

**Sygn. akt VI Ns 272/14**

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 lutego 2015r.

Sąd Rejonowy w Świnoujściu VI Zamiejscowy Wydział Cywilny w K.

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Mariusz Swatowski

Protokolant asystent sędziego Piotr Mazurek

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2015r. w Kamieniu Pomorskim

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku **P. L.**

z udziałem **T. L., E. L., C. L., J. D. (1), T. D., E. W. i Gminy D.**

o ustanowienie zarządcy przymusowego

w przedmiocie wniosku P. L. z dnia 30 grudnia 2014r. o zabezpieczenie roszczenia powództwa oraz wniosku E. L. z dnia 10 stycznia 2015r. o zabezpieczenie roszczenia

**zarządza:**

**I. Oddalić wniosek P. L. z dnia 30 grudnia 2014r. o zabezpieczenie roszczenia w sprawie VI Ns 272/14.**

**II. Oddalić wniosek E. L. z dnia 10 stycznia 2015r. o zabezpieczenie roszczenia w sprawie VI Ns 272/14.**

Sędzia

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca P. L. pismem z dnia 30 grudnia 2014r. wniósł o zabezpieczenie roszczenia w sprawie VI Ns 272/12 o ustanowienie zarządcy przymusowego dla Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w D. poprzez ustanowienie Z. B. – (obecnego zarządcy) zarządcą przymusowym dla tej wspólnoty mieszkaniowej do czasu zakończenia postępowania.

W uzasadnieniu wniosku wskazał, że od momentu złożenia wniosku w dniu 25 czerwca 2014r. Sąd do dnia dzisiejszego nie podjął żadnej decyzji, tylko oddalił wniosek o wyłączenie sędziego Mirosławy Nederlof z dnia 17 listopada 2014r. jednak złożone zażalenia przez C. L. przedłuża rozpoznanie sprawy. Zarządcą nieruchomości jest Z. B. na podstawie umowy z dnia 21 października 2011r., jednak uchwałą nr 15/2014 wspólnota odwołała tego zarządcę. Członkowie wspólnoty nie mogą się porozumieć w sprawie zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną a (...) Towarzystwem Budownictwa (...), a zakończenie finansowe roku uniemożliwia, rozliczenie i zamknięcie wielu spraw. Wskazał także na brak wniosków przeciwnych ze strony innych członków wspólnoty (k. 108).

Uczestniczka E. L. pismem z dnia 10 stycznia 2015r. wniosła o udzielenie zabezpieczenia poprzez wyznaczenie (...) Spółki z o.o. zarządcę nieruchomości położonej w D. przy ul. (...) do czasu prawomocnego zakończenia postępowania oraz zobowiązania Z. B. do wydania dokumentów Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Spółce z o.o. w terminie 3 dni od

wydania postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia. Ponadto wniosła o oddalenie wniosku P. L. o wyznaczenie Z. B. zarządcą nieruchomości wspólnej i przesłuchanie jej na wszelkie okoliczności wskazane w piśmie.

W uzasadnieniu wskazała, że Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w D. zawarła umowę o zarządzanie nieruchomością ze Z. B.. W dniu 28 lipca 2014r. wspólnota podjęła (...) o wypowiedzeniu umowy o zarządzanie pomiędzy wspólnotą a Z. B. wobec niewłaściwego wypełniania obowiązków wspólnoty, albowiem dalsze zarządzanie nieruchomością wspólną nie niezgodne z interesem wspólnoty. Udzielenie zabezpieczenia poprzez ustanowienie zarządcą (...) Spółką z o.o. uzasadniła bezstronnością tego zarządcy i obiektywizmem – niezwiązaniem z którymkolwiek właścicielem lokalu. Nieudzielenie zabezpieczenia spowoduje całkowity paraliż w funkcjonowaniu wspólnoty, ponieważ ona i K. L. są w stanie wykonywać tylko podstawowe obowiązki zarządcy jak zapłata rachunków, natomiast bardziej skomplikowane czynności będą wykonywane o wiele szybciej, sprawniej i taniej przez profesjonalnego zarządcę. Ponadto wyznaczenie bezstronnego zarządcy pozwoli zweryfikować dotychczasowe działania Z. B. i uzdrowi sytuację finansową Wspólnoty poprzez wyegzekwowanie zaległego czynszu od dłużników m.in. od P. L. i doprowadzić do uiszczenia zaległych należności wobec J. Z. i pozwoli uniknąć procesu sądowego (k.109-172).

Zgodnie z przepisem art. 730 § 1 k.p.c. w każdej sprawie cywilnej podlegającej rozpoznaniu przez sąd lub sąd polubowny można żądać udzielenia zabezpieczenia. Warunki udzielenia zabezpieczenia precyzuje z kolei przepis art. 730<sup>1</sup> § 1 k.p.c., który stanowi, iż udzielenia zabezpieczenia może żądać każda strona lub uczestnik postępowania, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Pojęcie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia definiuje przepis art. 730<sup>1</sup> § 2 k.p.c. stosownie, do którego interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia istnieje wtedy, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie.

Zgodnie z przepisem art. 755 § 1 pkt. 3) k.p.c. jeżeli przedmiotem zabezpieczenia nie jest roszczenie pieniężne, sąd udziela zabezpieczenia w taki sposób, jaki stosownie do okoliczności uzna za odpowiedni, nie wyłączając sposobów przewidzianych do zabezpieczenia roszczeń pieniężnych, a w szczególności może unormować prawa i obowiązki stron lub uczestników postępowania na czas trwania postępowania.

W ocenie Sądu oba wnioski o ustanowienie zarządcy przymusowego do czasu zakończenia niniejszego postępowanie okazały się niezasadne.

Na wstępie należy podkreślić, że jak wynika z przedmiotowego wniosku wspólnota mieszkaniowa przy ul (...) w D. ma ustanowiony zarząd w osobie Przewodniczącego E. L. oraz członków P. L. i J. D. (2) – dowód uchwała nr 4/2013 z dnia 11 lutego 2013r.

Zarząd jako organ wspólnoty dokonuje samodzielnie czynności zwykłego zarządu, podobnie jak zarządca nieruchomości ustanowiony na podstawie umowy o zarządzanie, natomiast do czynności przekraczającej zwykły zarząd wymagana jest zgoda współwłaścicieli nieruchomości. Brak zgody współwłaścicieli co do ustanowienia zewnętrznego zarządcy, uniemożliwiający zdaniem uczestników prawidłowe zarządzanie nieruchomością, nie ma znaczenia w niniejszej sprawie bowiem Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w D. ma ustanowiony organ który może reprezentować wspólnotę w sprawach dotyczących zwykłego zarządu jakimi są np. rozliczenia finansowe.

Ustanowienie zewnętrznego zarządcy jakkolwiek wygodne w wielu aspektach zarządzania nieruchomością nie jest w niniejszej sprawie jednak konieczne do skutecznego zarządzania nieruchomością wspólną. Brak uzyskania absolutorium, wskazany we wniosku nie ma wpływu na działanie zarządu, albowiem udzielenie absolutorium oznacza pozytywną ocenę pracy zarządu lub zarządcy za konkretny rok. Nieudzielenie absolutorium nie wywołuje żadnych skutków prawnych, w szczególności nie powoduje konieczności ustąpienia zarządu. Jeżeli właściciele chcą zarząd odwołać, muszą podjąć w tej sprawie osobną uchwałę. Brak porozumienia w niniejszej sprawie może mieć znaczenie dopiero przy czynnościach przekraczających zwykły zarząd, jednak nie jest to przedmiotem niniejszego postępowania.

Wobec powyższego w ocenie Sądu brak jest interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia w sposób wskazany w obu wnioskach. Interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia istnieje wtedy, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul (...) w D. posiada zarząd, zatem ustanowienie zarządcy do czasu rozpoznania przedmiotowego wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego nie jest konieczne dla prawidłowego działania wspólnoty w sprawach zwykłego zarządu, co nie utrudni ani nie uniemożliwi osiągnięcia celu niniejszego postępowania.

W związku powyższym, na podstawie art. 730<sup>1</sup> k.p.c. w zw. z art. 755 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 734 k.p.c. i 738 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

Sędzia

## ZARZĄDZENIE

1. Odnotować.
2. Odpis doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawcy i uczestnikom postępowania z pouczeniem o zażaleniu.
3. Za 10 dni lub z zażaleniem.

dnia 12 lutego 2015r. Sędzia