

Sygn. akt VIII Ca 96/13

POSTANOWIENIE

Dnia 17 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jadwiga Siedlaczek (spr.)
Sędziowie:	SSO Małgorzata Kończal SSO Ilona Dąbek
Protokolant:	st. sekr. sądowy Izabela Bagińska

na posiedzeniu jawnym rozpoznał sprawę

z wniosku **J. K.**

z udziałem **M. G.**

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu

na skutek apelacji uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 20 grudnia 2012 r.

sygn. akt XI Ns 819/12

p o s t a n a w i a :

1/ oddalić apelację;

2/ zasądzić od uczestniczki M. G. na rzecz wnioskodawcy J. K. kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt VIII Ca 96/13

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Toruniu wyrokiem z dnia 20 grudnia 2012 r. w sprawie z wniosku J. K. przy uczestnictwie M. G. o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu:

- zezwolił J. K. by (pomimo braku zgody M. G.) podpisał i złożył do Banku (...) w W. wniosek o przyznanie premii kompensacyjnej – w trybie ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów – związany z remontem nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) – KW nr (...),

- kosztami postępowania obciążył uczestniczkę,

- zasądził od M. G. na rzecz J. K. kwotę 357 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Wnioskodawca wniósł o zobowiązanie uczestniczki do złożenia oświadczenia woli poprzez wyrażenie zgody i podpisanie wniosku o uzyskanie funduszy na remonty z regulacji czynszów wypłacanych z Banku (...) (tzw. premie kompensacyjne z (...)) dotyczących nieruchomości położonej w T. przy ul. (...).

Sąd I instancji ustalił, że J. K. i M. G. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest kamienicą.

W dniu 14 grudnia 2011 r. stwierdzono nieodpowiedni stan balkonów w kamienicy.

W czerwcu 2012 r. podczas oględzin elewacji frontowej i balkonów kamienicy stwierdzono na elewacji: znaczne ubytki masy tynku, łuszczenie się i zacieki, liczne odparzenia tynków, wypłukana farba fasadowa, miejscowe ubytki w gzymsach i innych dekoracjach. Stwierdzono również bardzo zły stan techniczny płyt balkonów i korozję balustrad.

W dniu 13 września 2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał zarządcy nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) wykonanie w terminie do dnia 15 listopada 2012 r. robót budowlanych zabezpieczających, polegających na naprawie stalowej konstrukcji wsporczej dwóch balkonów, balustrad, płyt balkonowych oraz tynków kamienicy położonej przy ul. (...) w T., znajdujących się w nieodpowiednim stanie technicznym.

Remont balkonów został już wykonany.

J. K. chce przeprowadzić jeszcze prace remontowe elewacji budynku, polegające na reparacji lub wymianie okien, skuciu starych tynków i położeniu nowych, wymianie gzymsów, wymianie rynien, częściowej wymianie pokrycia dachowego, malowaniu położonego tynku. Prace te mogą kosztować ok. 85 000 zł. W tym celu chce on uzyskać w Banku (...) premię kompensacyjną, której wysokość zależy od ilości najemców z tzw. kwaterunku, którzy wcześniej najmowali lokale w nieruchomości. Posiada on dokumenty, które uzasadniają przyznanie premii w wysokości 75 000 zł. Zostały one odnalezione w Archiwum Państwowym i Archiwum Urzędu Miejskiego. Dotyczą 3 mieszkań. J. K. deklaruje, że sam wyłoży pieniądze na remont. Jeżeli premia kompensacyjna nie pokryje w całości jego wydatków, możliwe, że zażąda połowy różnicy od M. G..

Wniosek o przyznanie premii kompensacyjnej musi być złożony przez wszystkich współwłaścicieli. Do wniosku załącza się dokumenty uprawniające do otrzymania takiej premii, tj. umowy najmu lokali z czynszem regulowanym za okres od listopada 1994 r. do kwietnia 2005 r. oraz kosztorys planowanego remontu. Im więcej lokali z czynszem regulowanym we wskazanym okresie, tym wyższa premia może być przyznana.

Wniosek składa się do Banku (...) w W.. Bank wstępnie rozpoznaje wniosek i przyznaje promesę lub informację o wysokości premii, jaka się należy. Z samym złożeniem wniosku nie wiążą się żadne koszty. Na każdym etapie tej procedury można odstąpić od ubiegania się o premię. Po wydaniu przez bank promesy przyznania kompensaty współwłaściciele muszą podpisać z bankiem dalsze dokumenty umowy, w których określa się, w jaki sposób nastąpi zapłata za inwestycje – czy ze środków własnych, czy z kredytów.

Cała dalsza inwestycja jest pod kontrolą banku. Za inwestycję trzeba zapłacić z własnych środków lub zaciągnąć kredyt. Jeśli praca zostanie wykonana i odebrana, bank wypłaca należne środki, które są obiecane w promesie.

Niewykonanie remontu, pomimo uprzedniego złożenia wniosku o przyznanie premii kompensacyjnej oraz wydania decyzji o jej przyznaniu, jest równoznaczne z niespełnieniem warunków wypłaty premii, co skutkuje anulowaniem przez (...) decyzji o przyznaniu premii kompensacyjnej.

O premię kompensacyjną można się ubiegać tylko raz.

Nie wiadomo, jak długo jeszcze premia kompensacyjna będzie funkcjonowała. W przyszłości może zostać obniżona.

W dniu 9 stycznia 2012 r. J. K. wezwał M. G. do wyrażenia zgody i podpisania wniosku o uzyskanie funduszy/dotacji na remonty z regulacji czynszu wypłacanych z Banku (...) (tzw. premie kompensacyjne z (...)).

M. G. nie wyraża zgody na remont elewacji budynku i odmawia wyrażenia zgody na podpisanie wniosku o uzyskanie premii kompensacyjnej w (...).

M. G. godzi się na utratę dochodu w wysokości 24 000 zł miesięcznie, ponieważ nie chce zawrzeć umowy na czas określony.

Sąd I instancji stwierdził, że stan faktyczny niniejszej sprawy był w zasadzie bezsporny. Wnioskodawca i uczestniczka pozostawali w sporze jedynie co do oceny stanu elewacji kamienicy położonej w T. przy ul. (...), konieczności jej remontu oraz oceny zasadności złożenia wniosku o przyznanie na ten remont premii kompensacyjnej do Banku (...).

Sąd Rejonowy zauważył, że nieruchomości położona w T. przy ul. (...) pozostaje we współwłasności J. K. i M. G. w częściach ułamkowych (po 1/2). Niewątpliwie zaś złożenie wniosku o przyznanie premii kompensacyjnej jest czynnością zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Jak wynika z zeznań świadka K. J. (1) oraz informacji z Banku (...) samo złożenie wniosku o przyznanie premii kompensacyjnej nie oznacza jeszcze obowiązku współwłaścicieli, którzy taki wniosek składają, przeprowadzenia takiego remontu. Niewykonanie remontu, pomimo złożenia wniosku, skutkuje anulowaniem przez (...) decyzji o przyznaniu premii, zatem nie wiążą się z nim żadne negatywne dla wnioskodawców konsekwencje. Informacja uzyskana z (...) o wysokości premii ma charakter informacyjny – pozwala współwłaścicielom na ocenę, jaka część planowanego remontu będzie musiała zostać pokryta z ich własnych środków.

W tym miejscu Sąd Rejonowy podkreślił, że zgodnie z art. 201 kc do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności.

W doktrynie podnosi się, że niemożność ich dokonywania czynności zwykłego zarządu może prowadzić do naruszenia prawidłowej gospodarki i pogorszenia stanu rzeczy (np. w braku zgody większości na sprzedaż płodów rolnych czy też na wykonywanie bieżących remontów). Aby zapobiec tym ujemnym skutkom, każdy ze współwłaścicieli, bez względu na wielkość udziału, może żądać ingerencji sądu, polegającej na upoważnieniu go do dokonania określonej czynności. Przed rozstrzygnięciem sprawy sąd powinien, stosując w drodze analogii art. 199 kc, rozważyć, czy dokonanie określonej czynności jest celowe ze względu na interes gospodarczy i czy nie prowadzi ono do pokrzywdzenia kogoś ze współwłaścicieli. Upoważnienie może dotyczyć jedynie konkretnej czynności prawnej, nie zaś wszystkich czynności zwykłego zarządu lub określonego ich rodzaju. Orzeczenie sądu zastępuje zgodę większości współwłaścicieli i upoważnia współwłaściciela (współwłaścicieli), który wystąpił z wnioskiem o wyrażenie zgody, do dokonania określonej czynności (Teresa A. Filipiak, Komentarz do art. 201 Kodeksu cywilnego, LEX 2012).

Ponieważ art. 201 kc nie określa, jakimi kryteriami ma kierować się sąd, rozpatrując wniosek o wyrażenie zgody na dokonanie czynności zwykłego zarządu, Sąd Rejonowy podzielił pogląd, iż należy w drodze analogii kierować się kryteriami określonymi w przepisie art. 199 kc.

Zgodnie z art. 199 kc, rozpatrując wniosek o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, sąd orzeka, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

W ocenie Sądu Rejonowego złożenie wniosku o przyznanie premii kompensacyjnej do Banku (...) jest czynnością celową i ekonomicznie uzasadnioną. Nie ulega bowiem wątpliwości, że elewacja kamienicy położonej w T. przy ul. (...) jest w złym stanie i wymaga remontu (o czym świadczą znaczne ubytki masy tynku, łuszczenie się i zacieki, liczne odparzenia tynków, wypłukana farba fasadowa, miejscowe ubytki w gzymsach i innych dekoracjach). Skoro istnieje możliwość znacznego obniżenia kosztów remontu w wyniku pokrycia części jego kosztów z premii kompensacyjnej

uzyskanej w Banku (...), złożenie wniosku o uzyskanie takiej premii leży w interesie obojga współwłaścicieli, a nie tylko jednego z nich.

Sąd I instancji uznał natomiast, że argument uczestniczki, iż złożenie wniosku o premię kompensacyjną przy okazji remontu elewacji pozbawi współwłaścicieli szansy uzyskania premii na znacznie większą kwotę przy okazji remontu całej kamienicy jest o tyle chybiony, że po pierwsze odnaleziono zostały jedynie trzy umowy najmu lokali z czynszem regulowanym za okres od listopada 1994 r. do kwietnia 2005 r. (istnieje więc wysokie prawdopodobieństwo, że nie zostały zachowane inne takie umowy); po drugie nie wiadomo, jak długo będą obowiązywały przepisy przyznające możliwość występowania o premię kompensacyjną i czy wysokość przyznawanych premii nie zostanie zmniejszona (przepisy regulujące zasady przyznawania premii mogą zostać uchylone lub zmienione); po trzecie wreszcie trudno przypuszczać, by uczestniczka planowała lub wyraziła zgodę na remont całej kamienicy, skoro nie zgadza się na remont samej tylko elewacji.

Chybiony zdaniem Sądu Rejonowego jest również argument uczestniczki, iż nie posiada środków własnych, które należałoby z góry wyłożyć na remont, ponieważ wnioskodawca zadeklarował, że sam wyłoży środki na remont. Brak środków na niezbędne remonty po stronie uczestniczki spowodowany jest zdaniem Sądu naruszeniem przez nią zasad prawidłowej gospodarki poprzez uporczywe odmawianie zawierania umów najmu na czas określony. Jak sama uczestniczka przyznała, z wynajmu lokalu na parterze mógłby być osiągnięty dochód w wysokości 24 000 zł miesięcznie. Wystarczyłyby zatem 4 miesiące trwania takiej umowy, by uzyskać środki niezbędne na remont elewacji.

Sam zamiar zbycia udziału we współwłasności nie może być zdaniem Sądu Rejonowego w żadnym razie argumentem na rzecz powstrzymywania się od czynności zmierzających do zachowania rzeczy wspólnej w stanie niepogorszonej (dokonywania niezbędnych remontów). Ponadto ewentualne zobowiązania na poczet kosztów remontu są zaciągane przez współwłaściciela i nie obciążają przysługującego mu udziału we współwłasności.

W ocenie Sadu Rejonowego nie ma konieczności odnoszenia się do zarzutów uczestniczki dotyczących kosztorysu ofertowego na remont elewacji kamienicy przedłożonego przez wnioskodawcę, ponieważ niniejsza sprawa nie dotyczy udzielenia zezwolenia wnioskodawcy, by przeprowadził przedmiotowy remont, a jedynie udzielenia zezwolenia wnioskodawcy, by podpisał i złożył do (...) wniosek o przyznanie premii kompensacyjnej.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy orzekł jak w punkcie I sentencji na podstawie art. 201 kc w zw. z art. 199 kc.

Apelację od powyższego wyroku wniosła uczestniczka, zaskarżając go w całości i zarzucając sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Rejonowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez:

- nie uwzględnienie, że uczestniczka nie posiada środków własnych, które należałoby z góry wyłożyć na remont,
- nieuzasadnione twierdzenie, że treść i prawdziwość dokumentów nie była kwestionowana, bowiem w piśmie z dnia 23 listopada 2012 r. uczestniczka wywiodła swoje zastrzeżenia w odniesieniu do przedłożonego przez wnioskodawcę kosztorysu,
- nieuwzględnienie twierdzeń uczestniczki co do większej ilości mieszkań, mogących stanowić podstawę naliczenia wyższej premii kompensacyjnej i nie wyjaśnienie tej kwestii, a jedynie oparcie się w tym zakresie na zeznaniach zarządcy K. J., która nie umiała dotrzeć do właściwych dokumentów,
- oparcie się wyłącznie na twierdzeniach wnioskodawcy, jakoby uczestniczka nie chciała wynająć lokalu użytkowego, a także sprzedać udziału w nieruchomości i nieuwzględnienie pisma Biura (...) w (...) z dnia 28 maja 2012 r., w którym to Biurze znajduje się umowa o pośrednictwo w tym zakresie,
- nieuzasadnione zaakceptowanie stanowiska wnioskodawcy w przedmiocie dążenia do wynajmu lokalu użytkowego na czas określony, bez uwzględnienia argumentacji stanowiska uczestniczki co do wynajmu na czas nieokreślony, w powiązaniu z aktualną sytuacją rynkową w odniesieniu do najmu lokali użytkowych oraz

niewuzględnienie faktu, że uczestniczce wnioskodawca nie przedkładał żadnej umowy na czas określony do oceny i podpisu,

- poprzez przyjęcie, że złożenie wniosku o przyznanie premii kompensacyjnej do Banku (...) jest czynnością celową i ekonomicznie uzasadnioną przy pominięciu zeznaniach zarządcy K. Ż., potwierdzających zasadność podjęcia kompleksowych prac remontowych i przy wykorzystaniu premii kompensacyjnej w pełnym zakresie,
- przyjęcie wyceny przedstawionej w kosztorysie ofertowym oraz orientacyjnej wysokości premii kompensacyjnej jako kwot pewnych, ostatecznych i równocześnie w sposób nie do przyjęcia, że rozstrzygnięcie w przedmiocie złożenia wniosku o przyznanie premii kompensacyjnej nie doprowadzi do jej wypłacenia i w konsekwencji rozpoczęcia remontu,
- przyjęcie, że o premię kompensacyjną można ubiegać się tylko raz, podczas gdy sam Sąd Rejonowy przyznał następnie, że w każdej chwili można ubiegać się o premię ponownie (jeśli się z niej nie skorzysta). Nadto skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez:
- błędną interpretację przepisu art. 201 kc w zw. z art. 199 kc polegającą na wykazaniu, że w przedmiotowej sprawie rozstrzygnięcie Sądu jest celowe i uzasadnione ze względów gospodarczych i równoczesne pominięcie możliwości finansowych uczestniczki postępowania oraz możliwości rozważenia zasadności połączenia starań o premię kompensacyjną ze staraniami o kredyt termomodernizacyjny i remontowy,
- błędną wykładnię art. 10 i 12 ustawy o wspieraniu modernizacji i remontów z dnia 21.11.2008 r. (Dz. U Nr 223, poz. 1459 z późn. zm.) przyjmując, że Bank (...) wstępnie rozpoznaje i przyznaje promesę lub przekazuje informację o wysokości premii jaka się należy, a nie, że (...) wydaje decyzję pozytywną lub negatywną o przyznaniu lub nie premii.

Mając powyższe na uwadze skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku oraz zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kosztów postępowania z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych. Ewentualnie uczestniczka wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o jej oddalenie jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od uczestniczki na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie podlegała uwzględnieniu.

Sąd Okręgowy w całości podzielił ustalenia Sądu I instancji i określone na ich podstawie prawne konsekwencje, przyjmując je jako własne.

Przede wszystkim w ocenie Sądu II instancji nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego. W tym zakresie wskazać należy, że nie można co prawda wykluczyć istnienia argumentów przemawiających za celowością przeprowadzenia kompleksowych prac remontowych przy wykorzystaniu pełnej premii kompensacyjnej, jednakże miarodajną jest tu wyłącznie celowość w rozumieniu art. 199 kc, która wynika z uwzględnienia celu zamierzonej czynności oraz interesów wszystkich współwłaścicieli. W tym też sensie za Sądem Rejonowym przyjąć należało, że skoro istnieje możliwość znacznego obniżenia kosztów remontu w wyniku pokrycia części jego kosztów z premii kompensacyjnej uzyskanej w Banku (...), to złożenie wniosku o uzyskanie takiej premii leży w interesie obojga współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości.

Bez znaczenia pozostaje przy tym zarzut uczestniczki niewyjaśnienia kwestii co do rzeczywistej ilości lokali mieszkalnych, która mogła stanowić podstawę do naliczenia wyższej premii kompensacyjnej. W szczególności

niewystarczające w tym względzie pozostają same twierdzenia uczestniczki, która winna wskazywane przez siebie fakty udowodnić. Na marginesie należy zaś wskazać, że jeśli uczestniczka uważa, że zarządca nieruchomości nie dołożył w tej kwestii wymaganej staranności, może pociągnąć go do odpowiedzialności. Nadto uczestniczka jest współwłaścicielką nieruchomości ma obowiązek współdziałania w zarządzie i nic nie stoi na przeszkodzie, że jeżeli dysponuje informacjami czy dokumentami które mogą stanowić podstawę do naliczenia wyższej premii kompensacyjnej to winna to ujawnić .

Wbrew także stanowisku uczestniczki pominięcia jej interesu jako współwłaściciela nieruchomości nie dowodzi nieuwzględnienie braku jej zgody dla wynajmu nieruchomości wspólnej na czas określony. Przeciwnie to właśnie zachowanie uczestniczki w obecnej sytuacji panującej na rynku nieruchomości wydaje się całkowicie nieracjonalne. Nie można zatem w tym kontekście mówić o nieuzasadnionym akceptowaniu stanowiska wnioskodawcy w przedmiocie dążenia do wynajmu lokalu na czas określony.

Również zastrzeżenia uczestniczki odnoszące się do przedłożonego przez wnioskodawcę kosztorysu ofertowego na remont elewacji kamienicy stanowiły zdaniem Sądu Okręgowego wyłącznie polemikę z wnioskami Sądu I instancji w tym zakresie, które w całości Sąd Okręgowy podzielił. Pozbawione mianowicie racji bytu jest tu wskazanie, że kosztorys jest znacznie zaniżony oraz nieaktualny, jako że niniejsza sprawa nie dotyczy udzielenia zezwolenia wnioskodawcy na przeprowadzenie remontu, a jedynie udzielenia zezwolenia by podpisał i złożył do (...) wniosek o przyznanie premii kompensacyjnej.

Jednocześnie brak jakichkolwiek podstaw do twierdzenia, że Sąd Rejonowy stworzył zagrożenie dla sytuacji majątkowej uczestniczki. Orzeczenie sądu nie jest zgodą na przeprowadzenie remontu , nie wskazuje jego zakresu i na etapie tego postępowania sąd nie bada z czyich środków remont ten ma być pokryty .Obecnie nie wiadomo czy w ogóle będzie przeprowadzony , czy i w jakiej wysokości będzie przyznana premia kompensacyjna

Również zdaniem Sądu Okręgowego w świetle uzasadnienia zaskarżonego postanowienia nie budzi wątpliwości, że Sąd I instancji brał pod rozwagę, że o premię kompensacyjną można się ubiegać ponownie, pod warunkiem że wcześniej się z niej nie skorzysta.

W ocenie Sądu Okręgowego nie znalazły potwierdzenia także zarzuty naruszenia prawa materialnego. W szczególności wskazać należy, że w kontekście oceny zasadności wniosku o udzielenie zgody na dokonanie określonej czynności w trybie art. 199 kc, badaniu podlega celowość konkretnej czynności przy uwzględnieniu interesów wszystkich współwłaścicieli rzeczy, a nie jaka czynność byłaby bardziej uzasadniona ekonomicznie i gospodarczo.

Z powyższych względów, mając na uwadze że nie potwierdziły się zarzuty apelacji uczestniczki, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 §2 kpc oraz §8 pkt 5 i §13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348).