

Sygn. akt III Ca 755/15

POSTANOWIENIE

Dnia 1 października 2015 r.

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

Przewodniczący - Sędzia SO Teresa Kołeczko - Waclawik (spr.)

Sędziowie: SO Andrzej Dyrda

SR (del.) Roman Troll

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2015 r.

na rozprawie

sprawy z wniosku (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z.

z udziałem P. G., M. P., J. P., A. C., B. C. (C.), B. S., J. Z. i A. Z.

o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd

na skutek apelacji uczestnika postępowania P. G.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zabrzu

z dnia 15 grudnia 2014 r., sygn. akt I Ns 264/14

postanawia:

- 1. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 2 o tyle, że udzielone zarządcy upoważnienie do zawarcia umowy dotyczy kredytu przeznaczonego na remont dachu budynku opisanego w punkcie 1;**
- 2. oddalić apelację w pozostałym zakresie;**
- 3. oddalić wniosek uczestnika postępowania P. G. o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego;**
- 4. zasądzić od uczestnika postępowania P. G. na rzecz wnioskodawcy kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Roman Troll SSO Teresa Kołeczko - Waclawik SSO Andrzej Dyrda

Sygn. akt III Ca 755/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Zabrzu zezwolił zarządcy przymusowemu ustanowionemu dla nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) wykonać remont dachu budynku usytuowanego na nieruchomości na koszt współwłaścicieli proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej i zawrzeć w tym celu umowę z wykonawcą

remontu oraz upoważnił zarządcę do zawarcia umowy kredytowej na kwotę nie wyższą niż 125.000 zł. i dokonania wszelkich czynności związanych z zawarciem i zabezpieczeniem kredytu.

Sąd I instancji ustalił, że nieruchomości stanowi własność wnioskodawców i uczestników postępowania, a dach budynku wymaga natychmiastowego remontu. Zarządca przymusowy dla nieruchomości ustanowiony został postanowieniem z 1 grudnia 2004r. i tylko ten zarządca, przy braku zgody współwłaścicieli, ma legitymację czynną do wystąpienia na podstawie art. 199 k.c. z wnioskiem o rozstrzygnięcie przez sąd w zakresie czynności przekraczającej zwykły zarząd. O ile wszyscy współwłaściciele byli zgodni co do konieczności przeprowadzenia remontu dachu, którego koszt według złożonej wspólnocie oferty nie przekroczy 150.000 zł., o tyle uczestnik P. G. zakwestionował konieczność zaciągnięcia kredytu na ten cel. Wskazał na niebezpieczeństwo obciążenia realnie splatą kredytu wyłącznie tych współwłaścicieli, którzy nie mają problemów z płatnością bieżących zobowiązań wobec wspólnoty i zaproponował podjęcie przez wspólnotę uchwały zobowiązującej współwłaścicieli do wpłaty sumy odpowiadającej ich udziałom w kosztach remontu, a w przypadku braku wpłaty wspólnota winna wystąpić na drogę sądową celem egzekucji należności.

Ustalając powyższe Sąd Rejonowy uznał, że wyłącznie zaciągnięcie kredytu bankowego pozwoli na sfinansowanie remontu dachu. Współwłaściciele, którzy mają problemy z regulowaniem bieżących należności nie będą w stanie zgromadzić i wpłacić przypadającej na nich części kosztów remontu, a ewentualne postępowanie sądowe i egzekucyjne wykluczy możliwość jego natychmiastowego przeprowadzenia. Wskazał również na twierdzenia zarządcy, iż zaciągnięcie kredytu nie spowoduje podwyższenia obecnych stawek opłat na fundusz remontowy.

Podniósł, że upoważnienie zarządcy do zawarcia umowy kredytu winno być sformułowane w pewnym stopniu ogólności, albowiem zbyt szczegółowe w zakresie np. oprocentowania czy marży banku kredytującego, mogłoby doprowadzić w razie zmian na rynku kredytowym do sytuacji, w której upoważnienie byłoby puste.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

W apelacji uczestnik postępowania P. G. zarzucił naruszenie art. 199 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że doprecyzowanie warunków umowy kredytowej może doprowadzić do udzielenia pustego upoważnienia, gdy tymczasem brak takiego doprecyzowania upoważnia zarządcę do zawarcia umowy na zupełnie dowolnych warunkach bez możliwości ich weryfikacji i kontroli przez członków wspólnoty i sąd, a także przyjęciu, że cel zamierzonej czynności usprawiedliwia naruszenie interesów poszczególnych współwłaścicieli poprzez zobowiązanie ich do zaciągnięcia kredytu pomimo, że część z nich dysponuje kwotą potrzebną do sfinansowania ich udziałów w remoncie dachu, zaś zaciągnięcie kredytu ma służyć wyłącznie umożliwieniu niektórym członkom wspólnoty dalsze zadłużenie się na koszt pozostałych współwłaścicieli. Zarzucił również naruszenie art. 321 k.p.c. poprzez rozstrzygnięcie ponad żądanie zgłoszone we wniosku polegające na upoważnieniu zarządcy do zawarcia umowy kredytowej bez wskazania celu, na jaki kredyt ma zostać przeznaczony.

Przedstawiając powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku w zakresie upoważnienia wnioskodawcy do zawarcia umowy kredytowej ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i zasądzenie kosztów postępowania.

Wnioskodawca wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Wbrew zarzutom apelacji sąd I instancji orzekając na podstawie art. 199 k.c. o upoważnieniu zarządcy do wykonania remontu dachu budynku położonego na wspólnej nieruchomości i do zawarcia umowy kredytu miał na względzie cel zamierzonej czynności i interesy wszystkich współwłaścicieli.

Ponieważ remont dachu jest niezbędny, jego przeprowadzenie nie może być odkładane w czasie. Remont, jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego, nie może zostać sfinansowany z przeznaczonych na ten cel wpłat

wszystkich współwłaścicieli stosownie do ich udziałów w nieruchomości, albowiem nie wszyscy z nich dysponują odpowiednimi środkami finansowymi. Z tego względu jedynym słusznym rozwiązaniem, jak trafnie ocenił sąd I instancji jest zaciągnięcie kredytu. Odpowiednio przy tym, w kontekście celu jakim jest szybkie przeprowadzenie remontu dachu budynku, wyważył sąd interesy wszystkich współwłaścicieli, albowiem podejmowanie decyzji dotyczącej przedmiotu współwłasności, a nie wyłącznej własności, musi uwzględniać sytuację wszystkich. Brak możliwości zaciągnięcia kredytu przez zarządcę oznaczałby niemożność szybkiego przeprowadzenia remontu, a ten cel winien zostać niezwłocznie zrealizowany w interesie wszystkich współwłaścicieli, w interesie ich bezpieczeństwa.

Trafnie też wskazał Sąd Rejonowy, że zakres umocowania zarządcy do zawarcia umowy kredytu winien być sformułowany w sposób ogólny. Uwzględnić bowiem należy, iż różne są daty wydania postanowienia, w którym zarządca odpowiednio upoważnienie otrzymuje i zawarcia umowy kredytu. To warunki z chwili zawarcia umowy będą decydować o treści i warunkach umowy, którą zarządca będzie zawierał mając na uwadze obowiązek prowadzenia prawidłowej gospodarki o jakiej mowa w art. 935 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c.

Niezasadny jest też zarzut, iż brak szczegółowego określenia w zaskarżonym postanowieniu warunków umowy kredytowej prowadzi do upoważnienia zarządcy przymusowego do zawarcia umowy kredytowej na zupełnie dowolnych warunkach bez możliwości ich weryfikacji i kontroli przez członków wspólnoty i sąd.

Zarządca na podstawie art. 937 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. składa sądowi w wyznaczonych terminach sprawozdania ze swych czynności jak również udokumentowane sprawozdania rachunkowe, a na zasadzie art. 938 § 1 k.p.c. odpowiada za szkodę wyrządzoną na skutek nienależytego wykonywania obowiązków. Z przepisu art. 938 § 2 k.p.c. wynika ponadto możliwość wydawania zarządcy poleceń przez sąd, a na treść wydawanych poleceń wpływ mogą mieć członkowie wspólnoty jeśli w ich ocenie działania zarządcy w zakresie wynikającym z upoważnienia sądu będą gospodarczo niezasadne. Na podstawie art. 938 § 2 k.p.c. zarządca może być skazany na grzywnę, a gdy prawidłowe sprawowanie zarządu będzie tego wymagało, sąd może odjąć zarządcę zarząd i ustanowić innego zarządcę.

Tak więc wbrew zarzutom uczestnika, istnieją instrumenty kontroli wykonywania zarządu przez zarządcę również w zakresie udzielonego przez sąd upoważnienia.

Zasadny natomiast okazał się zarzut naruszenia art. 321 k.p.c., albowiem upoważniając zarządcę w punkcie 2 zaskarżonego postanowienia do zawarcia umowy kredytu, sąd I instancji nie wskazał jego celu, jakim było sfinansowanie remontu dachu budynku na wspólnej nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w pkt. 1 postanowienia na mocy art. 386 § 1 k.p.c. i jak w pkt. 2 postanowienia na mocy art. 385 k.p.c.

Ponieważ apelacja uczestnika tylko w niewielkim zakresie została uwzględniona, o kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z § 2 i 7 pkt 7 oraz 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu z 28.9.2002r. (Dz. U. 2013.490. t.j.), zasądzając od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kwotę 120 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu odwoławczym.

SSR (del.) Roman Troll SSO Teresa Kołeczko-Wacławik SSO Andrzej Dyrda