

Sygn. akt II Ca 35/14

POSTANOWIENIE

Dnia 7 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Elżbieta Żak (spr.)

Sędziowie: Sądu Okręgowego Anna Ścioch-Kozak

Sądu Rejonowego Marta Postulska-Siwiek (del. do SO)

Protokolant Starszy sekretarz sądowy Jolanta Jaworska

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2014 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z wniosku S. D., Z. D., I. B., A. B. (1)

z udziałem L. T., M. Z.

o wyznaczenie zarządcy rzeczą wspólną

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 12 listopada 2013 roku, sygnatura akt I Ns 948/11

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt II Ca 35/14

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 8 kwietnia 2011 roku wnioskodawcy S. i Z. małżonkowie D. oraz I. i A. małżonkowie B. domagali się wyznaczenia M. P. na zarządcę nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w L. przy ul. (...), zabudowanej wielolokalowym budynkiem mieszkalnym, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw (...).

Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie postanowieniem z dnia 12 listopada 2013 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt I Ns 948/11:

1. oddalił wniosek;
2. zasądził od każdego z wnioskodawców: S. D., Z. D., I. B., A. B. (1) na rzecz każdej z uczestniczek: L. T. oraz M. Z. kwoty po 32,12 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powyższego orzeczenia Sąd Rejonowy przedstawił ustalony przez siebie stan faktyczny i wnioski na jego podstawie wyciągnięte.

W dniu 28 grudnia 2004 roku pomiędzy właścicielami nieruchomości J. T., L. T., M. Z., a Zarządem i Administracją (...) s.c. z siedzibą w L. reprezentowaną przez wspólników A. B. (1) oraz Z. D. - reprezentowanego przez S. D., została zawarta umowa o zarząd nieruchomością położoną w L. przy ul. (...) składającą się z działki o powierzchni 590,00 m⁽²⁾ zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 529,3 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Księgi Wieczystej prowadzi księgę wieczystą KW (...).

W dniu 2 stycznia 2008 roku pomiędzy właścicielami nieruchomości L. T., I. W. A. S. M. C. (1), a Firmą Zarząd i Administracja (...) - (...) s.c. z siedzibą w L. reprezentowaną przez wspólników S. D. i A. B. (1) została zawarta umowa o zarząd nieruchomością stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 590,00 m² położoną w L. przy ul. (...).

Współwłaścicielami tej nieruchomości są : S. i Z. małżonkowie D. na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 3/72 części, I. i A. małżonkowie B. na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 3/72 części, L. T. w udziale 22/48 części, M. Z. w udziale 22/48 w części. S. i Z. małżonkowie D. i I. i A. małżonkowie B. nabyli swoje udziały na podstawie aktu notarialnego z dnia 27 sierpnia 2008 roku. Po tym fakcie zaczęło dochodzić do nieporozumień pomiędzy nabywcami udziału, a dotychczasowymi współwłaścicielkami nieruchomości M. Z., L. T. w zakresie rozdysponowania środkami pieniężnymi, przeprowadzenia remontów, usytuowania altany śmietnikowej. Po nabyciu udziału w nieruchomości S. i Z. małżonkowie D. oraz I. i A. małżonkowie B. weszli w posiadanie lokalu nr (...) i piwnic. W lokalu nr (...) S. i Z. małżonkowie D. oraz I. i A. małżonkowie B. dokonali remontu tego lokalu i chcieli go wynająć, by pieniądze z najmu tego lokalu, choć w części pokryły odsetki od tego kredytu zaciągniętego na zakup udziału w nieruchomości.

Współwłaściciele nieruchomości M. Z. i L. T. pismem z dnia 27 stycznia 2011 roku na podstawie § 8 umowy o zarząd nieruchomością zawartej w dniu 2 stycznia 2008 roku pomiędzy właścicielami nieruchomości L. T., I. A. T. -S., M. C. (1) a Firmą Zarząd i Administracja (...) - (...) s.c. z siedzibą w L. w zw. z art. 201 k.c. wypowiedzieli Firmie Zarząd i Administracja (...) - (...) s.c. z siedzibą w L. umowę z dnia 2 stycznia 2008 roku o zarząd nieruchomością wyznaczając końcowy termin wypowiedzenia dzień 30 kwietnia 2011 roku.

S. D. i Z. D. w dniu 28 stycznia 2011 roku wystąpili do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z pozwem przeciwko D. C. o opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego w budynku nr (...) przy ul. (...) w L. i wydanie go powodom. Swoją decyzję uzasadnili tym, że D. C. zalegała z czynszem, przekraczającą trzy pełne okresy płatności. W trakcie procesu M. Z. i L. T. nie zgodziły się na eksmisję D. C., składając zawartą w dniu 19 lipca 2011 roku nową umowę najmu lokalu nr (...). M. Z. zgłosiła interwencję uboczną po stronie pozwanej, wnosząc o oddalenie powództwa. Następnie dołączyła umowę z dnia 17 stycznia 2013 roku zawartą pomiędzy M. Z. i L. T. a D. C. najmu lokalu mieszkalnego nr (...) do 18 stycznia 2015 roku z możliwością jej przedłużenia. Sąd w sprawie I C 550/11 wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2013 roku oddalił powództwo S. D. i Z. D. przeciwko D. C., M. C. (2), K. C. oraz A. C. o opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...), uzasadniając to tym, iż D. C. posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

M. Z. i L. T. pismem z dnia 7 marca 2011 roku skierowanym do wspólników Zarządu i Administracji (...) D. -

(...) s.c. z siedzibą w L. wypowiedziały ze skutkiem natychmiastowym

umowę z dnia 2 stycznia 2008 roku o zarząd nieruchomością położoną w L. przy ul. (...). Jako przyczynę wypowiedzenia wskazały całkowitą utratę zaufania i celowe działanie wspólników spółki na ich szkodę, zobowiązując ich do wydania do 11 marca 2011 roku całej dokumentacji. W dniu 7 marca 2011 roku pracownik firmy odmówił przyjęcia wypowiedzenia po uprzednim jego przeczytaniu.

W dniu 8 marca 2011 roku M. Z. i L. T. udzieliły A. B. (2), posiadającemu licencję pełnomocnictwo do zarządzania nieruchomością położoną w L. przy ul. (...).

M. Z. i L. T. w dniu 10 marca 2011 roku złożyły do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie przeciwko Z. D. pozew o ochronę naruszonego posiadania lokalu nr (...) w nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), poprzez nakazanie usunięcia Z. D. i wydanie tego lokalu powodom.

M. Z., L. T. pismem z dnia 29 marca 2011 roku zażądały od Firmy Zarząd i Administracja (...) - (...) s.c. z siedzibą w L. wydania im lub panu B. w trybie pilnym oryginałów dokumentacji i kluczy z nieruchomości położonej w L. przy ul. (...).

M. Z. w dniu 8 kwietnia 2011 roku złożyła do Prokuratury Rejonowej L.-Północ w L. zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez S. D. i A. B. (1) polegającego na przywłaszczeniu dokumentów oraz ruchomości będących własnością pokrzywdzonych i odmowie ich wydania pomimo otrzymania wezwań, nie rozliczenia się z zysku, jaki przyniosła kamienica w 2010 roku oraz w miesiącach: styczeń, luty, marzec 2011 roku.

W dniu 22 kwietnia 2011 roku pomiędzy L. T. i M. Z. a (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ś. została zawarta umowa o zarząd nieruchomością położoną w L. przy ul. (...), w imieniu której zarząd wykonywał będzie A. B. (2).

W lipcu 2011 roku S. D. wynajęła J. K. lokal nr (...) i oddała mu klucze do tego lokalu. Gdy J. K. przebywał w lokalu nr (...) tego lokalu za jego zgodą weszli: J. T. i M. Z.. M. Z. wezwała J. K. do wydania jej lokalu i kluczy. W związku z zaistniałą konfliktową sytuacją w lokalu została wezwana Policja. Przybyli na miejsce funkcjonariusze policji po konsultacji z przełożonym nakazali opuszczenie lokalu przez osoby w nim przebywające. J. K. zamknął lokal na klucz, oświadczając, że klucze od lokalu i lokal wyda S. D., z którą zawierał umowę najmu.

Dokumentacja dotycząca budynku oraz dokumentacja finansowo - księgową nieruchomości jest w częściowym posiadaniu współników spółki cywilnej Zarząd i Administracja (...) - (...) s.c. z siedzibą w L. oraz zarządcy A. B. (2).

Wskazany przez wnioskodawców jako pierwszy kandydat na zarządcę sądowego M. P. poinformował Sąd, iż nie jest zainteresowany pełnieniem funkcji zarządcy sądowego.

Kolejny kandydat na zarządcę sądowego, wskazany przez wnioskodawców, (...) poinformował Sąd, iż również nie wyraża zgody na ustanowienie zarządcą sądowym nieruchomości wspólnej w sprawie I Ns 948/11.

Dopiero M. S. (2), prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...), wskazany przez wnioskodawców jako kolejny kandydat na zarządcę sądowego, wyraził zgodę na pełnienie funkcji zarządcy sądowego nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) za wynagrodzeniem 1200zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody w postaci dokumentów, zeznań świadków, zeznań stron. Sąd wyjaśnił, że dokumenty, na które powoływali się pełnomocnicy stron nie były przez nich kwestionowane i Sąd uznał je za pełnowartościowy materiał dowodowy.

W ocenie Sądu dowody z dokumentów, zeznania stron oraz świadków przedstawiają sytuację nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), sposób jej zarządzania oraz skonfliktowanych współwłaścicieli tej nieruchomości. Sąd wskazał, że o ile nie był kwestionowany stan faktyczny dotyczący nieruchomości, to odmienna była ocena zachowań poszczególnych współwłaścicieli w związku zaistniałym sporem na tle korzystania z nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji przytoczył treść przepisu art. 203 k.c., a w dalszej części uzasadnienia wskazał, że nie można uznać za zasadny zarzutu wobec uczestniczek, iż jako większościowi współwłaściciele naruszają zasady prawidłowego zarządu i krzywdzą mniejszość poprzez wypowiedzenie umowy dotychczasowemu zarządcy, obronę wieloletniego najemcy lokalu nr (...) D. C. przed eksmisją i zawarcie z nią umowy najmu.

Sąd wyjaśnił, że w zależności od zakresu nakładów na nieruchomość i ich wysokości w konkretnej sytuacji czynność z tym związana może być czynnością zwykłego zarządu (przy, której wymagana jest zgoda większości) lub czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, gdzie potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, a w razie braku takiej

zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

W ocenie Sądu Rejonowego trudności w uzyskiwaniu zgody przez współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu tą nieruchomością mogą być eliminowane doraźnym orzeczeniem sądu zezwalającym na dokonanie konkretnej czynności (art. 201 zd. 2 k.c.).

Apelację od powyższego orzeczenia złożyli wnioskodawcy, zaskarżając postanowienie Sądu Rejonowego w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę dowodów prowadzącą do błędnych ustaleń faktycznych, a polegającą na bepodstawnym, nie znajdującym oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym, w tym zeznaniach uczestniczki M. Z. i wnioskodawczyni S. D. oraz wyjaśnieniach wnioskodawców I. B. i A. B. (1), ustaleniu, że można uzyskać zgodę większości współwłaścicieli w sprawach dotyczących zwykłego zarządu, a działania uczestniczek będących większościami współwłaścicielkami nieruchomości nie naruszają zasad prawidłowego zarządu i nie krzywdzą uczestników będących współwłaścicielami mniejszościowymi, w sytuacji gdy wszystkie wymienione osoby zgodnie podały, że:

a) uczestniczki nie wyrażają zgody na zajmowanie przez wnioskodawców lokalu numer (...), pomimo że same bez ograniczeń korzystają z lokalu numer (...);

b) uczestniczki pokrywają koszty zajmowanego lokalu numer (...) nie ze środków własnych, lecz z przychodów, jakie przynosi nieruchomość wspólna;

c) uczestniczki zawarły umowę najmu z D. C. z czynszem najmu poniżej stawek rynkowych;

d) uczestniczki nie wyrażają zgody na postawienie na nieruchomości altany śmietnikowej oraz na wykonanie bieżących remontów i koniecznych napraw;

e) uczestniczki bez wiedzy wnioskodawców zawarły umowy o zarząd nieruchomością z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ś., a następnie J. B. i aprobowaly i nadal aprobują praktykę tych zarządców polegającą na sporządzaniu i przysyłaniu współwłaścicielom niepełnych miesięcznych sprawozdań finansowych, bez wskazania w nich konkretnych przychodów i wydatków oraz ich wysokości, podających jedynie łączne kwoty przychodów uzyskanych z nieruchomości i wydatków na nieruchomość poniesionych.

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 203 k.c. poprzez uznanie, że w odniesieniu do wspólnej nieruchomości wnioskodawców i uczestników nie zostały spełnione przesłanki konieczne do ustanowienia zarządcy sądowego.

Wobec podniesionych zarzutów apelujący wnosili o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustanowienia M. S. (2) zarządcą nieruchomości nr (...) położonej w L. przy ulicy (...), zabudowanej wielolokalowym budynkiem mieszkalnym oraz zasądzenie od uczestniczek na rzecz wnioskodawców zwrotu poniesionych przez nich kosztów postępowania za pierwszą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych;

2. zasądzenie od uczestniczek na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

Wnioskodawcy, kwestionując zaskarżone orzeczenie, sformułowali zarówno zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego, jak i przepisów procedury. W tej sytuacji w pierwszej kolejności wymagał rozważenia zarzut naruszenia

przepisów procesowych, bowiem zarzuty naruszenia prawa materialnego mogą być właściwie ocenione tylko na tle prawidłowo ustalonego stanu faktycznego.

Naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. (tu: w zw. z art. 13§ 2 k.p.c.) oraz błędu w ustaleniach faktycznych skarżący upatrują w bezpodstawnym przyjęciu, nie znajdującym oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym, w tym w zeznaniach uczestniczki M. Z., wnioskodawczyni S. D. oraz wyjaśnieniach wnioskodawców I. B. i A. B. (1), że można uzyskać zgodę większości współwłaścicieli w sprawach dotyczących zwykłego zarządu, a działania uczestniczek będących większościami współwłaścicielkami nieruchomości nie naruszają zasad prawidłowego zarządu i nie krzywdzą uczestników będących współwłaścicielami mniejszościowymi. W pierwszym rzędzie wskazać należy, że nie sposób wysnuć powyższej konkluzji (stanowiącej przedmiotowy zarzut) z uzasadnienia Sądu pierwszej instancji. Sąd Rejonowy wskazał bowiem jedynie tyle, że czynności w zakresie zarządu nieruchomością dzielą się na czynności zwykłego zarządu oraz czynności przekraczające zwykły zarząd, a konflikty jakie istnieją między współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości dotyczące zarządu mogą być eliminowane doraźnie.

Wbrew treści powołanego art. 233 § 1 k.p.c., ani samo sformułowanie zarzutów, ani ich uzasadnienie, nie wskazują w istocie na uchybienie przez Sąd pierwszej instancji zasadzie swobodnej oceny dowodów wyrażonej w powołanym przepisie. Przypomnieć należy, iż wskazany przepis reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy (wartości) dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Prawidłowe zarzucenie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania konkretnego dowodu przeprowadzonego w sprawie, którego zarzut ten dotyczy i podania, w czym skarżący upatrują wadliwą jego ocenę. Wnioskodawczyni jednak nie sprostała powyższemu obowiązkowi, gdyż nie wskazały, jaki konkretnie dowód został przez Sąd błędnie oceniony, bądź też ocena jakiego dowodu przeczy zasadom logiki i doświadczenia życiowego. Z podanych względów nie było możliwe konkretnie odniesienie się do postawionych w tym zakresie zarzutów apelacyjnych.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia prawa materialnego, choć ustalenia i rozważania Sądu pierwszej instancji wymagają uzupełnienia w zakresie, bardzo lakonicznie dokonanej przez Sąd Rejonowy, kwalifikacji prawnej konkretnych czynności podejmowanych przez uczestników postępowania w stosunku do wspólnej nieruchomości. Powyższe pozostaje jednak bez wpływu na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Podstawę materialnoprawną niniejszego wniosku o ustanowienie przez sąd zarządcy nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położoną w L. przy ulicy (...), zabudowaną wielolokalowym budynkiem mieszkalnym, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...), stanowi przepis art. 203 k.c. Zgodnie w powołanym przepisem powyższe może nastąpić, gdy nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu, gdy większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu oraz gdy większość krzywdzi mniejszość.

Ustanowienie zarządu sądowego oznacza odsunięcie współwłaścicieli od zarządu, w ich imieniu bowiem zarząd sprawuje zarządca sądowy. Od chwili jego ustanowienia współwłaściciele mogą używać rzeczy tylko w ograniczonym zakresie, który nie przeszkadza wykonywaniu zarządu. Taki zarząd, sprawowany nie we własnym imieniu lecz w imieniu współwłaścicieli, ogranicza się wyłącznie do wykonywania czynności zwykłego zarządu. Zarządca nie może więc wykonywać czynności przekraczających zwykły zarząd.

Ingerencja sądu, wyrażająca się w pozbawieniu współwłaścicieli prawa zwykłego zarządu, powinna być z istoty rzeczy środkiem wyjątkowym (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 1966 r., III CO 20/65, OSP 1966, z. 12, poz. 272). Dlatego też tylko stałe trudności w wykonywaniu czynności zwykłego zarządu uzasadniają zarząd sądowy. Sporadyczne kontrowersje pomiędzy współwłaścicielami mogą być doraźnie rozwiązywane przez sąd na podstawie przepisów art. 201-202 k.c.

Do konfliktów między współwłaścicielami na tle zarządu rzeczą wspólną dochodzi zazwyczaj wtedy, gdy nie ma zgody wszystkich na dokonanie konkretnej czynności faktycznej lub prawnej przez jednego lub niektórych współwłaścicieli. Zagadnieniem wstępnym, niemniej ważkim, jest wtedy prawidłowe zakwalifikowanie czynności, którą zamierzają

dokonać, jako mieszczącej się w pojęciu zwykłego zarządu rzeczą wspólną, czy jako przekraczającej ten zarząd albo jako tzw. czynności zachowawczej.

W tym zakresie istotne było zatem ustalenie, czy czynności, na które powołali się wnioskodawcy w apelacji, można zaliczyć do czynności przekraczających zwykły zarząd, czy też do czynności zwykłego zarządu.

Przez czynność zwykłego zarządu uznaje się załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie nie pogorszonym, w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Wszystko zaś, co nie mieści się w tych granicach należy do spraw przekraczających zwykły zarząd (por. J. Ignatowicz "Prawo rzeczowe", wyd. VI z 1995 r., str. 131).

Zarzut, iż w ramach postępowania pierwszoinstancyjnego dowiedzione zostało, iż uczestniczki nie wyrażają zgody na zajmowanie przez wnioskodawców lokalu numer (...) pomimo, że same bez ograniczeń korzystają z lokalu numer (...), pozostaje bez wpływu na przedmiotowe rozstrzygnięcie z uwagi na to, że jest to kwestia sposobu korzystania z rzeczy, nie stanowiąca czynności zarządu nieruchomością wspólną. Wobec powyższego, nie jest w tym zakresie potrzebna ani zgody wszystkich współwłaścicieli, ani zgoda większości współwłaścicieli. Sposób korzystania z nieruchomości nie mieści się w granicach pojęcia zarządu tą rzeczą i nie może być rozpatrywany na płaszczyźnie przepisu art. 203 k.c. Jedynie na marginesie wskazać można, że spór pomiędzy współwłaścicielami w tym zakresie może zostać rozstrzygnięty na gruncie innego postępowania, np. w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości, czy też przez podział rzeczy quoad usum, czyli przez podział do użytkowania (art.206 k.c.), w którym to sąd określi stosunki wzajemne między współwłaścicielami do czasu zniesienia współwłasności.

W zakresie natomiast w jakim wnioskodawcy zarzucają, iż uczestniczki zawarły bez ich wiedzy umowę o zarząd z nieruchomością o zarząd z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością wskazać należy, iż okoliczność ta nie może stanowić przesłanki ustanowienia zarządcy sądowego, gdyż, w ocenie Sądu Okręgowego, zawarcie tego rodzaju umowy stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd i nie mieści się w dyspozycji normy przepisu art. 203 k.c.

Wobec podniesionej przez skarżących okoliczność zawarcia przez uczestniczki umowy najmu z D. C. z czynszem najmu poniżej stawek rynkowych, należy w pierwszej kolejności wskazać, że brak jest dowodu, który potwierdzałby powyższe. Wnioskodawcy nie przedstawili dowodu na przykład w postaci kopii powyższej umowy, nie wskazali wysokości czynszu w niej określonego, jak również nie wykazali w jakim zakresie odbiega on od stawek rynkowych. Pobieranie wierzytelności z tytułu czynszu najmu oraz innych wierzytelności, jakie przynosi rzecz wspólna, stanowi czynność zwykłego zarządu tą rzeczą (art. 201 k.c.), wobec czego należy do osób, które zarząd wykonują, bez względu na to, czy jest to zarząd umowny, sądowy, czy wykonywany wprost na podstawie przepisów ustawy. Niemniej jednak, 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.

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przepis ten formułuje podstawową regułę rozkładu ciężaru dowodu w sporze cywilnoprawnym wskazując przede wszystkim, kogo obciążają skutki niepowodzenia procesu dowodzenia (tak zwany ciężar dowodu w znaczeniu materialnoprawnym). W świetle wynikającej z tego przepisu reguły, za prawdziwe mogą być przyjęte jedynie te fakty, które zostały udowodnione przez stronę obciążoną ciężarem ich dowodzenia, zaś pominięte powinny zostać te fakty, które przez stronę obciążoną obowiązkiem dowodzenia nie zostały w sposób należyty wykazane. Konsekwentnie, na uczestniku w postępowaniu nieprocesowym, który podniósł fakt lub zarzut, spoczywa także ciężar udowodnienia jego prawdziwości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2004 r., III CK 420/02).

W ocenie Sądu Okręgowego jednoznaczne ustalenie czy stawki czynszu określone w umowie najmu lokalu mieszkalnego zawartej z D. C. są zaniżone, jako okoliczności istotnej dla rozstrzygnięcia, wymagało wiadomości specjalnych, jakimi dysponuje właściwy biegły. Jedynie w oparciu o opinię biegłego z zakresu szacowania i wyceny nieruchomości, wydaną na skutek przeprowadzenia odpowiednich badań rynkowych na rynku nieruchomości wynajmowanych, możliwe byłoby ustalenie w okolicznościach niniejszej sprawy, czy w związku z zawarciem

powyższej umowy doszło poprzez ustalenie zaniżonych stawek czynszu do rzeczywistego pokrzywdzenia pozostałych współwłaścicieli. Nie budzi przy tym wątpliwości, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, to wnioskodawców obciążał obowiązek wykazania nieprawidłowości w sposobie rozliczeń z tytułu umowy najmu z D. C.. Podniesiony w tym względzie przez apelujących zarzut zaniżenia stawek rynkowych czynszu najmu w stosunku do jednego z najemców, nie znajduje odzwierciedlenia w materiale dowodowym zgromadzonym w tej sprawie.

Przewidziana natomiast w art. 232 zd. 2 k.p.c., który ma pełne zastosowanie również w postępowaniu nieprocesowym z mocy art. 13 § 2 k.p.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2004 r., III CK 420/02), możliwość przeprowadzenia powyższego dowodu niewskazanego przez strony nie jest obecnie obowiązkiem lecz uprawnieniem sądu, z którego powinien on korzystać jedynie w sytuacjach o szczególnym, wyjątkowym charakterze. Działanie sądu z urzędu z naruszeniem tej zasady może bowiem prowadzić do naruszenia prawa do bezstronnego sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron (art. 32 ust. 1 i art. 45 ust. 1 Konstytucji). Okoliczności uzasadniających ocenę, że przypadek taki zachodzi w rozpoznawanej sprawie, skarżący nie przytoczyli w niniejszej apelacji.

Podobnie, w ramach niniejszego postępowania wnioskodawcy nie wskazali żadnych dowodów czy to z dokumentów, czy osobowych źródeł dowodu, które potwierdzałyby okoliczność pokrywania przez uczestniczki kosztów zajmowanego lokalu numer (...) nie ze środków własnych, lecz z przychodów, jakie przynosi nieruchomość wspólna. Twierdzenia apelujących w tym zakresie nie znajdują żadnego odzwierciedlenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym w związku z czym brak było podstaw do uznania, że uczestniczki z pokrzywdzeniem pozostałych współwłaścicieli dokonują rozliczeń z tytułu zajmowanego przez nie lokalu numer (...). Ciężar dowodu w tym zakresie, na co zwrócono uwagę wyżej, spoczywał na wnioskodawcach.

W ocenie Sądu Okręgowego do czynności zwykłego zarządu można było w okolicznościach niniejszej sprawy zaliczyć postawienie altany śmietnikowej na nieruchomości wspólnej oraz dokonywanie bieżących napraw, mając na względzie, że obecnie altany śmietnikowe należą do urządzeń niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb elementarnych mieszkańców nieruchomości, a jednocześnie zapewniają zachowanie higieny w pobliżu kontenerów na śmieci.

Niewątpliwie w sprawie dowiedzione zostało, iż budowa przedmiotowej altany rzeczywiście stanowiła źródło konfliktu pomiędzy współwłaścicielami w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, w rezultacie czego wzniesiona została bez zgody większości współwłaścicieli. Niemniej jednak w tym miejscu należy zauważyć, że przepis art. 201 k.c. wskazuje, że w przypadku braku zgody większości współwłaścicieli do dokonania czynności zwykłego zarządu, każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. Podobnie, jeśli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, każdy z pozostałych współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez sąd (art. 202 k.c.).

W odniesieniu do powyższego wskazać należy, że każdy współwłaściciel nieruchomości w przypadku zamiaru dokonania jednorazowej czynności z zakresu zwykłego zarządu rzeczą i napotkania w tym względzie oporu ze strony pozostałych współwłaścicieli, może, bez względu na przysługującą mu wielkość udziału, żądać ingerencji sądu, polegającej na upoważnieniu go do dokonania określonej czynności. Skoro zatem brak było zgody większości współwłaścicieli na wzniesienie altany śmietnikowej na nieruchomości wspólnej, inicjatorzy tego przedsięwzięcia mogli wystąpić do sądu z odpowiednim wnioskiem w tym względzie w oparciu o przepis art. 201 k.c.

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 nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...).

Podkreślić należy, że wyliczenie przesłanek określonych w art. 203 k.c. nie jest przykładowe, ale wyczerpujące. Tylko wówczas gdy zachodzą okoliczności, które wypełniają znamiona jednej z trzech wymienionych w tym przepisie przesłanek, sąd może ustanowić zarządcę. Jak wynika zaś z analizy poszczególnych spraw, których rozwiązanie nie znajduje zgody między współwłaścicielami, żadna z przyczyn wymienionych w art. 203 k.c. w sprawie niniejszej nie wystąpiła. Subiektywne zaś poczucie krzywdy po stronie współwłaścicieli mniejszościowych nie mogło stanowić

podstawy ingerencji Sądu, wyrażającej się w pozbawieniu współwłaścicieli prawa zwykłego zarządu rzeczą, która to ingerencja powinna być z istoty rzeczy środkiem wyjątkowym.

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.