszowej w lokalach objętych wnioskiem. Sama w sobie okoliczność, że wnioskodawca (jego zdaniem) mógłby zarządzać nieruchomością lepiej (przede wszystkim poprzez podniesienie stawek czynszu), nie jest jednak wystarczającą przesłanką do ustanowienia zarządu sądowego.

Mając na uwadze powyższe, za uzasadnioną należy uznać konkluzję Sądu Rejonowego, że w niniejszej sprawie Miasto Ł. nie narusza zasad prawidłowego zarządu. Nie można również uznać, że Miasto Ł. podejmuje wyłącznie incydentalne decyzje, które mają na względzie jedynie partykularne interesy tego podmiotu i zaspokojenie jego potrzeb związanych z przedmiotową nieruchomością, czy też odmawia pozostałym współwłaścicielom dostępu do informacji o stanie nieruchomości, co nosiłoby cechy działania krzywdzącego współwłaścicieli mniejszościowych. Przeciwnie, stanowiące oś sporu decyzje o wynajmie (co do wyboru danej oferty najmu) były podejmowane po konsultacji ze współwłaścicielami. Praktycznie rzecz biorąc, problemy w porozumieniu między współwłaścicielami nastąpiły z chwilą nabycia przez wnioskodawcę udziału w nieruchomości w 2/12 części (23 styczeń 2013 r.), jako że od tej chwili forsował on odmienną politykę czynszową wobec położonych w nieruchomości lokali niewyodrębnionych (podniesienie czynszu do poziomu 7-8 zł/m²), której skuteczność w świetle obecnej sytuacji rynkowej pozostaje wątpliwa. Prawidłowo również Sąd Rejonowy ocenił działania windykacyjne i eksmisyjne Miasta Ł.. W tym zakresie skarżący nie wykazał, by po przekazaniu mu zarządu sytuacja egzekucji należności miała się w jakikolwiek sposób poprawić, skoro skuteczność tych działań zależy w dużym stopniu od sytuacji ekonomicznej dłużników.

Reasumując, w niniejszej sprawie nie zostały spełnione przesłanki przepisu art. 203 k.c., stanowiącego podstawę materialnoprawną niniejszego postępowania, w związku z czym brak było podstaw do ustanowienia zarządcy sądowego dla przedmiotowej nieruchomości, co czyni zarzut postawiony w tej materii nieuprawnionym.

Skoro zaś o ustanowieniu zarządcy sądowego decyduje stan istniejący w dacie orzekania, nie może mieć także znaczenia akcentowana w apelacji okoliczność nieprawidłowego, zdaniem skarżącego, zarządu Miasta Ł. wykonywanego od lat dziewięćdziesiątych.

Odnosnie zaś naruszenia art. 7 i art. 9 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 594) w zw. z art. 1 ust. 2, art. 2 i art. 7 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tj. Dz.U. Nr 45, poz. 236), należy wyraźnie podkreślić, że zarząd sprawowany w niniejszej sprawie przez Miasto Ł. nie może być utożsamiany z odpłatnym świadczeniem usług dotyczących zarządzania nieruchomością, wykraczającym poza zadania o charakterze użyteczności publicznej. Zarząd ten nie ma bowiem charakteru komercyjnego, zarobkowego. Zawarte przez Miasto Ł. ze współwłaścicielami umowy o zarząd (k. 201-212), wprawdzie przewidują możliwość ustalenia wynagrodzenia za czynności związane z zarządem, jednakże wynagrodzenie to jest w istocie pokryciem kosztów zarządu, a nie wynagrodzeniem komercyjnym za świadczone usługi. Z tych względów podniesiony zarzut nie mógł okazać się skuteczny.

Zgłoszone przez skarżącego wnioski dowodowe Sąd Okręgowy uznał za sprekludowane.

Z tych wszystkich względów oraz na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z podstawową zasadą rozdziału kosztów postępowania nieprocesowego i na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania odwoławczego związane ze swym udziałem w sprawie. Uczestnicy byli w tym samym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania i nie było podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego wyrażonej w powołanym przepisie.