

Sygn. akt I Ca 244/17

## POSTANOWIENIE

**Dnia 26 lipca 2017 r.**

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Arkadiusz Kuta

Sędziowie: SO Ewa Pietraszewska

SO Krzysztof Nowaczyński (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Joanna Kmin

po rozpoznaniu w dniu 26 lipca 2017 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z wniosku A. W.

z udziałem W. W., R. W., J. W. (1), S. K., A. T., K. T. (1), P. W. (1), P. W. (2), J. W. (2) i J. F. (1)

o wyznaczenie zarządcy

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Iławie

z dnia 13 marca 2017 r. sygn. akt I Ns 928/16

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. oddalić wniosek uczestników W. W., S. K. i A. T. o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Arkadiusz Kuta SSO Ewa Pietraszewska SSO Krzysztof Nowaczyński

Sygn. akt I Ca 244/17

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni A. W. wniosła o wyznaczenie zarządcy – Zakładu Usług (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialności w S. dla nieruchomości wspólnej, stanowiącej odrębną nieruchomość -budynku położonego w S. przy ul. (...) w 24, dla której Sąd Rejonowy w Iławie prowadzi księgę wieczystą (...) oraz o zasądzenie od uczestników postępowania na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu wnioskodawczyni wskazała, iż współwłaściciele nieruchomości wspólnej nie mogą uzyskać większości w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu, zaś większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Ponadto współwłaściciele nie mogą osiągnąć konsensusu co do ustanowienia zarządcy nieruchomości, który na bieżąco podejmowałby konieczne czynności w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością. W szczególności nie mogą porozumieć się w zakresie decyzji dotyczących koniecznych prac konserwacyjnych, zapewnienia usuwania awarii

oraz ich skutków oraz podejmowania działań zamierzających do utrzymania w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń ogólnodostępnych stanowiących nieruchomości wspólną.

Uczestnicy postępowania W. W., R. W., J. W. (1), S. K., A. T. i K. T. (1) wnieśli o oddalenie wniosku w całości. W uzasadnieniu podnieśli, że były podejmowane rozmowy w sprawie odpowiedniego zorganizowania się współwłaścicieli, tak aby samorządnie podejmować decyzje w sprawach dotyczących utrzymania nieruchomości wspólnej. Uczestnicy podkreślili, że widzą potrzebę zamontowania domofonu, zaś problem przebywania, nocowania, zaśmiecania, palenia papierosów w częściach wspólnych przez osoby trzecie ma jedynie charakter incydentalny. Także kwestia prac konserwacyjnych schodów wejściowych do nieruchomości jest przedmiotem rozmów współwłaścicieli, którzy są zgodni aby je podjąć, jednakże nie są one na tyle pilne, aby mogły stanowić o naruszaniu zasad zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd postanowieniem z dnia 1 lutego 2017r. wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników P. W. (2), P. W. (1), J. F. (1) i J. W. (2).

Uczestniczka J. W. (2) podniosła, iż nie zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości i nigdy w niej nie zamieszkiwała, wskazała że decyzje w tej sprawie pozostawia R. W., J. W. (1) i W. W.. Uczestniczka J. F. (1) również wskazała, iż nie mieszka w tej nieruchomości i wszelkie decyzje pozostawia uczestniczce R. W..

Postanowieniem z dnia 13 marca 2017 r. Sąd Rejonowy w Iławie wnioski oddalił. Rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń i wynikających z nich wniosków:

W budynku mieszkalnym położonym w S. przy ulicy (...), posadowionym na działce numer (...), o powierzchni (...), dla której Sąd Rejonowy w Iławie prowadzi księgę wieczystą (...), znajdują się cztery lokale stanowiące odrębną własność.

Lokal numer (...) stanowi współwłasność uczestników K. T. (1) i A. T. po (...) części wraz z udziałem w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej. Lokal numer (...) stanowi własność uczestnika S. K. wraz z udziałem w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej. Lokal numer (...) stanowi własność uczestnika W. W. w (...) części, J. F. (2) w (...) części, R. W. w (...) części i J. W. (2) w (...) części wraz z udziałem w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej. Lokal numer (...) stanowi współwłasność A. W. w (...) części oraz P. W. (2) i P. W. (3) po (...) części wraz z udziałem w wysokości 1/4 części w nieruchomości wspólnej.

Pomiędzy wnioskodawczynią A. W. a uczestnikami postępowania A. T., K. T. (2), S. K., W. W. i R. W. istnieje konflikt co sposobu zarządzenia nieruchomością wspólną. Ustalono, że uczestnicy postępowania S. K., R. W., A. T. K. T. (1) i W. W. podjęli działania dotyczące zarządu nieruchomością wspólną. Zostało założone konto, na które właściciele poszczególnych lokali wpłacają co miesiąc kwotę 100 zł. Ponadto uczestnicy ustalili, iż każdy lokal będzie miał swojego przedstawiciela, którzy w ramach czteroosobowego zarządu będą podejmowali decyzje co do zarządu nieruchomością wspólną w ramach zgromadzonego funduszu remontowego. Wnioskodawczyni nie bierze udziału w działaniach podjętych przez uczestników postępowania.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że w budynku zamieszkałym przez wnioskodawczynię i uczestników postępowania zostały wyodrębnione tylko cztery lokale mieszkalne, a co za tym idzie mają w tym przypadku zastosowanie wprost przepisy kodeksu cywilnego dotyczące współwłasności - art. 195 i następn. Ustawodawca w przypadku tzw. małych wspólnot mieszkaniowych nie przewidział obowiązku zarządzania nieruchomością wspólną za pośrednictwem jednostek organizacyjnych wspólnoty. W takim przypadku 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 ( art. 201 k.c.). Wyjaśniono, że zgodnie z art. 203 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy, jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość.

W ocenie Sądu pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie nie zachodzi żadna z trzech przesłanek określonych w art. 203 k.c. Współwłaściciele lokali numer (...) doszli do porozumienia co do sposobu sprawowania zarządu i posiadają większość wynoszącą (...) udziałów w nieruchomości wspólnej, a zatem nie ma przeszkody, aby mogli podejmować decyzje w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu. Podjęli oni pierwsze decyzje co do utworzenia tzw. funduszu remontowego, który pozwala w przyszłości na przeprowadzenie prac związanych z wymianą drzwi wejściowych do budynku, a także remontu klatki schodowej. Sąd pierwszej instancji nie dopatrywał się również zaistnienia dwóch pozostałych przesłanek, a mianowicie naruszania zasady prawidłowego zarządu przez większość współwłaścicieli lub krzywdzenia mniejszości. Niewątpliwym jest, że stan elementów stanowiących nieruchomość wspólną wymaga podjęcia działań celem poprawy ich stanu technicznego i jak wynika z materiału dowodowego współwłaściciele dostrzegają te braki. Jednakże nie można odmówić słuszności ich stanowisku, iż dopiero zgromadzenie odpowiednich środków pieniężnych pozwoli na podjęcie działań pozwalających na dokonanie odpowiednich prac remontowych. Ustanowienie sądowego zarządu przymusowego i tak nie doprowadziłoby do szybkiego rozwiązania zaistniałych problemów albowiem zarządca również musiałby najpierw zgromadzić odpowiednie środki, pochodzące od właścicieli, a następnie podjąć odpowiednie działania. Dodatkowo pojawiłby się koszty związane z wynagrodzeniem zarządcy, co mogłoby wpłynąć na pogłębienie zaistniałego kryzysu. Powyższa ocena wskazuje, że na tym etapie działania uczestników postępowania nie ma podstaw do wyznaczenia zarządcy i dlatego w oparciu o cytowane przepisy wniosek oddalono.

W apelacji wnioskodawczyni A. W. zaskarżyła powyższe postanowienie w całości, zarzucając mu:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy a polegającą na błędnym przyjęciu, że dowody zebrane w toku postępowania dowodowego w niniejszej sprawie nie świadczą o tym, iż w budynku, w którym znajdują się lokale należące do wnioskodawczyni i uczestników są oni w stanie uzyskać większość w istotnych sprawach zwykłego zarządu nieruchomości wspólnej, nadto też, że nieruchomość ta jest prawidłowo zarządzana zaś większość współwłaścicieli nie krzywdzi mniejszości,
2. naruszenie przepisów prawa procesowego, to jest przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów polegające na braku wszechstronnego rozważenia dowodu z przesłuchania A. W. oraz dowodów z dokumentów nagrań dźwięku oraz stenogramów rozmów z tychże nagrań świadczących o zasadności złożonego w niniejszej sprawie wniosku,
3. nierozpoznanie istoty sprawy polegające na braku rozważenia kwestii, dotyczącego tego czy ukonstytuowanie i wybór sposobu zarządzania tzw. „małą wspólnotą mieszkaniową” jest czynnością zwykłego zarządu czy też przekraczającą zwykły zarząd a więc wymaga jednomyślności ze strony wszystkich współwłaścicieli rzeczy wspólnej, której w realiach niniejszej sprawy nie osiągnięto.

Mając na uwadze powyższe skarżąca A. W. wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania za pierwszą i drugą instancję wg norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazania niniejszej sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Iławie przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego jako części kosztów postępowania.

W uzasadnieniu skarżąca podniosła, że nie zgadza się z zawartym w uzasadnieniu orzeczenia argumentem jakoby współwłaściciele nieruchomości wspólnej, której dotyczy wniosek mieli możliwość osiągnięcia konsensusu w istotnych sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej. W ocenie skarżącej zaofiarowane przez nią dowody świadczą o tym, iż od około 60 lat nieruchomość wspólna nie jest zarządzana w sposób odpowiadający zasadom prawidłowego zarządu. Skutkiem zaistniałej sytuacji nieruchomości, której dotyczy wniosek niszczeje, zagrażając bezpieczeństwu mieszkańców. W ocenie skarżącej, wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji, w realiach niniejszej sprawy większość współwłaścicieli nieruchomości wspólnej krzywdzi mniejszość, to jest wnioskodawczynię i jej córki, będące właścicielkami lokalu numer (...). Wprawdzie pozostali współwłaściciele w reakcji na wniosek o ustanowienie zarządu podjęli kroki w celu wyłonienia członków zarządu nieruchomości wspólnej, to jednak podjęcie tych działań miało na

celu jedynie doprowadzenie do oddalenia wniosku i utrzymanie status quo istniejącego na nieruchomości wspólnej od około 60 lat. Zdaniem skarżącej założone w celu zbierania środków na fundusz remontowy prywatne konto „emeryt”, nie jest przeznaczone i nie może służyć do gromadzenia środków finansowych przez członków tzw. „małej wspólnoty mieszkaniowej”. Wnioskodawczyni podkreśliła, że Sąd pierwszej instancji nie rozpatrzył istoty niniejszej sprawy, a mianowicie kwestii czy uczestnicy postępowania, którzy oponowali wnioskowi mogli zgodnie z prawem podjąć bez zgody wnioskodawczyni wiążące decyzje dotyczące powołania i organizacji małej wspólnoty mieszkaniowej dla nieruchomości, której dotyczy wnioski. W ocenie skarżącej przedmiotowe decyzje przekraczają zakres tzw. czynności zwykłego zarządu i zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego wymagają jedności wszystkich ze współwłaścicielami nieruchomości, która w realiach niniejszej sprawy nie została osiągnięta.

Uczestnicy W. W., S. K. i A. T. domagali się oddalenia apelacji w całości oraz zasądzenia od wnioskodawczyni kosztów postępowania wg norm przepisanych, zaś pozostali uczestnicy nie odnieśli się do apelacji wnioskodawczyni.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja A. W. nie zasługiwała na uwzględnienie. Dokonane przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne i wyprowadzone na ich podstawie wnioski są trafne, wobec czego należało przyjąć je za własne, bez potrzeby procesowej ponownego ich przedstawiania w niniejszym uzasadnieniu. Odnieść natomiast należało się jedynie do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji.

Naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. oraz błędu w ustaleniach faktycznych skarżąca upatruje w bezpodstawnym przyjęciu przez Sąd Rejonowy, że można uzyskać zgodę większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu, a działania uczestników, będących większościami współwłaścicielami nieruchomości wspólnej nie naruszają zasad prawidłowego zarządu i nie krzywdzą wnioskodawczyni oraz uczestniczek P. W. (2) i P. W. (3), będących współwłaścicielkami mniejszościami. Przypomnieć więc trzeba, że podstawę materialnoprawną wniosku o ustanowienie przez sąd zarządcy nieruchomości wspólnej, stanowił przepis art. 203 k.c., zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy, jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość. Sąd pierwszej instancji prawidłowo wskazał, że zarządca sądowy ustanawiany jest na wniosek każdego ze współwłaścicieli w razie zaistnienia jednej z trzech ustawowo określonych przesłanek, a mianowicie: gdy brak jest zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach zarządu, gdy większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu, albo gdy większość współwłaścicieli krzywdzi mniejszość. Ustanowienie zarządcy przez sąd stanowi najdalej idącą ingerencję w sprawowanie zarządu rzeczą wspólną. Taką możliwość należy traktować jako sytuację wyjątkową, przewidzianą dla rozwiązania stałych trudności w wykonywaniu zarządu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 1965 r., III CO 20/65, OSPiKA 1966, Nr 12, poz. 272). Ustanowienie zarządcy sądowego oznacza odsunięcie współwłaścicieli od zarządu, w ich imieniu bowiem zarząd sprawuje zarządca sądowy. Zarządca wyznaczony przez sąd w istocie zastępuje współwłaścicieli w wykonywaniu prawa i obowiązku współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną (por. uchwała SN z dnia 10.10.2014 r., III CZP 71/14, Lex nr 1521329). Nie jest możliwe skatalogowanie czynności prawnych lub faktycznych podejmowanych przez współwłaścicieli, które wywołują potrzebę ustanowienia zarządcy sądowego na podstawie omawianego przepisu. Generalnie dotyczy to jednak dłużej trwających konfliktów między nimi, których rozstrzygnięcie nie jest możliwe poprzez jednorazową ingerencję sądu zastępującą działanie współwłaścicieli w pojedynczych sytuacjach.

Wbrew stanowisku skarżącej w uzasadnieniu złożonego wniosku o ustanowienie zarządcy nie wskazała ona na okoliczności, które dawałyby podstawę, aby przyjąć, że pomiędzy współwłaścicielami istnieje trwały konflikt, który uniemożliwia wykonywanie zarządu nieruchomością wspólną. Z uzasadnienia tego wniosku wynikało jedynie, że współwłaściciele nie mogą uzyskać porozumienia co do potrzeby zamontowania domofonu w drzwiach prowadzących do klatki schodowej oraz naprawy schodów prowadzących do wejścia budynku. Nie ulega wątpliwości, że ww. czynności należało zaliczyć do czynności zwykłego zarządu. Przez czynność zwykłego zarządu uznaje się bowiem załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym, 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.). W tej sytuacji wnioskodawczyni jako współwłaściciel była uprawniona, aby wystąpić do sądu o udzielenie zgody na dokonanie czynności zwykłego zarządu. Zgodnie bowiem z art. 201 k.c. 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. Jak wynika z powyższego upoważniony do wystąpienia z wnioskiem jest każdy współwłaściciel, bez względu na wielkość przysługującego mu udziału. Współwłaściciel, którego wniosek został przez sąd uwzględniony, może samodzielnie dokonać określonej w upoważnieniu czynności. Jeżeli czynności dokona, działa we własnym imieniu, choć ze skutkami dla wszystkich współwłaścicieli. Oznacza to m.in., że może domagać się zwrotu kosztów (wydatków), które poczynił w związku z dokonywaną czynnością. Wnioskodawczyni nie domagała się jednak udzielenia zgody na dokonanie naprawy schodów czy też na założenie domofonu, błędnie zakładając, że brak zgody współwłaścicieli na podjęcie tego rodzaju czynności daje jej podstawę do wystąpienia z wnioskiem, o którym mowa w art. 203 k.c. Dopiero w toku postępowania wnioskodawczyni podnosiła dalej idące argumenty, które mogłyby świadczyć o tym, że brak jest porozumienia współwłaścicieli nie tylko co do potrzeby dokonania określonych, pojedynczych czynności, ale chodzi o sytuację, w której współwłaściciele nie mogą się trwale porozumieć. Wnioskodawczyni twierdziła bowiem, że pomiędzy współwłaścicielami istnieje konflikt, który uniemożliwia im osiągnięcie konsensusu w istotnych sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej. W konsekwencji od blisko 60 lat nieruchomość wspólna nie jest zarządzana w sposób odpowiadający zasadom prawidłowego zarządu nieruchomością, m.in. nie przeprowadza się na tej nieruchomości żadnych prac konserwacyjnych, budynek niszczeje, jest w bardzo złym stanie technicznym, zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców. Wskazać trzeba, że zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia tego faktu spoczywał na wnioskodawczyni, gdyż ona z faktu tego wywodziła skutki prawne. Ciężarowi temu wnioskodawczyni nie sprostała. Za daleko niewystarczające uznać należy przedłożenie przez wnioskodawczynię dokumentacji zdjęciowej obrazującej stan budynku. Trzeba podkreślić, że uczestnicy również przedłożyli dokumentację zdjęciową, a nadto protokół z okresowej kontroli stanu technicznego budynku, z którego wynika, że budynek znajduje się w należytym stanie technicznym i estetycznym, a jedynie wymaga bieżącej konserwacji. Elementy otoczenia budynku nie zagrażają życiu lub zdrowiu ludzi, jednakże wymagają wykonania bieżącej konserwacji i naprawy. Nie ulega natomiast wątpliwości, że ocena stanu technicznego budynku wymagała wiadomości specjalnych, którymi sąd nie dysponuje.

Dalej podkreślić trzeba, że istniejący pomiędzy współwłaścicielami konflikt nie zawsze musi prowadzić do ustanowienia zarządcy sądowego. Taka konieczność istnieje dopiero wówczas gdy zachodzi potrzeba uregulowania stosunków pomiędzy współwłaścicielami w dłuższej perspektywie czasowej, a przynajmniej do czasu osiągnięcia przez nich porozumienia co do sposobu racjonalnego wykonywania zarządu. Pamiętać przy tym należy, że zarządcy, który nie jest współwłaścicielem, przysługuje wynagrodzenie oraz zwrot wydatków, które w związku z zarządem poniósł z własnych funduszy. Wysokość wynagrodzenia określa sąd odpowiednio do nakładu pracy i dochodowości nieruchomości (art. 939 § 1 k.p.c.). Z kolei zarządcy wyznaczonemu spośród współwłaścicieli przysługuje wynagrodzenie na podstawie art. 205 k.c. i zwrot wydatków na zasadach określonych w art. 207 k.c., a zatem przy uwzględnieniu spoczywającego na nim proporcjonalnego do wielkości udziału obowiązku partykypacji (zob. A. Kamicka- Kawczyńska, J. Kawczyński, Współwłasność, s. 66 i 67). Rozstrzygając tą sprawę należało więc uwzględnić, że koszty sprawowania zarządu przy tak niewielkiej wspólnocie mieszkaniowej, przewyższyłyby kwoty, które odkładane są na przeprowadzenie niezbędnych prac naprawczych na nieruchomości wspólnej, w tym na naprawienie schodów, drzwi czy zamontowanie domofonu. W ocenie Sądu Okręgowego również tak ujęty aspekt ekonomiczny tej sprawy sprzeciwia się uwzględnieniu wniosku skarżącej.

Nadto, co istotne, w niniejszej sprawie grupa współwłaścicieli, pozostająca w opozycji do skarżącej, posiada większość udziałów niezbędną do podejmowania uchwał w sprawach zwykłego zarządu. Nie występuje zatem „niemożność uzyskania zgody” w kwestiach zwykłego zarządu, a wręcz przeciwnie, z materiału dowodowego wynika, że współwłaściciele podjęli pewne działania dotyczące zarządu nieruchomością wspólną. Do odpowiedzi na apelację uczestnicy dołączyli min. uchwałę nr (...) z dnia 14 marca 2017 r. w sprawie powołania Wspólnoty Mieszkaniowej i sposobu wyboru zarządu nieruchomością wspólną, uchwałę nr (...) z dnia 14 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej, uchwałę nr (...) z dnia 14 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu porządku

domowego, uchwałę nr (...) z dnia 14 marca 2017 r. w sprawie ustalenia stawki wpłat na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej, uchwałę nr (...) z dnia 12 kwietnia 2017 r. w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną oraz ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2017 r. oraz plan gospodarczy wspólnoty mieszkaniowej na 2017 r. W ocenie Sądu Okręgowego kwestia ważności tych uchwał nie jest istotna dla rozstrzygnięcia tej sprawy. Dokumenty te świadczą jednak o tym, iż grupa współwłaścicieli dysponuje większością pozwalającą na podejmowanie decyzji dotyczących zwykłego zarządu, a daleko idąca ingerencja w prawa współwłaścicieli nie jest potrzebna. Brak zgody wnioskodawczyni na określenie sposobu zarządu czy na podjęcie ww. uchwał nie może stanowić przesłanki wyznaczenia zarządy sądowego. Należy podkreślić, że uczestnicy postępowania, w ramach uprawnień właścicielskich, mogą porozumiewać się co do czynności dotyczących zarządu rzeczą wspólną. Nie ma przeszkód, aby w ramach tych uprawnień podjąć czynności zmierzające do gromadzenia funduszy na potrzeby dokonywania bieżących napraw na nieruchomości, czy też, aby porozumieć się co do kolejności wykonania niezbędnych prac remontowych, zaś wnioskodawczyni pozostaje jedynie drogą sądową z art. 201 k.c., co wyjaśniono we wcześniejszych rozważaniach.

W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd pierwszej instancji słusznie uznał więc, że żadna z przesłanek, o których mowa w art. 203 k.c. nie została spełniona, a co za tym idzie wniosek skarżącej należało oddalić. W tej sytuacji Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną. O kosztach postępowania za drugą instancję orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., uznając, że w tej sprawie nie zachodzi sprzeczność interesów w rozumieniu art. 520 § 3 k.p.c.