

Sygn. akt II Ca 702/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Barbara Puchalska (spr.)
Sędziowie:	SSO Bożena Sztomber SSO Bogdan Łaskiewicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Monika Gąsowska

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

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

z udziałem (...)Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B., (...)Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B., K. S., Ś. D. S.i Ł. S.

o uchylenie zarządu

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 30 kwietnia 2014 r. sygn. akt II Ns 5125/13

**postanawia:**

**oddalić apelację.**

## UZASADNIENIE

(...) Sp. z o.o.z siedzibą w B.wniósł o uchylenie zarządu przymusowego nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym S.P.. ( nr (...)), jednostka ewidencyjna B.(...), powiat m. B., województwo (...), przy ulicy (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...)o powierzchni 0,0497 ha oraz numerem geodezyjnym (...)o powierzchni 0,0231 ha , zabudowanej budynkiem handlowo usługowym , dla której w Sądzie Rejonowym w Białymstoku IX Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...), ewentualnie uchylenie zarządu przymusowego w części dotyczącej wyodrębnionych postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 31 grudnia 2012 roku sygn. akt II Ns 2678/10 częściowo zmienionym postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 5 września 2013 roku sygn. akt II Ca 257/13 odrębnych lokali w ww. budynku przy ulicy (...)w B.; ponadto wnosił o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wniosku wskazał, iż w związku z uprawomocnieniem się postanowienia Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 31 grudnia 2012 roku w sprawie o sygn. akt II Ns 2678/10 ustanawiającego odrębną własność lokali w budynku przy ulicy (...) w B., wystąpiły przesłanki wynikające z art. 614 kpc uzasadniające uchylenie zarządu dla przedmiotowej nieruchomości (k.2-2v).

Uczestnik postępowania (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B.popał wniosek o uchylenie zarządu przymusowego (k.45).

Uczestnicy postępowania K. S.i Ś. D. S.wnieśli o oddalenie wniosku w całości – wskazali, iż ich zdaniem nie wystąpiły przesłanki wynikające z art. 614 kpc, ponieważ wnioskodawca narusza art. 144 kc poprzez dokonywanie przeróbek instalacji centralnego ogrzewania oraz odłączania ciepła (k.34-34v).

Uczestnicy postępowania (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B.i Ł. S.nie zajęli stanowiska w sprawie.

Postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku oddalił wniosek i stwierdził, iż zainteresowani we własnym zakresie ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd I instancji wskazał, że nieruchomość położona w obrębie ewidencyjnym S.P. ( nr (...)), jednostka ewidencyjna B.( (...)), powiat m. B., województwo (...), przy ulicy (...), oznaczona numerem geodezyjnym (...)o powierzchni 0,0497 ha oraz numerem geodezyjnym (...)o powierzchni 0,0231 ha, zabudowana budynkiem handlowo usługowym, dla której w Sądzie Rejonowym w Białymstoku IX Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...), stanowi współwłasność: (...)” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.z udziałem w 21/30 częściach, (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.z udziałem 6/30 części, K. S.z udziałem w 1/80 części, Ł. S.z udziałem w 3/80 części, K. S.i Ś. S.( wspólność ustawowa małżeńska ) z udziałem w 3/60 części.

Mocą postanowienia Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 29 lipca 2008 roku w sprawie o sygn. akt II Ns 2995/07 wyznaczono na zarządcę ww. nieruchomości (...)” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w B., ul. (...)w B.(k.358-359 akt sprawy o sygn. II Ns 2995/07 Sądu Rejonowego w Białymstoku).

Postanowieniem z dnia 13 listopada 2008 roku w sprawie o sygn. akt II Ca 667/08, Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił apelację uczestnika postępowania (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. od postanowienia Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 29 lipca 2008 roku w sprawie o sygn. akt II Ns 2995/07 (k.408 akt sprawy o sygn. II Ns 2995/07 Sądu Rejonowego w Białymstoku).

Sąd Rejonowy wskazał też, że na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 31 grudnia 2012 roku w sprawie o sygn. akt II Ns 2678/10, zmienionego postanowieniem Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 5 września 2013 roku sygn. akt II Ca 257/13, dokonano zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości w ten sposób, że w budynku handlowo – usługowym ustanowiono odrębną własność lokali - zgodnie z opinią sporządzoną przez biegłego sądowego W. J.znajdującą się na k 225, 227 – 229 akt oraz opinią biegłego sądowego J. J.k. 561 akt i przyznano na rzecz wnioskodawcy (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością B.własność: lokalu nr (...)znajdującego się w piwnicy budynku składającego się z pomieszczeń oznaczonych numerami (...)o łącznej powierzchni 158,11m<sup>2</sup> wraz z udziałem w 15811/85080 częściach we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), lokalu numer (...)znajdującego się na parterze budynku składającego się z pomieszczeń oznaczonych numerami (...)o łącznej powierzchni 82,46 m<sup>2</sup>, wraz z udziałem w 8246/85080 częściach we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), lokal nr (...)znajdującego się na pierwszym piętrze budynku składającego się z pomieszczeń nr (...)o łącznej powierzchni 173,62 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w 17362/85080 częściach we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), lokalu nr (...)znajdującego się

na drugim piętrze budynku składającego się z pomieszczeń oznaczonych numerami (...)o łącznej powierzchni 171,63 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w 17163/85080 częściach we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...)o łącznej wartości 2.044.679 złotych; na rzecz uczestnika postępowania (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B.przyznać własność lokalu nr (...)znajdującego się na trzecim piętrze budynku składającego się z pomieszczeń oznaczonych numerami(...)o łącznej powierzchni 166,87 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w 16687/85080 częściach we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...)o wartości 563.019 złotych; na współwłasność K. S.z udziałem w 1/8 części, Ł. S.z udziałem w 3/8 częściach, małżonków K. S.i Ś. D. S.( wspólność ustawowa małżeńska ) z udziałem w 4/8 częściach przyznać własność lokalu nr (...)znajdującego się na parterze budynku, składającego się z pomieszczeń nr (...)o łącznej powierzchni 98,11 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w 9811/85080 części we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...)o wartości 393.421 złotych; do wspólnego korzystania wnioskodawcy i uczestników postępowania przyznano pomieszczenia znajdujące się w piwnicy oznaczone numerami (...)o łącznej powierzchni 30,66 m<sup>2</sup>, pomieszczenia na parterze oznaczone numerami (...)o łącznej powierzchni 17,24 m<sup>2</sup>, pomieszczenie na pierwszym piętrze oznaczone numerem (...)o powierzchni 15,14 m<sup>2</sup>, pomieszczenie na drugim piętrze oznaczone numerem (...)o powierzchni 15,14 m<sup>2</sup>, pomieszczenie na trzecim piętrze oznaczone numerem (...)o powierzchni 15,14 m<sup>2</sup> (k.584-587,796-799 akt sprawy o sygn. II Ns 2678/10 Sądu Rejonowego w Białymstoku).

Sąd I instancji jako podstawę prawną postanowienia wskazał art. 614 kpc , stosownie do treści którego sąd uchyli zarząd, gdy odpadnie podstawa dalszego jego trwania i badał , czy ustały przyczyny trwania zarządu przedmiotową nieruchomością. Podkreślił przy tym , że ciężar dowodu w tym zakresie w myśl art. 6 kc spoczywał na wnioskodawcy (to on ze swoich twierdzeń wywodzić miał korzystne dlań skutki).

Rozważając kwestię zasadności wniosku sąd I instancji stwierdził , że podstawą wyznaczenia zarządcy rzeczą wspólną, tj. przedmiotową nieruchomością, był silny konflikt pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości, który spowodował, że nie mogli się oni porozumieć się w kwestii zarządu nieruchomością wspólną; tym samym wnioskodawca w niniejszym postępowaniu ,winien zdaniem tego sądu wykazać, że zarząd przedmiotową nieruchomością jest wykonywany prawidłowo i bezkonfliktowo – w ocenie Sądu Rejonowego wnioski były również zasadny gdyby wnioskodawca wykazał, że istnieją jasne, zgodnie ustalone przez współwłaścicieli, zasady dotyczące sprawowania zarządu nieruchomością wspólną (np. w formie umowy, która jest najlepszym sposobem na ustalenie zasad sprawowania zarządu rzeczą wspólną, na co zwrócił uwagę Sąd Okręgowy w Białymstoku w uzasadnieniu swojego orzeczenia, rozpoznając apelację od orzeczenia ustanawiającego zarząd – k. 417 akt II Ns 2995/07).

W ocenie Sądu Rejonowego wskazane okoliczności nie zostały jednak w toku postępowania wykazane.

Sąd Rejonowy odniósł się do twierdzenia wnioskodawcy, że wniosek podlega uwzględnieniu z tej tylko przyczyny, że na nieruchomości została ustanowiona odrębna własność lokali ,ale uznał że okoliczność ta (choć bezsporna) nie zmieniła stanu rzeczy istniejącego wcześniej w tym znaczeniu, że w dalszym ciągu wskazana nieruchomość stanowi przedmiot współwłasności, a zatem w dalszym ciągu zachodzi konieczność sprawowania zarządu nad tą nieruchomością.

Sąd Rejonowy uznając, że pomiędzy współwłaścicielami istnieje nadal konflikt przyjął , iż nie zrealizowały się przesłanki z art. 614 kpc umożliwiające uchylenie zarządu przymusowego.

W tych okolicznościach (wobec niewykazania, że istnieje zgoda co do zarządu nieruchomością wspólną), w ocenie Sądu I instancji, nadal istnieje konieczność sprawowania zarządu przymusowego w odniesieniu do nieruchomości wskazanej w treści wniosku, które to ustalenie legło u podstaw orzeczenia o oddaleniu wniosku.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o art. 520 § 1 kpc, stwierdzając, że zainteresowani ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

**Apelację od powyższego postanowienia wywiódł wnioskodawca (...) Spółka z o.o.**

**Zaskarżył on orzeczenie w całości i zarzucił :**

**I. naruszenie przepisów postępowania , a w szczególności :**

**1. art. 614 w zw. z art. 5 kpc na skutek oddalenia wniosku wnioskodawcy o uchylenie zarządu przymusowego nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) pomimo zaistnienia przesłanek uzasadniających jego uchylenie ;Sąd nie wziął pod uwagę ,że uczestnicy postępowania nie mogą czynić ze swego prawa użytku , który jest sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego.**

**2. art. 233§1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia przez sąd zebranego materiału dowodowego oraz dowolną ocenę tego materiału polegającą na błędnym ustaleniu stanu faktycznego poprzez przyjęcie , iż nadal pomiędzy stronami postępowania istnieje współwłasność nieruchomości uzasadniająca utrzymywanie zarządu przymusowego,**

**3. art. 233§1 kpc poprzez wadliwą ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego i nie rozważenie wszechstronnie całego materiału dowodowego zebranego w sprawie , z pominięciem istotnej jego części i poczynieniu ustaleń faktycznych praktycznie w oparciu jedynie na dowodzie z pisma uczestników postępowania , co skutkowało błędami w ustaleniach faktycznych sprawy.**

**II. naruszenie przepisów prawa materialnego , a mianowicie:**

**1. art. 144 w zw. z art. 6 kodeksu cywilnego poprzez jego błędne zastosowanie w sprawie uznając, że wnioskodawca narusza jego dyspozycję poprzez dokonywanie przeróbek instalacji centralnego ogrzewania oraz odłączenie dostaw ciepła pomimo braku dowodów na tę okoliczność oraz błędne przyjęcie ,że pomiędzy właścicielami odrębnych własności lokali istnieje konflikt uzasadniający oddalenie wniosku.**

**Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wnosił o:**

**1. zmianę zaskarżonego postanowienia w całości poprzez uchylenie zarządu przymusowego nieruchomości położonej w B. przy ul. (...),**

**2.zwrot kosztów procesu , w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych za obie instancje ,**

**ewentualnie**

**3.uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.**

**Sąd Okręgowy ,zważył , co następuje:**

Apelacja wnioskodawcy podlegała oddaleniu jako niezasadna , aczkolwiek jeden z jej zarzutów okazał się trafny. Dotyczy to zarzutu sformułowanego jako zarzut naruszenia prawa procesowego w postaci art. 233§1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia przez sąd zebranego materiału dowodowego oraz dowolną ocenę tego materiału polegającą na błędnym ustaleniu stanu faktycznego poprzez przyjęcie , iż nadal pomiędzy stronami postępowania istnieje współwłasność nieruchomości uzasadniająca utrzymywanie zarządu przymusowego. Trafność tego zarzutu nie mogła jednakże doprowadzić do zmiany zaskarżonego postanowienia w postulowanym kierunku , bowiem Sąd Okręgowy stoi na stanowisku ,że wniosek o uchylenie zarządu , jak i apelacja od postanowienia oddalającego

ten wniosek , winny być oddalone , z tej przyczyny ,że zarząd ustanowiony postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 29 lipca 2008 roku w sprawie II Ns 2995/07 wygasł z mocy prawa w dniu 5 września 2013 roku tj. w dniu uprawomocnienia się postanowienia Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 31 grudnia 2012 roku wydanego w sprawie II Ns 2678/10 znoszącego współwłasność nieruchomości zabudowanej położonej w B. przy ul. (...) poprzez ustanowienie odrębnej własności sześciu lokali użytkowych.

Sąd Rejonowy wprawdzie widział okoliczność w postaci zniesienia współwłasności , ale błędnie uznał ,że nie ma ona znaczenia dla bytu zarządu ustanowionego przez sąd , gdyż nadal wskazana nieruchomość stanowi przedmiot współwłasności , a zatem w dalszym ciągu zachodzi konieczność sprawowania zarządu nad tą nieruchomością. Kierując się tym błędnym przekonaniem Sąd I instancji zbędnie zajął się badaniem przesłanek z art. 614 kpc , a zatem badał ,czy nie odpadła podstawa dalszego trwania zarządu. Uznając ,iż przesłanki ustanowienia zarządcy w trybie art. 203 kc nadal występują / nadal pomiędzy zainteresowanymi nie ma zgody co do zarządu nieruchomością wspólną , istnieje konflikt pomiędzy wnioskodawcą , a uczestnikami postępowania K. S.i Ś. D. S.głównie dotyczący kwestii rozliczania kosztów centralnego ogrzewania/ Sąd Rejonowy oddalił wniosek .

Tymczasem istotnie wniosek podlegał oddaleniu , jednakże z innych przyczyn. Sąd Rejonowy nie przydał właściwego znaczenia kwestii podstawowej , a mianowicie faktowi , iż nie istnieje już przedmiot zarządu , którego dotyczyło postanowienie Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 29 lipca 2008 roku w sprawie II Ns 2995/07 . W dacie wydawania w/w postanowienia w 2008 roku nieruchomość składająca się z dwóch zabudowanych budynkiem handlowo usługowym działek geodezyjnych (...)o powierzchni 0,0728 ha dla której w Sądzie Rejonowym w Białymstoku IX Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...), stanowiła współwłasność , (...) " Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.z udziałem w 21/30 częściach, (...) " Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.z udziałem 6/30 części, K. S.z udziałem w 1/80 części, Ł. S.z udziałem w 3/80 części, K. S.i Ś. S.( wspólność ustawowa małżeńska ) z udziałem w 3/60 części. Podstawą ustanowienia przez sąd zarządcy było wówczas ustalenie , iż zrealizowały się przesłanki z art. 203 kc tj. ustalono ,że współwłaściciel większościowy tj. spółka (...) dopuszcza się zachowań , które należy rozpatrywać w kategoriach krzywdzenia mniejszości współwłaścicieli / np. odcięła od pionu kanalizacyjnego pomieszczenie użytkowane przez K.i J. S., zamurowała wyjście awaryjne od wewnątrz , założyła metalową kratę z kłódkami od zewnątrz , uniemożliwiła dostęp do nieruchomości od strony bramy wjazdowej przez ustawienie palet z bloczkami betonowymi /.

W dacie orzekania w niniejszej sprawie zmienił się stan prawny nieruchomości , bowiem postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 31 grudnia 2012 roku wydanego w sprawie II Ns 2678/10 doszło do zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności sześciu lokali użytkowych. I choć istotnie ten sposób zniesienia współwłasności nie prowadzi do ostatecznego wyjścia ze współwłasności , nadal bowiem we współwłasności tzw. przymusowej pozostają części wspólne budynku i urządzeń nie służące do wyłącznego korzystania przez poszczególnych właścicieli oraz nieruchomość gruntowa , to powstaje nowy byt prawny regulowany szczególnymi przepisami prawa . Powstało też , w przypadku przedmiotowej sprawy, 6 odrębnych lokali użytkowych czyli sześć nowych nieruchomości lokalowych . Kwestię zarządu w tzw. małej wspólnocie liczącej do 7 lokali / ale jedynie w zakresie części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania przez poszczególnych właścicieli oraz wspólnego gruntu/ reguluje art. 19 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku – Dz.U. Nr 85 , poz. 388 ze zm /. Przewiduje on ,że jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych , należących nadal do dotychczasowego właściciela , nie jest większa niż siedem , do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności . Fakt odesłania do odpowiedniego stosowania przepisów dotyczących zarządu nieruchomością stanowiącą przedmiot współwłasności nie oznacza jednakże , że ustanowiony w okresie trwania tej współwłasności przez sąd zarząd trwa nadal pomimo zniesienia tej współwłasności . Zarząd ten wygasł z mocy prawa wraz z uprawomocnieniem się postanowienia znoszącego współwłasność , w związku z czym wniosek o jego uchycenie trafia w „próżnię” i pomimo niewłaściwej argumentacji Sądu Rejonowego , zasadnie został oddalony. Sąd Najwyższy wypowiedział się odnośnie bytu zarządu ustanowionego jednakże w trybie udzielenia zabezpieczenia w trwającej sprawie o zniesienie współwłasności – uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia

2007 roku , sygn. akt III CZP 124/07 . Sąd Najwyższy stanął na stanowisku ,że zarządca ustanowiony na podstawie postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości traci po upadku zabezpieczenia legitymację procesową w sprawie wytoczonej w ramach sprawowanego zarządu .Upadek zabezpieczenia pozbawia zarządcę wszelkich podstaw do wykonywania funkcji zarządu , w tym kontynuowania wszczętego procesu . Pogląd ten jest , w ocenie Sądu Okręgowego , również aktualny w odniesieniu do sytuacji zarządcy ustanowionego w innej sprawie po zniesieniu współwłasności i powstaniu odrębnej własności lokali .Zarząd w przedmiotowej sprawie został bowiem ustanowiony dla jednej nieruchomości stanowiącej współwłasność osób fizycznych i prawnych , natomiast z chwilą powstania wspólnoty wyodrębniono nieruchomości lokalowe , zatem współwłasność jednej nieruchomości uległa przekształceniu w odrębną własność lokali i współwłasność przymusową nieruchomości wspólnej w rozumieniu art.3 ustawy o własności lokali . Zarząd taki jest zatem bezprzedmiotowy , bo brak przedmiotu zarządu opisanego w postanowieniu o jego ustanowieniu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy poczytuje za zbędne odnoszenie się do pozostałych zarzutów apelacji , jak i do pozostałych ustaleń Sądu Rejonowego , kwestionowanych w apelacji , bowiem czynienie tych ustaleń i roztrząsanie ich prawidłowości nie jest konieczne do rozpoznania apelacji , jak i nie było konieczne do rozstrzygnięcia wniosku o uchylenie zarządu.

W tym stanie rzeczy apelację oddalono na mocy art. 385 kpc w zw. z art.13 § 2 kpc.