

## UZASADNIENIE

P. L. skierował do Sądu wniosek o wyznaczenie zarządcy przymusowego we wspólnocie mieszkaniowej oraz powierzenie obowiązków zarządcy przymusowego Z. B. z określeniem zakresu jego obowiązków i uprawnień zgodnym z zakresem zarządu zwykłego i ustaleniem jego wynagrodzenia w kwocie 400 złotych miesięcznie brutto. Wnioskodawca wniósł także o zasądzenie od uczestników na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych i przeprowadzenie rozprawy pod jego nieobecność.

Wnioskodawca podniósł, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ul. (...). Budynek ten posiada osiem wyodrębnionych lokali. Właściciele lokali dokonali wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej. W jego skład weszli E. L., J. D. i P. L.. Wnioskodawca podniósł, że zarząd nie wypełnia swoich obowiązków, a nawet działa na szkodę współwłaścicieli z uwagi na brak zgody pomiędzy członkami zarządu, którzy nadto nie uzyskali absolutorium. Działaniami na szkodę współwłaścicieli było m.in. fałszowanie przez przewodniczącą zarządu E. L. uchwał, niemożność wykonania podjętych uchwał, odmowa podpisywania uchwał. Wnioskodawca podniósł, że właściciele nie są w stanie podejmować decyzji z uwagi na to, że E. L., C. L. i T. L. mają 50,50 % udziałów w nieruchomości.

Uczestniczka E. L. wniosła o oddalenie wniosku w całości, zaprzeczając wszelkim wyraźnie nieprzyznanym twierdzeniom wnioskodawcy. E. L. podniosła, że skład zarządu wspólnoty mieszkaniowej uległ zmianie i obecnie tworzyli go: E. L. i C. L. na podstawie uchwały nr (...) z dnia 27 lutego 2015r. Pomiędzy obecnymi członkami zarządu nie było żadnego sporu. Zarząd wykonywał zgodnie wszystkie obowiązki, współdziałając z (...) sp. z o.o. na podstawie zawartej w dniu 29 stycznia 2015r. umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną. Poprzednia umowa zawarta ze Z. B. została wypowiedziana z uwagi na niewłaściwe wypełnianie przez wymienionego obowiązków. E. L. podniosła, że na zebraniu w dniu 27 lutego 2015r. podjęto uchwały dotyczące wykonania ław kominiarskich na dachu budynku, przyjęto roczny plan gospodarczy, ustalono zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy, wykonanie remontu dachu, oświetlenie zewnętrzne budynku, nowe ogrodzenie nieruchomości. Uczestniczka wskazała, że powyżej opisane uchwały potwierdziły, że zarząd działa dla dobra wspólnoty. E. L., odnosząc się do zarzutów stawianych we wniosku wskazała, że nie fałszowała żadnych uchwał, a jedynie naniosła odręcznie poprawki na uchwałę podpisaną już przez niektórych właścicieli. Nie blokowała wykonywania uchwał, zaś niewykonywanie niektórych uchwał wynikało dotychczas jedynie z braku środków finansowych lub z bezczynności Z. B.. E. L. przyznała, że nie podpisała uchwały na wykonanie docieplenia budynku ze środków pochodzących z kredytu, uważając taką uchwałę za krzywdzącą i niesprawiedliwą wobec niej, jej męża oraz T. L., bowiem wymienieni wcześniej z własnych środków wykonali docieplenie części budynku. Natomiast zaciągnięty kredyt musiałaby spłacać wspólnota, a więc także ci właściciele, którzy pokryli już koszty części docieplenia.

Uczestnicy C. L. i T. L. wnieśli o oddalenie wniosku w całości, podnosząc, że zarząd wypełnia swoje obowiązki i od czasu zakończenia współpracy ze Z. B., nie dochodzi do żadnych konfliktów.

Uczestnicy J. i T. D. oraz J. S. (pełnomocnik E. W.) podzielili stanowisko wnioskodawcy, podnosząc, że pomiędzy właścicielami dochodzi do wielu konfliktów, zaś E., C. i T. L., posiadając większość udziałów w nieruchomości, doprowadzili do wyboru nowego składu zarządu, usuwając J. D. i P. L.. Uczestnicy podnieśli, że E. L. nie dopuszcza innych właścicieli do ogrodzonej części wspólnej oraz wskazali, że brak jest możliwości współpracy z członkami zarządu z uwagi na podejmowanie przez zarząd uchwał na niekorzyść wspólnoty mieszkaniowej oraz nierespektowanie już podjętych uchwał.

W toku postępowania wnioskodawca P. L. sprzedał swój lokal mieszkalny. Wezwano do udziału nowego właściciela Z. G. (1), który nie zaprezentował swojego stanowiska w sprawie.

Na rozprawie J. D. w dalszym ciągu podtrzymała swoje stanowisko w sprawie, domagając się wyznaczenia zarządcy przymusowego i uzasadniając potrzebę jego wyznaczenia kwestią sprzątnięcia klatki schodowej oraz kwestią niewykonania uchwały o przeznaczeniu terenu ogrodu na teren rekreacyjny. Wymieniona podniosła, że w lokalu w D. przebywa tylko w okresie wakacji i nie jest zorientowana na bieżąco w sprawach zarządu. Podniosła, że L. traktują współwłaściciele jak intruzów, że czuje się obserwowana. Jednocześnie przyznała, że nie stwierdziła naruszenia zasad prawidłowego zarządu, czy też krzywdzenia mniejszości. Chodziło tylko o to, że L. mieli większość udziałów w nieruchomości i mogli przegłosować pozostałych mniejszościowych właścicieli, ale nikt z tego powodu nie doznał krzywdy.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

Nieruchomość położona w D. przy ul. (...) posiada 8 wyodrębnionych lokali mieszkalnych, których współwłaścicielami są: Gmina D. (udział (...)), T. L. (udział (...)), E. W. (udział (...)), Z. G. (1), poprzednio P. L. (udział (...)), małżeństwo J. i T. D. (udział (...)), małżeństwo E. i C. L. (udział (...), (...), (...)). Właściciele lokali tworzą wspólnotę mieszkaniową. Na podstawie uchwały nr (...) z dnia 11 lutego 2013r. w skład zarządu weszli: E. L., P. L. i J. D..

Dowód: 1. wydruk z księgi wieczystej k.4-24

2. wypis z rejestru gruntów k.25-26

3. wyciąg z kartoteki lokali k.27

4. uchwała nr 4/2015 k.28

5. zeznania uczestniczki J. D. k. 503-504

6. zeznania uczestniczki E. L. k.504-505

7. zeznania uczestnika C. L. k.505-506

W dniu 21 października 2011r. wspólnota mieszkaniowa nieruchomości położonej w D. przy ul. (...) zawarła umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną ze Z. B. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...). Współpraca zarządcy z zarządem układała się źle. Zastrzeżenia zarządu dotyczyły obiegu dokumentów, kontaktu z zarządem i właścicielami, wydatkowania środków.

Dowód: 1. umowa k.15-18

2. korespondencja zarządu ze Z. B. k.129-140,143-150,156-159

3. zeznania uczestniczki E. L. k.504-505

4. zeznania uczestnika C. L. k.505-506

Pismem z dnia 15 maja 2014r. J. D., J. S. i P. L. zawiadomili Prokuratora Rejonowego w Kamieniu Pomorskim o popełnieniu przez E. L. przestępstwa polegającego na sfalszowaniu uchwały nr 12/2014 wspólnoty mieszkaniowej poprzez nanoszenie i poprawienie treści tej uchwały bez zgody innych właścicieli.

Postanowieniem z dnia 18 marca 2015r. Prokurator Rejonowy w Kamieniu Pomorskim umorzył dochodzenie Ds. 166/15 w sprawie przerobienia w dniu 07 kwietnia 2014r. w D. uchwały nr 12/2014 Wspólnoty Mieszkaniowej w D. przy ul. (...) poprzez naniesienie odrębnych zapisów dotyczących przedmiotu niniejszej uchwały i zakresu zgody współwłaścicieli na wydatkowanie środków finansowych wspólnoty tj. o czyn z art.270§1 kk na zasadzie art.17§1 pkt 2 pkp wobec braku znamion czynu zabronionego.

Dowód: 1. zawiadomienie k.31

2. postanowienie Prokuratora Rejonowego w Kamieniu Pomorskim k.266-267v

W dniu 28.07.2014r. wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartą ze Z. B. ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego 2014.

Dowód: 1. uchwała nr 15/2014 k.141-142

2. wypowiedzenie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną k.153-155

Na podstawie uchwały nr 17 z dnia 08 grudnia 2014r. wspólnota mieszkaniowa zawarła umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną ze spółką z o.o. (...). Uchwałą z dnia 28.01.2015r. udzielono zarządcy (...) sp. z o.o. pełnomocnictwa do podejmowania wszelkich czynności zarządu zwykłego w zakresie zawierania umów z dostawcami mediów i usług konserwacyjno- eksploatacyjnych wynikających z bieżących potrzeb wspólnoty, a także udzielono pełnomocnictw do podejmowania czynności wykraczających poza zwykły zarząd w tym: do dysponowania kontem bankowym wspólnoty wyłącznie w zakresie regulowania wszelkich zobowiązań, składania i podpisywania deklaracji podatkowych, reprezentowania wspólnoty przed wszystkimi urzędami i instytucjami.

(...) nieruchomością przebiega prawidłowo.

Dowód: 1. uchwała na 17 k.88-89

2. uchwała nr 1, k.208

3. umowa nr (...) o zarządzanie nieruchomością wspólną k.356-359

4. zeznania uczestniczki E. L. k.504-505

5. zeznania uczestnika C. L. k.505-506

Pozwem z dnia 08 września 2014r. P. L. wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w D. o uchylenie uchwały (...) z dnia 28.07.2014r. w sprawie remontu budynków gospodarczych oraz kosztów tego remontu jako naruszającej interesy powoda, o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 28 lipca 2014r. w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartej pomiędzy wspólnotą mieszkaniową a Z. B. oraz o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 28 lipca 2014r. w sprawie zmiany użytkowania nieruchomości wspólnej terenów faktycznie zajętych pod ogródki a formalnie przeznaczonych do ogólnego korzystania przez wszystkich właścicieli, poprzez przekazanie tej części nieruchomości wspólnej E. L. oraz T. L. w celu zagospodarowania tego terenu jako naruszającej interesy powoda.

Wyrokiem z dnia 05 sierpnia 2015r. w sprawie IC 1036/14 Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w D. nr (...) podjętą na zebraniu dnia 28 lipca 2014r. W pozostałej części powództwo oddalił.

Dowód: 1. odpis wyroku k.447-455

W dniu 27 lutego 2015r. wspólnota mieszkaniowa podjęła szereg uchwał, w tym: uchwałę nr 6/2015 w sprawie zamontowania ław kominiarskich (jednogłośnie), uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2015r. (jednogłośnie), uchwałę nr (...) w sprawie zamontowania oświetlenia podwórza budynku (jednogłośnie), uchwałę nr 12/2015 w sprawie wykonania nowego ogrodzenia terenu wspólnoty mieszkaniowej (jednogłośnie), uchwałę nr 3/2015 w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi (jednogłośnie).

Na podstawie uchwały nr 10/2015 z dnia 27 lutego 2015r. odwołano J. D. oraz P. L. z funkcji członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej. W skład nowego zarządu weszli: E. L. i C. L..

Dowód: 1. uchwała nr 6/2015 k.276

2. uchwała nr 4/2015 k.277-278

3. uchwała nr 7/2015, k.279

4. uchwała nr 12/2015 k. 280

5. uchwała nr 2/105, k.281

6. uchwała na (...), k.355

7. protokół z zebrania k.391

W dniu 23 września 2015r. P. L. sprzedał swój lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w D. Z. G. (2).

Dowód: bezsporne

### **Sąd zważył co następuje.**

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się głównie na dowodach z dokumentów, a także pośrednio i częściowo na dowodach osobowych, tj. zeznaniach uczestników: E. L., C. L. i J. D..

Sąd dał wiarę zeznaniom uczestników E. L. i C. L. z uwagi na to, że ich zeznania zyskały poparcie w zebranych w sprawie dokumentach. Sąd ustalił na podstawie ich zeznań, że współpraca pomiędzy zarządem a Z. B. układała się źle. O tym bowiem świadczyła bardzo obszerna korespondencja dotycząca wielu aspektów obowiązków Z. B., do których realizacji zgłaszano szereg uwag. Sąd nie miał też wątpliwości, że nowy zarządca- (...) Towarzystwo Budownictwa (...) prawidłowo wypełnia swoje obowiązki, bowiem okoliczność tę przyznał w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Szczecinie w sprawie IC 1036/14 sam P. L..

Sąd nie dał wiary zeznaniom uczestniczki J. D., iż Z. B. prawidłowo wykonywał swoje obowiązki wynikające z zarządzania nieruchomością wspólną, bowiem przeczy temu obszerna korespondencja zawarta w aktach sprawy. Sąd uznał, że powyższa ocena wykonywania obowiązków przez Z. B. wynikała z subiektywnego stanowiska w sprawie zajętego przez J. D., która nie do końca była zorientowana w sprawach wspólnoty z uwagi na to, że w D. mieszkała przez okres zaledwie dwóch miesięcy w ciągu roku. O tym, że J. D. nie miała należytego rozeznania w sprawach wspólnoty świadczyło również i to, że wymieniona nie wiedziała o nowej umowie o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartej z (...) Sp. z o.o., pomimo tego, że umowa obowiązywała już od niemalże roku. W pozostałym zakresie Sąd dał wiarę zeznaniom tej uczestniczki. Podnoszone przez nią uwagi w ocenie Sądu nie potwierdzały istnienia przesłanek warunkujących wyznaczenie zarządcy przymusowego. Wymieniona bowiem podała, że zarząd nie naruszał zasad prawidłowej gospodarki i nie krzywdził mniejszości.

Wnioskodawca swoje roszczenie wywiódł z dyspozycji przepisu art. 26 ust.1 ustawy własności lokali, który stanowi, iż każdy właściciel lokalu może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, jeżeli zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki

Ustanowienie zarządu sądowego we wspólnotach mieszkaniowych może mieć podstawę prawną albo w art.203 kc, albo w art.26 u.w.l. w zależności od tego, jaki jest reżim sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. Małą wspólnotą mieszkaniową jest wspólnota, w której liczba lokali wyodrębnionych lub niewyodrębnionych nie jest większa niż siedem. Wówczas do zarządu małą wspólnotą mieszkaniową stosuje się przepisy kc i kpc o współwłasności. Natomiast w dużej wspólnocie mieszkaniowej, czyli takiej, gdzie liczba wyodrębnionych lub niewyodrębnionych lokali wynosi 8 lub więcej, stosuje się przepisy rozdziału czwartego ustawy. W niniejszej sprawie wspólnota mieszkaniowa zalicza się do dużej i z tego powodu zastosowanie do niej mają przepisy ustawy o własności lokali.

Nie budzi wątpliwości, że wspólnota mieszkaniowa powołała zarząd. W ocenie Sądu zarząd wypełniał swoje obowiązki i nie naruszał zasad prawidłowej gospodarki. Podane przez wnioskodawcę powody, dla których żądał wyznaczenia zarządcy przymusowego okazały się chybione. Argument fałszowania uchwał przez E. L. okazał się niezasadny, bowiem Prokurator w tym zakresie umorzył postępowanie przygotowawcze z uwagi na brak znamion czynu zabronionego. Argument niewykonywania uchwał również nie znalazł uzasadnienia. Przede wszystkim wnioskodawca nie wskazał jakich uchwał ten zarzut dotyczył. Natomiast J. D. podała, że dotyczyło to uchwały w sprawie przeznaczenia terenu ogrodu na cele rekreacyjne. Z tym, że E. L. wskazała, że niewykonanie tej uchwały spowodowane było brakiem środków finansowych, a z drugiej strony całkowitym brakiem zainteresowania współwłaścicieli. Zarzut niepodpisywania uchwał również nie został przez wnioskodawcę sprecyzowany. Sad ustalił, że chodziło o propozycję zaciągnięcia kredytu przez wspólnotę mieszkaniową na docieplenie budynku, w sytuacji, gdy E. i C. L. takie docieplenie swojej części budynku z własnych środków wykonali. Trudno w tej odmowie dopatrywać się niewypełnienia przez zarząd swoich obowiązków, czy też naruszania zasad prawidłowej gospodarki. Decyzja o zaciągnięciu kredytu jest ważną decyzją finansową i nie można z takiej odmowy w takiej sprawie nikomu czynić zarzutu naruszenia zasad prawidłowej gospodarki.

Również argumenty podane przez uczestniczkę J. D. na rozprawie okazały się chybione. Kwestia dotycząca sprzątnięcia klatki schodowej oraz przyjętej zasady sprzątnięcia jej przez wszystkich współwłaścicieli w ocenie Sądu nie narusza zasad prawidłowej gospodarki.

Skoro zatem zarząd wypełniał swoje obowiązki oraz nie naruszył zasad prawidłowej gospodarki brak było przesłanek do uwzględnienia wniosku o wyznaczenie zarządcy przymusowego, tym bardziej, że sytuacja konfliktowa okazała się przejściowa, zaś obecnie nikt już nie zgłasza uwag do czynności podejmowanych przez zarząd, a dotyczących gospodarowania nieruchomością wspólną. Wniosek taki Sąd wywiódł na podstawie uchwał podejmowanych jednogłośnie w dniu 27 lutego 2015r.

SSR Kamila Nowicka-Homik

## ZARZĄDZENIE

1. Odnotować
2. Doręczyć pełnomocnikowi uczestniczce E. L. z pouczeniem
3. Z apelacją lub za 21 dni

Kamień Pomorski 23.12.2015r. SSR Kamila Nowicka-Homik