

Sygn. akt III Ca 365/16

POSTANOWIENIE

Dnia 11 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędziowie: SO Marcin Rak

SO Roman Troll (spr.)

Protokolant Agnieszka Wołoch

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2016 r. na rozprawie sprawy

z wniosku A. K.

z udziałem D. H.

o ustanowienie zarządcy przymusowego

na skutek apelacji uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Raciborzu

z dnia 23 października 2015 r., sygn. akt I Ns 109/14

postanawia:

I. uchylić zaskarżone postanowienie w punkcie II oraz umorzyć w tym zakresie postępowanie;

II. zmienić zaskarżone postanowienie:

1. w punkcie IV w ten sposób, że oddalić wnioski wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania o zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania,

2. w punkcie V w ten sposób, że:

a) **nakazać pobrać od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Raciborzu kwotę 499 zł (czteryście dziewięćdziesiąt dziewięć złotych) z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych,**

b) **nakazać pobrać od uczestniczki postępowania na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Raciborzu kwotę 899 zł (osiemset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych) z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych,**

III. oddalić apelację w pozostałej części;

IV. oddalić wniosek wnioskodawczyni o zasądzenie na jej rzecz od uczestniczki postępowania zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Roman Troll SSO Leszek Dąbek SSO Marcin Rak

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni A. K. wniosła o ustanowienie zarządcy nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...) oraz o zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu podała, że jest współwłaścicielką tej nieruchomości, która jest zabudowana budynkiem z lat 30-tych XX wieku wymagającym remontu i napraw, w szczególności naprawy dachu. Wobec braku porozumienia z drugą współwłaścicielką – uczestniczką postępowania D. H., wnioskodawczyni pozyskała ekspertyzę, z której wynika konieczność przeprowadzenia remontu, a w rezultacie na podstawie art. 203 k.c. wniosła o ustanowienie przez sąd zarządcy.

Uczestniczka postępowania wniosła o oddalenie wniosku jako oczywiście bezzasadnego. W uzasadnieniu podała, że dotychczasowe racjonalne remonty i naprawy wraz z płatnościami były akceptowane i płacone bez zbędnej zwłoki, a wnioskodawczyni za zgodą uczestniczki zleciła odbudowę gzymsu, wymianę rynien i przełożenie dachówek; zakwestionowała zagrzybienie i konieczność wymiany dachówki, przyznając że zasadna jest wymiana obróbki blacharskiej, wywietrzników kanalizacji dachu i obudowy mansardy.

Postanowieniem z 23 października 2015 roku Sąd Rejonowy w Raciborzu wyznaczył A. K. zamieszkałą w R. przy ulicy (...), numer PESEL: (...) zarządcą nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym położonej w R. przy ulicy (...), o numerze KW (...), stanowiącej współwłasność wnioskodawczyni A. K. (właścicielki lokalu o numerze KW (...)) i uczestniczki D. H. (właścicielki lokalu o numerze KW (...)), gdzie udział wnioskodawczyni A. K. w częściach wspólnych budynku wynosi 44/100 części (pkt I); określił, że zakres uprawnień zarządcy obejmuje czynności zwykłego zarządu, w szczególności prawo do przeprowadzenia remontu wspólnej nieruchomości opisanej w punkcie I postanowienia, zgodnie z zakresem wskazanym w punkcie 6 opinii biegłego rzeczoznawcy budowlanego Z. G. z dnia 29 października 2014 roku, którą to opinię uczynić integralną częścią postanowienia (pkt II); zobowiązał zarządcę A. K. do składania sprawozdań z wykonanego zarządu wraz ze sprawozdaniem finansowym co jeden rok – termin złożenia pierwszego sprawozdania wyznaczyć na dzień 31 października 2016 roku (pkt III); zasądził od uczestniczki D. H. na rzecz wnioskodawczyni A. K. 857 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt IV); nakazał pobrać od uczestniczki D. H. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Raciborzu 1.298 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Raciborzu (pkt V).

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania są współwłaścicielami nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...) zabudowanej domem mieszkalnym nr (...), przy domu znajduje się ogród. Wnioskodawczyni jest właścicielką lokalu o numerze KW (...), natomiast uczestniczka jest właścicielką lokalu o numerze KW (...). Udział wnioskodawczyni w częściach wspólnych budynku wynosi 44/100 części, w pozostałej części należy do uczestniczki postępowania. Wnioskodawczyni zajmuje swój lokal razem z rodziną, a uczestniczka należący do niej lokal wynajmuje osobom prywatnym. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem w bliźniaczej zabudowie z budynkiem nr (...). Jest to dom dwukondygnacyjny, podpiwniczony ze stromym dachem o pochyleniu ok. 45 stopni, przy czym połać boczna ma pochylenie sięgające 62 stopni. Na poddaszu znajduje się mieszkanie i strych. Klatka schodowa biegnie od piwnicy do poddasza. Na poziomie parteru z klatki schodowej można dostać się do lokalu nr (...) należącego do D. H., która posiada także mieszkanie na poddaszu i wydzieloną część piwnicy. Do A. K. należy mieszkanie nr (...) na piętrze i wydzielona część piwnicy, strych jest wspólny. Do każdego z wymienionych pomieszczeń prowadzą drzwi znajdujące się na klatce schodowej. W trzyspadowym dachu znajdują się mansardy- dwie małe i jedna duża. Dach kryty jest dachówką karpiówką uszczelnianą zaprawą, układaną w koronkę na łątach drewnianych o wym. 6x4cm. Dachówki są częściowo spękane, zmurzałe, porasta je mech, są uszkodzone, w wielu miejscach klawiszują i posiadają szczeliny, część pokrycia dachu jest szerniała. Pokrycie dachowe jest nieszczelne, gołym okiem, patrząc od strony wewnętrznej, zauważyć można prześwity. Więźba dachowa jest drewniana o dostatecznym stanie technicznym, choć mogą ujawnić się miejsca korozji biologicznej. Kominy wymagają przemurowania, w szczególności komin nad tylną połącią, który jest w stanie awaryjnym i stwarza realne zagrożenie.

Umową darowizny z 2006 roku lokal przy ul. (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku (...) nabyła od I. P. jej córka A. K.. Pozostała część budynku należała do dziadków D. H.. D. H. nabyła drugi lokal w drodze umowy darowizny w 2008 roku. Lokal należący do D. H. zajmują najemcy. D. H. w ogóle nie pojawia się na terenie nieruchomości, A. K. nie ma z nią żadnego kontaktu. E. H., ojciec uczestniczki, przebywa na nieruchomości kilka razy w roku gdy załatwia formalności związane z najmem; odmówił A. K. podania danych kontaktowych D. H.. A. K. przed zamieszkaniem w 2009 roku przeprowadziła remont mieszkania, wyburzała ścianki działowe, robiła gładzie gipsowe, wymieniła instalację gazową, elektryczną i wodną. W czasie gdy obecnie zajmowany przez wnioskodawczynię lokal należał do I. P. przekładane były dachówki na przeciekającym fragmencie dachu. Z uwagi na fakt, że w innych miejscach dach nadal przeciekał, a woda przedostawała się do pomieszczeń, stawiano miski pod nieszczelne miejsca. Wykonawcę robót remontowych wskazał E. H., który razem z I. P. poniósł koszty remontu. Wówczas robotnik zasugerował potrzebę wymiany dachu. Jako że dach nadal przeciekał, przed dwoma laty, pracownik firmy zamówionej przez I. P. zamontował na strychu od strony wewnętrznej dachu folię. Wtedy też A. K. zamontowała nowe rynny w miejsce zniszczonych i przeciekających oraz poprawiono elewację w miejscach gdzie odpadł tynk. Woda nadal przeciekała przez szczeliny na dachu oraz przez nieszczelne okienko w części nad strychem. Na ścianach klatki schodowej i lokalu zajmowanego przez A. K. pojawiał się nalot przypominający grzyb, co mogło być przyczyną częstych infekcji dróg oddechowych małoletnich dzieci A. K.. Nalot jest każdorazowo usuwany przez wnioskodawczynię. Zacieki pojawiają się na ścianach na kondygnacji poniżej strychu. Widać to w lokalu wnioskodawczyni i na klatce schodowej. Woda przeciekała również w okolicach rury wentylacyjnej. Miejsca przecieku – to jest okienko i przeciek w okolicach rury wentylacyjnej – zostały poddane naprawie. Naprawy dokonała specjalistyczna firma. Przy okienku obecnie jest sucho, jednak w okolicach rury wentylacyjnej nadal cieknie i trzeba podkładać miskę. Do dwóch lat po wymianie rynien nic nie przeciekało. Po dwóch latach pojawiły się zacieki w tym samym miejscu. A. K. zgłosiła to firmie, która montowała rynny. Pracownik firmy stwierdził, że w miejscach, które zostały wyremontowane jest sucho, więc musi być inny powód. Następnie A. K. rozmawiała z przedstawicielem firmy, która sporządziła wycenę dachu, stwierdził on, że dach jest bardzo słaby, zwrócił uwagę na zły stan dachówek, kwitując iż rozpoczęcie jakiegokolwiek większego remontu spowoduje sypanie się całej konstrukcji dachu. Zalecono kompleksową wymianę dachu. Problem był wielokrotnie przedstawiany E. H. (wobec braku kontaktu ze współwłaścicielką). Oferty remontu przedstawione przez E. H. nie zyskały akceptacji A. K. albowiem dotyczyły ocieplenia części dachu nad lokalem jego córki. Zdaniem A. K. celowy jest remont całego dachu wraz z kominami, z uwagi na zagrożenie jakie stwarzają, na co E. H. nie zgadzał się. Dalsze rozmowy z E. H. nie przyniosły rezultatu. E. H. bagatelizował sprawę, dodając że nie ma pieniędzy na remont.

Zły stan pokrycia dachowego wymaga przeprowadzenia szeregu czynności naprawczych, które są konieczne. Celowy jest przegląd konstrukcji drewnianej, który należy przeprowadzić podczas rozbiórki pokrycia z karpiówki, następnie należy rozebrać łaty nabić kontraltry, ułożyć folię paroprzepuszczalną, zamontować nowe łaty i pokryć dach ceramiczną dachówką typu karpiówka. Trzeba przemurować kominy. Niezbędne jest także ułożenie izolacji cieplnej w stropie nad piętrem w części niemieszkalnej. Remont winien objąć także usunięcie zacieków, zagrzybienia na tynkach, malowanie. Niewskazane jest likwidowanie istniejących kominów, bowiem służą odprowadzania spalin, dymu i zużytego powietrza z pomieszczeń. Kominy nad dachem należy przemurować cegłą pełną, następnie otynkować lub spoinować, co jest pilne z uwagi na stan awaryjny komina na tylnej połąci.

Sąd Rejonowy na rozprawie 26 maja 2015 roku pominął wniosek o przesłuchanie w charakterze świadków: adwokata M. H., wnioskodawczyni A. K. i I. P. na okoliczność poświadczania nieprawdy w pismach i do protokołu, albowiem zeznania te były ściśle związane z żądaniem zadośćuczynienia za naruszenie dóbr osobistych, którą to sprawę wyłączono do odrębnego rozpoznania. Ponowny wniosek o przesłuchanie tych osób oraz biegłego Z. G. na okoliczność poświadczania nieprawdy został oddalony na podstawie art. 227 k.p.c. A. K. będąc stroną nie mogła być słuchana w charakterze świadka, zaś jako wnioskodawczyni złożyła obszernie zeznania w obecności E. H.. Podobnie obszernie zeznania złożyła świadek I. P., brak było więc podstaw do powtarzania czynności procesowej, tylko dlatego, że uczestniczka nie była zadowolona z treści pism procesowych oraz oświadczeń składanych do protokołu. M. H. jako adwokat reprezentujący wnioskodawczynię nie mógł być słuchany na okoliczność poświadczania nieprawdy w pismach procesowych w sprawie o ustanowienie zarządcy nieruchomości. Co do istoty sprawy nie miał wiedzy. Z

podobnych przyczyn oddalono wnioski o przesłuchanie w charakterze świadka biegłego sądowego zgłoszony również na okoliczność poświadczania nieprawdy. Brak było podstaw słuchania biegłego w charakterze świadka.

Sąd pominął dowód z zeznań uczestniczki D. H., albowiem mimo skutecznie doręczonego wezwania nie stawiała się na termin nie usprawiedliwiając swej nieobecności, nie wносиła też o przesłuchanie w innym terminie. Ponadto E. H. wyjaśnił, iż uczestniczka nie przebywa na terenie nieruchomości i nie ma żadnej wiedzy na temat domu przy ul. (...) w R..

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy uwzględnił jej wnioski wskazując na brak porozumienia między współwłaścicielami na tle zarządu rzeczą wspólną. Podkreślił także, że do czynności zwykłego zarządu zalicza się wszelkie czynności, mające na celu utrzymanie rzeczy w dotychczasowym stanie oraz zarządzanie nią dla umożliwienia korzystania z niej i pobierania pożytków, a można do nich zaliczyć czynności związane z normalną eksploatacją z rzeczy, konserwację, czynności zapewniające stabilność i trwałość rzeczy, administrację i szeroko rozumianą ochronę w postaci różnych czynności zachowawczych. Wskazał, że spór dotyczył nie tylko celowości, ale także zakresu i sposobu remontu dachu, w tym kominów, co skutecznie blokuje przeprowadzenie remontu w ogóle, brak też porozumienia co do pochodzenia zacieków na ścianach, sposobu ich usunięcia, jak też finansowania wydatków. Dlatego remont dachu, kominów czy też usuwanie zacieków należy uznać czynnością zwykłego zarządu majątkiem wspólnym.

Sąd Rejonowy rozważył czy remont dachu jest konieczny i uzasadniony oraz w jakim zakresie i w jaki sposób winien być przeprowadzony, albowiem uczestnicy nie doszli do porozumienia. Z opinii biegłego uzupełnionej fotografiami budynku remont spornego dachu jest konieczny, zaś aktualny stan stanowi zagrożenie bezpieczeństwa użytkownika, jak i bezpieczeństwa osób (awaryjny stan komina grożący jego przewróceniem). Stwierdzony stan techniczny dachu wymaga natychmiastowej interwencji. Nie wzbudza wątpliwości zakres ani sposób remontu przedstawiony w opinii biegłego, aby więc zapobiec konfliktom co do sposobu wykonania tego remontu ową opinię uczyniono integralną częścią postanowienia. Jako że remont dachu jest konieczny dla dalszego właściwego korzystania z przedmiotowej nieruchomości przez wszystkich właścicieli, każda ze stron poniesie koszt tego remontu w częściach wynikających z posiadanych udziałów.

Biorąc pod uwagę, że remont jest konieczny, jego przeprowadzenie winno leżeć w interesie obydwu stron (obejmuje części wspólne i ma celu usunięcie nieszczelności w budynku, w tym zagrożenia związanego z możliwym przewróceniem się komina), a brak jest możliwości nawiązania konstruktywnego porozumienia z posiadającą większość udziałów w częściach wspólnych uczestniczką, każda bowiem z uczestniczek ma inną wizję napraw, zachodzi ustawowa przesłanka powierzenia spraw związanych z remontem budynku przy ulicy (...) w R. osobie, która tym obowiązkom podoła. Celowe jest powierzenie zarządu A. K., która zabiega o przeprowadzanie remontu i wielokrotnie podejmowała próby konkretnych ustaleń; przede wszystkim zaś z uwagi na fakt, że wraz z rodziną stale zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości i - w przeciwieństwie do D. H. - bezpośrednio odczuwa niedogodności związane ze złym stanem budynku. Nie można tu pominąć, że wnioskodawczyni zamieszkuje w budynku z małoletnimi dziećmi, uczestniczka zaś przebywa za granicą, a lokal swój wynajmuje. Długotrwały okres nieporozumień na tle zarządzania wspólną nieruchomością odpowiada ustawowej przesłance braku zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach zwykłego zarządu i uzasadnia ustanowienie zarządcy na podstawie art. 203 k.c.

Sąd Rejonowy określił zakres uprawnień zarządcy jako obejmujący czynności zwykłego zarządu, w tym prawo do przeprowadzenia remontu zgodnie z zaleceniami wskazanymi w opinii biegłego, którą uczyniono integralną częścią orzeczenia. Uszczegółowiono, że remont dachu winien odpowiadać przede wszystkim zakresowi wskazanemu w punkcie 6 opinii, co jest zbieżne z zakresem remontu planowanego przez wnioskodawczynię. Powyższe rozstrzygnięcie znajduje umocowanie w treści 935 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c.

Na podstawie art. 937 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. Sąd Rejonowy zobowiązał zarządcę A. K. do składania sprawozdań z zarządu wraz ze sprawozdaniem finansowym w terminie co jeden rok, ustalając termin złożenia pierwszego sprawozdania na 31 października 2016 roku.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o art. 520 § 2 k.p.c. , gdyż realiach sprawy interesy wnioskodawczyni oraz uczestniczki postępowania były sprzeczne, każda inaczej oceniła stan nieruchomości oraz miała inną wizję działań na jej terenie. W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego wniosek A. K. należało uznać uzasadnionym, w rezultacie sprzeciwiająca się ustanowieniu zarządcy D. H. winna pokryć koszty postępowania wnioskodawczyni. Na koszty te składa się opłata od wniosku w kwocie 100 zł, zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 500 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą skarbową w kwocie 257 zł, zgodnie z § 8 pkt 7) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2002 roku Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.), który określa stawkę pełnomocnika na kwotę 240 złotych. Opłata skarbową wynosi 17,00 zł.

Punkt V postanowienia uzasadniał przepis art. 83 ust. 1 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 520 § 2 k.p.c. Z uwagi na tymczasowe poniesienie wydatków związanych z opinią biegłego w kwocie 1298 zł przez Skarb Państwa - Sąd Rejonowy w Raciborzu, na podstawie powołanych powyżej przepisów, należało ściągnąć od uczestniczki tę kwotę. Pozostałą część wynagrodzenia biegłego opiewającego na 1798 zł pokryto z zaliczki wniesionej przez wnioskodawczynię.

Apelację od tego postanowienia wniosła uczestniczka zarzucając mu stronniczość i naruszenie: art. 154 k.c., gdyż z kominów uczestniczka postępowania nie korzysta i nie wyraża zgody na ich przemurowanie oraz ponoszenie kosztów w tym zakresie; art. 5, 6 i 53 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności i art. 2, 8, 32, 45, 51, 91 Konstytucji RP, gdyż postępowanie było prowadzone stronniczo i nieprawidłowo nie dopuszczono dowodów z przesłuchania świadków A. K., M. H., I. P. i Z. G. na okoliczność poświadczenia przez nich nieprawdy w dokumentach i na rozprawach, a nadto działanie sądu uniemożliwiło pełnomocnikowi uczestniczki przygotowanie się do rozpraw, bo nie otrzymał protokołów z tych rozpraw. Zarzuciła biegłemu brak ekonomicznego podejścia do remontu dachu. W oparciu o powyższe zarzuty wniosła o uchylenie orzeczenia Sądu Rejonowego i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania, wydając przy tym Sądowi Rejonowemu stosowne wytyczne.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie jako bezzasadnej i zasądzenie od uczestniczki postępowania na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd zważył, co następuje:

Zasadnicze istotne dla rozpoznania sprawy ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje je za własne – w zasadzie były one też bezsporne. Także podstawa rozstrzygnięcia wynikająca z art. 203 k.c. jest prawidłowa i ocenę w tym zakresie Sąd Okręgowy w pełni akceptuje, należy bowiem mieć na uwadze brak porozumienia pomiędzy uczestniczkami co do sposobu naprawy kominów, które są częścią wspólną nieruchomości; jak również brak porozumienia co do sposobu naprawy pokrycia dachowego i wynikające z tego zagrożenie dla rzeczy wspólnej.

Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy oddalił wnioski o przesłuchanie świadków, gdyż okoliczności wskazywane przez pełnomocnika uczestniczki jako konieczne do ustalenia nie stanowiły istotnych okoliczności w sprawie o ustanowienie zarządcy. Bezsporne zaś w sprawie jest, że pomiędzy uczestnikami istnieje konflikt dotyczący sposobu remontu dachu oraz uczestniczka (w imieniu której działa jej pełnomocnik), sprzeciwia się dokonywaniu jakichkolwiek czynności związanych z przemurowaniem kominów. To są działania prowadzące do uniemożliwienia wnioskodawczyni prawidłowego korzystania z nieruchomości. Dach i kominy należą do części wspólnych budynku, a brak przemurowania kominów grozi katastrofą budowlaną – chodzi szczególnie o komin stojący nad tylną polacją, który jest w stanie awaryjnym (por. opinia biegłego /k. 154/).

Pełnomocnik uczestniczki postępowania otrzymał protokół z rozprawy z 9 maja 2014 roku do 28 lipca 2014 roku /k. 133/, a więc przed kolejną rozprawą, która miała miejsce 10 kwietnia 2015 roku. Następną rozprawą miała miejsce 26 maja 2015 roku (wówczas nie przeprowadzono dowodów, a pełnomocnik uczestniczki postępowania złożył wniosek

o wyłączenie sędziego), zaś po tej rozprawie - 26 maja 2015 roku - sporządził on fotokopie protokołów /k. 209/. Kolejna rozprawa była już ostatnią, ale w jej trakcie rozpoznawano w innym składzie (w przerwie w tej rozprawie, na posiedzeniu jawnym) ponowny wniosek o wyłączenie sędziego. Protokół z tej rozprawy pełnomocnik uczestniczki postępowania otrzymał wraz z odpisem postanowienia z uzasadnieniem 7 grudnia 2015 roku /k. 322/. Na wszystkich rozprawach pełnomocnik uczestniczki był obecny. Nie może więc być mowy o uniemożliwieniu mu przygotowania się do rozpraw. Ten zarzut jest gołosłowny.

Art. 154 k.c. stanowi w § 1, że domniemywa się, iż mury, płoty, miedze, rowy i inne urządzenia podobne, znajdujące się na granicy gruntów sąsiadujących, służą do wspólnego użytku sąsiadów. To samo dotyczy drzew i krzewów na granicy. Natomiast korzystający z wymienionych urządzeń obowiązani są ponosić wspólnie koszty ich utrzymania (§ 2). Przepis ten nie dotyczy tego co było przedmiotem postępowania w sprawie, która jest związana z wnioskiem o ustanowienie zarządcy, a nie rozstrzygnięciem sporów w zakresie prawa sąsiedzkiego. Kominy należą do części wspólnych nieruchomości, gdyż służą do użytku wszystkich współwłaścicieli, są one konieczne do prawidłowej wentylacji pomieszczeń [por art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892) oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 29 kwietnia 2011 roku, sygn. akt II SA/Kr 151/11, LEX 993258].

Jednocześnie Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy badał reprezentację uczestniczki postępowania, gdyż przy pierwszej czynności pełnomocnik jest obowiązany dołączyć do akt sprawy pełnomocnictwo lub jego wierzytelny odpis, nie wystarczy samo jego okazanie (por. art. 89 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).

Pełnomocnik uczestniczki postępowania nie wniósł o uzupełniającą opinię biegłego /k. 292/, a pominięcie wniosku o przesłuchanie uczestniczki postępowania ostatecznie nie zostało przez niego oprotestowane zastrzeżeniem, zaś sam wskazał, że nie jest ona w stanie złożyć jakichkolwiek wyjaśnień w sprawie tej nieruchomości, bo tam nie przebywa i nie ma w tym zakresie żadnej wiedzy /k. 97 i 197/.

Świadek I. P. została przesłuchana po odebraniu przyrzeczenia /k. 197/.

Przywołane w apelacji przepisy zarówno Konstytucji, jak i Konwencji w żaden sposób nie zostały naruszone, postępowanie zaś było prowadzone w sposób nienaruszający praw uczestniczki postępowania.

Z okoliczności sprawy wprost wynika, że pomiędzy uczestniczkami jest konflikt w zakresie konieczności przeprowadzania remontów. To jest istota tej sprawy, bo powoduje, że rzecz wspólna niszczeje i jej stan (komin) jest awaryjny. Wymaga także remontu dach, ale uczestniczki nie mogą w tym zakresie dojść do porozumienia.

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wskazał, że nalot przypominający grzyb na ścianach klatki schodowej i lokalu wnioskodawczyni mógł spowodować choroby dzieci wnioskodawczyni. Nie było to stanowcze stwierdzenie jak odczytała je apelująca. Jednocześnie to, że dziadkowie uczestniczki postępowania nie żyli już w 2006 roku nie ma istotnego znaczenia dla rozpoznania sprawy.

Powyższe okoliczności wskazują na bezzasadność zarzutów apelacji w zasadniczym zakresie.

Trzeba jednak zauważyć, że – choć nie podniesiono tego w apelacji – Sąd Rejonowy w sposób niewłaściwy orzekł w punkcie II postanowienia. Istotą postępowania o ustanowienie zarządcy rzeczy wspólnej jest to, że nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu (por. art. 203 k.c.). Taka sytuacja ma miejsce w rozpoznawanej sprawie. Z tego przepisu i konieczności ustanowienia zarządcy wynika, że jego uprawnienia dotyczą tylko i wyłącznie czynności zwykłego zarządu. Nie ma więc konieczności ani jakiegokolwiek potrzeby ustalania w sentencji postanowienia jakie czynności może on wykonywać. To bowiem wynika wprost z art. 203 k.c. oraz przywołanych przez Sąd Rejonowy regulacji art. 935 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c. To w toku prowadzonego postępowania wykonawczego Sąd Rejonowy będzie uprawniony do oceny czy dokonywane przez zarządcę czynności należą do czynności zwykłego zarządu, bo tylko takie może on wykonywać. Żaden z tych przepisów nie nakazuje określenia sposobu dokonywania czynności przez zarządcę w sentencji postanowienia o

jego ustanowieniu. W toku tego postępowania Sąd Rejonowy w sposób wystarczający ustalił, że konieczny jest remont dachu, w tym kominów, a brak jest zgody współwłaścicieli w tym zakresie, przy czym zaniechanie remontu może wywołać poważną szkodę w rzeczy wspólnej (awaryjny stan komina), nie było zaś konieczne opisywanie w sposób szczegółowy dokonywanych czynności (nie o to w sprawie chodziło). To zarządca zajmie się, pod nadzorem sądu, czynnościami wykonawczymi w tym zakresie. Wskazanie więc tego stanowi błąd Sądu Rejonowego, przy czym należy zwrócić uwagę, że orzekając w tym zakresie (punkt II zaskarżonego postanowienia) wyszedł on także poza ramy unormowania art. 321 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., albowiem wnioskodawczyni w swoim wniosku wносиła tylko o ustanowienie zarządcy, a nie o wyznaczenie mu zakresu czynności, które powinien wykonać. Jednocześnie istnieje możliwość złożenia przez współwłaściciela wniosku o upoważnienie sądowe do dokonania oznaczonej czynności zarządu rzeczą wspólną, jeżeli nie można co do tego uzyskać zgody większości współwłaścicieli - chodzi w tym zakresie o czynność zwykłego zarządu, a więc takie, którą może wykonać zarządca bez konieczności uzyskiwania zgody sądu (por. art. 201 k.c.). Jednakże sprawa o upoważnienie do dokonania czynności stanowiącej czynność zwykłego zarządu nie została wszczęta przez wnioskodawczynię. Dlatego też nieprawidłowe było określenie, jakie czynności może wykonywać zarządca nieruchomości wspólnej. To ostatecznie spowodowało, że Sąd Rejonowy w zakresie punktu II swojego postanowienia orzekł co do przedmiotu nieobjętego żądaniem. Samo wskazanie w tym punkcie, że zarządca jest uprawniony do dokonywania czynności zwykłego zarządu stanowi swoiste superfluum, bo innych czynności bez zgody uczestniczek lub za zezwoleniem sądu nie może on wykonywać (por. art. 935 § 3 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c.).

Dlatego też w tej części zaskarżone postanowienie co do punktu II należało uchylić, a postępowanie w tym zakresie umorzyć, albowiem wnioskodawczyni nie składała wniosku o upoważnienie do dokonania czynności zwykłego zarządu, orzeczenie więc w tym zakresie było niedopuszczalne.

W apelacji także nie podnoszono nieprawidłowości w zakresie rozstrzygnięcia co do kosztów postępowania, natomiast zaskarżone zostało całe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego, a więc także w zakresie kosztów postępowania, o których zdaniem Sądu Okręgowego należało orzec w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c. Trzeba bowiem podkreślić, że wniosek o ustanowienie zarządcy rzeczy wspólnej ma na celu - w realiach rozpoznawanej sprawy - zapobiegnięcie niszczeniu nieruchomości wspólnej należącej do uczestniczek postępowania. To uczestniczki postępowania są współwłaścicielkami, praktycznie równych w częściach (44/100 wnioskodawczyni i 56/100 uczestniczka), nieruchomości wspólnej, w której wyodrębnione zostały dla nich odrębne lokale mieszkalne. To - zdaniem Sądu Okręgowego - powoduje, że nie dochodzi pomiędzy nimi do sprzeczności interesu, na które wskazuje Sąd Rejonowy. Sprawa bowiem toczy się o to, aby wyznaczyć zarządcę nieruchomości wspólnej, gdyż nieruchomość ta może ulec uszkodzeniu na skutek braku zgody co do czynności, które należy przeprowadzić w zakresie zwykłego zarządu (remontów). To spowodowało konieczność zmiany zaskarżonego postanowienia w punktach dotyczących kosztów postępowania, po to aby zastosować prawidłową zasadę rozliczenia kosztów w tym postępowaniu, a wynikającą z art. 520 § 1 k.p.c., która musi mieć odzwierciedlenie także w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach sądowych. Samo wskazanie przez Sąd Rejonowy w jakiej wysokości, która z uczestniczek postępowania poniosła koszty jest prawidłowe, natomiast nieprawidłowo została zastosowana zasada dotycząca zwrotu tych kosztów. Dlatego też Sąd Okręgowy uznał, że powinny one ponieść te koszty po połowie, bo są one związane z zarządem ich przedmiotem współwłasności.

Mając powyższe na uwadze na podstawie:

- a) art. 386 § 3 k.p.c. w związku z art. 355 k.p.c. w i art. 13 § 2 k.p.c. należało orzec jak w punkcie I postanowienia, albowiem rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w tym zakresie było niedopuszczalne zgodnie z wcześniejszymi uwagami;
- b) art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 520 § 1 k.p.c. należało orzec jak w punkcie II postanowienia, przy czym rozstrzygnięcie w punkcie 2 dodatkowo jest oparte na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. 2014 r., poz. 1025 ze zm.), dotyczy bowiem należności tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa na koszty opinii biegłego;

c) art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. należało orzec jak w punkcie III postanowienia, gdyż apelacja w zasadniczej jej części okazała się bezzasadna.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. biorąc pod uwagę wskazane powyżej okoliczności dotyczące zasad rozliczania kosztów postępowania w toku postępowania nieprocesowego i zgłoszenie wniosku w tym zakresie tylko przez wnioskodawczynię.

SSO Roman Troll SSO Leszek Dąbek SSO Marcin Rak