

Sygn. akt X Ns 845/17

O., 07.05.2018 r.

UZASADNIENIE POSTANOWIENIA Z DNIA 16.04.2018 ROKU

I. STANOWISKA UCZESTNIKÓW

1. Wnioskodawca B. P. (1) w dniu 15.12.2017 roku wniósł do Sądu Rejonowego w Olsztynie wniosek o ustanowienie zarządu przymusowego.
2. Wskazał, że domaga się ustanowienia zarządcy przymusowego dla Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. w osobie Zakładu (...) Sp. z o. o. w O..
3. W uzasadnieniu podał, że członkami zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. są aktualnie B. K. oraz J. M., zaś na podstawie uchwały Wspólnoty zarządcą nieruchomości pozostaje I. B.. Zarząd Wspólnoty nie wypełniał należycie swoich obowiązków naruszając zasady prawidłowej gospodarki oraz doprowadzając do powstania znacznej szkody. Nie dochował bowiem należytej staranności w wyborze wykonawcy remontu jak też nadzorze w prawidłowości jego wykonania w budynku wpisanym do listy objętych ochroną przez konserwatora zabytków.
4. Zarząd dysponując kosztorysem inwestorskim na kwotę 32674,20 zł zaniechał szerokiej procedury wyboru ewentualnych wykonawców, poprzestając na wysłaniu zapytanie do dwóch podmiotów: M.-M. R. oraz (...). Z przesłanych ofert na kwotę 74397,87 zł brutto oraz 62640 zł brutto zarząd dokonał wyboru droższej propozycji, pomimo tego, że to firma (...) specjalizuje się w pracach renowacyjnych na zabytkach, zaś firma (...) nie posiada żadnego doświadczenia w pracach na obiektach podlegających ochronie konserwatorskiej. Ze względu na brak posiadanych uprawnień firma (...) musiała zlecić innym podmiotom czynności związane z nadzorem konserwatorskim oraz wykonaniem dokumentacji powykonawczej, co generowało dodatkowe koszty.
5. Ponadto zarząd zaniechał należytej kontroli nad wykonywanymi pracami, przyjmując bez zastrzeżeń wadliwe prace oraz uiszczając za nie pełne wynagrodzenie. Wnioskodawca wskazał na szereg nieprawidłowości przy wykonywaniu remontu, załączając obszerną dokumentację fotograficzną.
6. Według obliczeń wnioskodawcy suma wynagrodzenia za źle lub wcale nie wykonane roboty wyniosła 21997,45 zł, tak więc szkoda Wspólnoty Mieszkaniowej opiewa na sumę 33771,06 zł (21997,45 zł oraz 11757,87 zł z tytułu wyboru droższej oferty).
7. Wadliwość wykonanych prac oraz ich częściowa fikcyjność naraża również wspólnotę mieszkaniową na niebezpieczeństwo zwrotu dotacji w kwocie 18000 złotych, przyznanej przez Gminę O..
8. Wnioskodawca wskazał również, że najpierw w trakcie prac remontowych zniszczono schody, a następnie zaoferowano ich naprawę tej samej firmie za odpłatnością.
9. Ponadto w 2015 roku podczas wykonanego remontu instalacji elektrycznej pomimo odmiennych ustaleń nie przeprowadzono prac w pomieszczeniach piwnicznych. Wykonawca został wówczas wybrany indywidualnie przez zarząd, zapytanie ofertowe wysłano tylko do jednego podmiotu. Pomimo nie wykonania wszystkich prac, wykonawca otrzymał całość wynagrodzenia.
10. W odpowiedzi na wniosek uczestnik B. K. wniósł o oddalenie wniosku oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.
11. W uzasadnieniu podał, że stawiane przez wnioskodawcę zarzuty niegospodarności są bezzasadne. Zarząd w trakcie remontu klatki schodowej w sposób prawidłowy wykonywał wszelkie ciążące na nim obowiązki.

12. W pierwszej kolejności zarząd zlecił sporządzenie dokumentacji konserwatorskiej, która została przygotowana we wrześniu 2016 roku przez M. C.. Po uzyskaniu ww. dokumentacji złożono do (...) - (...) konserwatora zabytków wnioski o pozwolenie na przeprowadzenie prac konserwatorskich, które uzyskano 29.11.2016 r.

13. W celu uzyskania dotacji do remontu klatki schodowej, koniecznym było uzyskanie kosztorysu inwestorskiego, który został sporządzony 09.12.2016 roku i opiewał na kwotę 32674,20 zł. Termin składania wniosków o dotacje upływał 15.12.2016 roku.

14. Na skutek złożonego wniosku wspólnota otrzymała dotację w kwocie 18000 złotych. Niezwłocznie po uzyskaniu informacji, że jedna z (...) wspólnot zrezygnowała z prac remontowych, złożono wniosek o zwiększenie dotacji. Gmina przyznała kolejne 10000 złotych dotacji, tak więc dotacja wyniosła łącznie 28000 zł.

15. Uczestnik wskazał, że celem wspólnoty nie było pozyskanie najtańszego wykonawcy, ale przede wszystkim takiego, który będzie posiadał wiedzę z zakresu rozliczania dotacji ze środków publicznych oraz dotrzymuje terminów umownych, co jest warunkiem niezbędnym w kontekście niezwracania pozyskanych dotacji. W celu ustalenia powyższych informacji zarząd pozyskał wiedzę od pracowników (...) i Ochrony (...) Urzędu Miasta O., pracowników Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz innych wspólnot, które takowe remonty już przeprowadzały. Przed wysłaniem pisemnych pytań ofertowych zarząd telefonicznie rozpytywał wyłonionych wykonawców, czy są zainteresowani przeprowadzeniem remontu.

16. Ostatecznie kosztorys złożyły jedynie dwa pomioty - firma (...) oraz M.. Firma (...) pierwotnie koszt robót ustaliła na sumę 42000 złotych netto, jednakże nie zawierała ona wszystkich pozycji z kosztorysu, w związku z czym po wprowadzeniu poprawek złożono kolejną ofertę na 58000 złotych, która jednakże nadal była niekompletna. Nie zawierała ona na przykład remontu balustrady oraz listew przypodłogowych, co stanowi znaczny koszt. Pracownik administratora w rozmowie telefonicznej z pracownikiem firmy (...) ustalił, że kompleksowy koszt remontu wyniesie 80, a może nawet 90 tysięcy złotych. Mimo zapewnień wykonawcy pisemna oferta nie została nigdy złożona.

17. Z informacji uzyskanych przez zarząd wynika, że firma (...) wykonywała uprzednio szereg prac remontowych w budynkach zabytkowych - wskazano konkretne lokalizacje.

18. Wszelkie decyzje dotyczące zarówno przeprowadzenia remontu, jak i wyboru wykonawcy nie były samodzielnie podejmowane przez zarząd, ale w trybie uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Wnioskodawca pomimo prawidłowego zawiadomienia nie stawił się na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej. Żadna z podjętych uchwał nie została przez wnioskodawcę zaskarżona do sądu.

19. W związku z postawą wnioskodawcy, który negował prawidłowość wykonywanych prac, zarząd wspólnoty zwrócił się do dysponenta dotacji na prace konserwatorskie o spotkanie na budowie i potwierdzenie prawidłowości wykonywanych prac. Spotkanie takie odbyło się 22.08.2017 roku - żadnych uchybień nie stwierdzono.

20. Ponadto zwołano spotkanie członków wspólnoty mieszkaniowej, na które został zaproszony wykonawca. Na zebraniu nie pojawił się wnioskodawca.

21. Remont klatki został zakończony, a prace odebrane. Na wykonane prace wspólnota otrzymała 3 letnią gwarancję.

22. 23.01.2018 otrzymano potwierdzenie rozliczenia dotacji z Gminy O..

23. W toku składania dalszych pism wnioskodawca zarzucił ponadto zarządowi, że prace związane z ociepleniem jednej ze ścian przedsionka klatki schodowej budynku przy ul. (...) dotyczyły części wspólnych nieruchomości, dlatego dla ustalenia umocowania zarządu wymagana była zgoda właścicieli poszczególnych lokali w nieruchomości, na co zarząd zgody nie uzyskał. Rodzaj prac powodował zmniejszenie udziałów poszczególnych członków wspólnoty w częściach wspólnych nieruchomości co wymagało jednomyślnej zgody wszystkich współwłaścicieli wyrażonej w formie aktu notarialnego.

24. Ponadto pomimo ekspertyzy technicznej wskazującej na konieczność przeprowadzenia prac związanych z izolacją pionową i poziomą budynku zarząd nie podjął takich prac, koncentrując się na innych kosmetycznych czynnościach nie mających tak dużego znaczenia dla stanu budynku.

25. Replikując na zarzuty dotyczące przeprowadzenia prac związanych ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej, uczestnicy B. K., J. M., G. O. oraz J. W. (1) wskazali, że konieczność wykonania inwentaryzacji była spowodowana działaniem wnioskodawcy, który tj. wybudowaniem na poddaszu lokalu obejmującego swoją powierzchnią część wspólną. Ponadto podnieśli, że prace polegające na ociepleniu spornej części nieruchomości miały miejsce w czasie gdy wnioskodawca był jedynym członkiem zarządu i zostały wykonane przez niego osobiście, tj. przez firmę stanowiącą jego własność.

26. Uczestniczka M. W. wskazała, że w jej opinii remont został przeprowadzony prawidłowo i nie chce zarządcy przymusowego.

27. Z kolei uczestniczka Z. P. poparła stanowisko swojego męża, wnosząc o ustanowienie zarządcy przymusowego we Wspólnocie Mieszkaniowej.

II. **USTALENIA FAKTYCZNE**

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

1. Wspólnota mieszkaniowa przy ul. (...) w O. składa się z dziesięciu wyodrębnionych lokali.

(okoliczność bezsporna)

2. Aktualnie członkami zarządu wspólnoty są B. K. oraz J. M.. Zostali oni wybrani do zarządu w 2014 roku.

(okoliczność bezsporna, nadto dowód: przesłuchanie uczestnika B. K. – k. 186-186v, 265-260v; przesłuchanie uczestnika J. M. – k. 186v-187, 260v)

3. Uprzednio funkcję prezesa wspólnoty mieszkaniowej pełnił B. P. (1) - w latach 2010-2014.

(okoliczność bezsporna, nadto dowód: protokół nr (...) z zebrania współwłaścicieli nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w O., z 01.03.2010 r - k. 223-225; przesłuchanie wnioskodawcy B. P. (1) – k. 185v-186, 258, 259; przesłuchanie uczestnika J. M. – k. 186v-187, 260v)

4. B. P. (1) zrezygnował z pełnienia funkcji w zarządzie wspólnoty z uwagi na różnice zdań co do planowanych we wspólnocie remontów. B. P. (1) wskazywał, że stosownie do zleconej ekspertyzy technicznej istnieje konieczność wykonania izolacji pionowej i poziomej w budynku z uwagi na duże zawilgocenie piwnic. Większość członków wspólnoty mieszkaniowej uznało, że w pierwszej kolejności należy wykonać remont instalacji elektrycznej.

(dowód: protokół nr (...) z zebrania współwłaścicieli nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w O., z 26.03.2014 r - k. 160-161; opinia techniczna dotycząca zawilgocenia piwnic - k. 165-184; przesłuchanie wnioskodawcy B. P. (1) – k. 185v-186, 258, 259; przesłuchanie uczestnika J. M. – k. 186v-187, 260v)

5. Od czasu ustąpienia z funkcji członka zarządu wspólnoty B. P. (1) nie brał udziału w zebraniach członków wspólnoty mieszkaniowej.

(okoliczność bezsporna, nadto dowód: przesłuchanie wnioskodawcy B. P. (1) – k. 185v-186, 258, 259; przesłuchanie uczestnika B. K. – k. 186-186v, 265-260v; lista obecności na zebraniu z 11.10.2017 – k. 132)

6. Remont instalacji elektrycznej został wykonany na podstawie uchwały podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową. Wykonawcą wybrano Zakład Usługowo-Handlowy (...) w B.. Całość wynagrodzenia wyniosła 31104 zł brutto. Jako

zakres robót wskazano wykonanie instalacji elektrycznej na klatce schodowej budynku wspólnoty oraz wymianę istniejącej instalacji domofonowej na cyfrową. Prace zostały przyjęte bez uwag.

(dowód: faktura VAT nr (...) - k. 71; pismo administratora - k. 72; oferta na wykonanie instalacji elektrycznej - k. 73-74; protokół odbioru z 07.04.2015- k. 75; umowa nr (...) - k. 76-78)

7. W dniu 18.03.2016 roku na zebraniu rocznym członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej zdecydowali o konieczności dokonania remontu klatki schodowej. W związku z powyższym podjęli uchwałę nr 3 /2016 o uchwaleniu rocznego planu gospodarczego w ramach którego zlecono wykonanie stratygrafii powłok malarskich klatki schodowej, PT remontu klatki schodowej z kosztorysem inwestorskim, remontu klatki schodowej na podstawie wykonanej dokumentacji oraz wystąpienie o dotację do (...).

(dowód: protokół z zebrania współwłaścicieli nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w O., z 18.03.2016 r - k. 9-11)

8. Zarząd wspólnoty zlecił wykonanie dokumentacji konserwatorskiej inż. M. C..

(dowód: zeznania świadka M. C. - k. 257v-258; dokumentacja konserwatorska - strona tytułowa - k. 127)

9. Następnie w dniu 29.11.2016 roku uzyskano pozwolenie na przeprowadzenie prac od (...) - (...) Konserwatora Zabytków.

(dowód: pozwolenie na przeprowadzenie prac od WM Konserwatora Zabytków z 29.11.2016 roku - k. 126)

10. W dniu 9.12.2016 roku inż. J. W. (2) sporządził kosztorys inwestorski, opiewający na kwotę 32674,20 zł brutto

(dowód: kosztorys inwestorski z 9.12.2016 - k. 14-32)

11. W dniu 14.12.2016 roku zarząd wspólnoty złożył w Gminie O. wniosek o udzielenie w 2017 roku dotacji celowej. Na podstawie umowy nr (...) Gmina O. udzieliła dotacji na prace konserwatorskie i restauratorskie klatki schodowej w budynku przy ul. (...) w O. w kwocie 18000 złotych. Zgodnie z umową zadanie powinno być wykonane do dnia 30.11.2017 roku, zaś termin wykorzystania dotacji upływał 08.12.2017 roku.

(dowód: wniosek o udzielenie w 2017 roku dotacji celowej - k. 124; umowa nr (...) - k. 53-57)

12. Podczas zebrania rocznego Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 20.02.2017 roku podjęto uchwałę w przedmiocie uwzględnienia w rocznym planie gospodarczym na rok 2017 malowania klatki schodowej (po otrzymaniu dotacji z Gminy O.). Za podjęciem uchwały głosowało (...) udziałów, nie było głosów przeciwnych.

(dowód: protokół nr (...) z zebrania współwłaścicieli nieruchomości wspólnej z 20.02.2017 r – k. 11-13)

13. Członkowie zarządu wspólnoty wraz z administratorem dokonali telefonicznego rozpytania wśród ewentualnych wykonawców. Ostatecznie zainteresowanie przeprowadzeniem remontu wyraziły dwa przedsiębiorstwa: (...) M. C. oraz M. M. R..

(dowód: mail do (...) z 13.04.2017 z przedmiarem robót - k. 33; mail do M. z 13.04.2017 z przedmiarem robót - k. 34; informacja od Zakładu (...) - k. 136)

14. Firma (...) w dniu 20.04.2017 roku złożyła ofertę na wykonanie remontu, wskazując koszt prac netto: 42000 złotych za ściany i sufity oraz 16000 złotych za stolarkę drzwiową do lokali (powierzchnia zewnętrzna). W jej ramach nie przewidziano remontu schodów i balustrad, przy uwzględnieniu ww. pozycji koszt prac wzrósłby szacunkowo o około 25 tysięcy złotych.

(dowód: oferta (...) z 20.04.2017 - k. 42; zeznania świadka M. C. - 257v-258)

15. Kosztorys ofertowy złożony przez M. M. R. opiewał na 74397,87 zł brutto

(dowód: kosztorys ofertowy - k. 39-41)

16. Zarząd zaproponował wybór oferty złożonej przez firmę (...) - z uwagi na fakt, że firma (...) nie przedłożyła kosztorysu uwzględniającego całość kosztów związanych z kompleksowym przeprowadzeniem remontu. Na mocy uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, dokonano wyboru firmy (...).

(dowód: przesłuchanie uczestnika B. K. – k. 186-186v, 265-260v)

17. W dniu 31.05.2017 roku Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 4/2017, zezwalającą zarządowi na zaciągnięcie w imieniu wspólnoty mieszkaniowej kredytu w kwocie 25000 złotych, do spłaty w terminie 3 lat. Za uchwałą głosowało (...) udziałów, przeciwko (...), tj. B. P. (1) oraz Z. P.

(dowód: - uchwała nr 4 w sprawie zgody na zaciągnięcie kredytu – k. 49; lista do uchwały z wynikiem głosowania – k. 50)

18. W dniu 22.06.2017 roku podpisano umowę pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) oraz M. R.. Ustalono, że prace rozpoczną się 01.07.2017 roku, a ich zakończenie nastąpi do 30.11.2017 roku. Wynagrodzenie ustalono na kwotę 74397,87 zł brutto.

(dowód: umowa nr (...) z 22.06.2017 - k. 43-47; harmonogram prac konserwatorskich – k. 48)

19. Ostatecznie do przekazania placu budowy doszło w dniu 20.07.2017 r.

(dowód: protokół przekazania placu budowy – k. 52)

20. W dniu 14.08.2017 roku wnioskodawca skierował do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pismo, w którym wskazał na nieprawidłowości w wykonywanym remoncie. Zaznaczył m.in. , że ma miejsce dewastacja klatki w zabytku przez osoby trzecie, bez wykształcenia budowlanego, bez uprawnień do wykonywania prac w zabytku, bez doświadczenia (doker z Ukrainy, kierowca mechanik i piekarz), wykonujące remont jako zleceniodawcy wynajęci przez wykonawcę głównego. Zwrócił się przy tym do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w O. o kategoryczne wstrzymanie wszelkich prac remontowych w w/w budynku do czasu przeprowadzenia kontroli.

(dowód: pismo wnioskodawcy do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 14.08.2017 r. – k. 158-159)

21. W dniu 17.08.2017 roku B. P. (1) złożył u administratora pismo, w którym poinformował, że spostrzegł nieprawidłowości w wykonywaniu prac remontowych przez podwykonawców wynajętych przez firmę (...). Wskazał, że wszelkie uwagi i niedociągnięcia zawarł w piśmie do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

(dowód: pismo B. P. z 17.08.2017 r – k. 58)

22. W reakcji na ww. pismo, zwołano na 22.08.2017 r. spotkanie, w którym udział wzięli członkowie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej – B. K. i J. M., A. M. – konserwator zabytków, M. R. – wykonawca, T. K. – przedstawiciel zarządcy nieruchomości oraz K. R. z (...) i Ochrony (...) Urzędu Miejskiego w O.. W trakcie spotkania stwierdzono, że remont przebiega zgodnie z harmonogramem prac.

(dowód: protokół ze spotkania z 22.08.2017 r. – k. 59)

23. B. K. spotkał się z B. P. (1), wskazując mu, że pisanie skarg do instytucji zewnętrznych może skończyć się utratą dotacji przez Wspólnotę Mieszkaniową. Miał pretensje, że ten przed wysłaniem do konserwatora zabytków pisma z 14.08.2017 roku nie przyszedł z nim wcześniej porozmawiać. Atmosfera spotkania była napięta. W jego wyniku B. P. (1) zdecydował, że wszelki kontakt z zarządem będzie podejmował jedynie w formie pisemnej.

(dowód: przesłuchanie B. P. (1) – k. 258; przesłuchanie B. K. – k. 259-260v)

24. W dniu 11.09.2017 roku Zarząd Wspólnoty zwrócił się do Gminy O. o zwiększenie dotacji przyznanej w 2017 roku na prace restauratorskie i konserwatorskie klatki schodowej przy ul. (...). Wniosek argumentował tym, że wspólnota liczy zaledwie 10 właścicieli, koszt prac wskazanych przez firmy remontowe znacznie przekroczył pierwotny kosztorys, a potrzeby remontowe kamienicy są bardzo duże.

(dowód: pismo do konserwatora zabytków o zwiększenie dotacji z 11.09.2017 – k. 123)

25. Gmina O. powiększyła przyznaną dotację o 10000 złotych

(okoliczność bezsporna, nadto dowód: przesłuchanie B. K. – k. 186-186v, 265-260v)

26. Celem wyjaśnienia uwag wnioskodawcy co do prawidłowości wykonywanych prac, na dzień 11.10.2017 r. zwołano zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej. W zawiadomieniu o zebraniu zawarto informację, że w porządku obrad przewidziano m.in. omówienie spraw zawartych w piśmie skierowanym do Zarządu Wspólnoty przez Pana B. P. (1), związanych z remontem klatki schodowej.

(dowód: zawiadomienie o zebraniu z 02.10.2017 – k. 129)

27. Członkowie Wspólnoty, w tym Z. P. oraz B. P. (1) zostali zawiadomieni o niniejszym zebraniu.

(dowód: lista lokali z podpisami osób zawiadamianych – k.130)

28. Na zebraniu w dniu 11.10.2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę o uzupełnieniu planu gospodarczego o dokonanie remontu schodów – orientacyjny koszt 13000 złotych. Za głosowało (...) udziałów, nie było głosów przeciw. B. P. (1) ani jego żona nie przybyli na zebranie. Na zebraniu Wspólnoty był obecny przedstawiciel wykonawcy, który odpowiadał na pytania członków Wspólnoty dotyczące robót remontowych.

(dowód: uchwała nr 4/2017 z zebrania z 11.10.2017 r.– k. 131; lista obecności na zebraniu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej – k. 132; protokół nr (...) z zebrania współwłaścicieli nieruchomości wspólnej z 11.10.2017 r. – k. 133)

29. M. R. wyraził zgodę na wykonanie remontu schodów, wskazując przy tym ,że płatność może nastąpić maksymalnie w 10 ratach.

(dowód: oferta na wykonanie remontu z 29.09.2017 r. – k. 156; oświadczenie M. R. z 11.10.2017 – k. 64)

30. W dniu 14.11.2017 roku doszło do odbioru prac remontowych. Komisja w składzie: A. M. – konserwator zabytków, K. R. – przedstawiciel UM w O., B. K. i J. M. – członkowie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz I. B. – administrator, w obecności przedstawicieli wykonawcy – M. R. oraz M. I. bez uwag przyjęła wykonanie następujących robót budowlanych:

- 1) Renowacji tynków, ścian, sufitów i spódów biegów schodowych wraz z malowaniem;
- 2) Oczyszczania i malowania wewnętrznej stolarki drzwiowej – 8 sztuk;
- 3) Oczyszczania i malowania balustrad (słupki wieńczące, pochwyt, tralki) i listew przypodłogowych.

Gwarancja na ww. roboty została udzielona od 14.11.2017 r. do 13.11.2020 r.

(dowód: protokół odbioru robót – k. 60)

31. Kosztorys powykonawczy został ustalony na kwotę 74397,87 zł brutto, taka też suma została wypłacona wykonawcy.

(okoliczność bezsporna, nadto dowód: kosztorys powykonawczy – k. 61-62; faktura VAT z 14.11.2017 r – k. 63)

32. W dniu 08.01.2018 roku Gmina O. zaakceptowała sprawozdanie końcowe z realizacji zadania, na które przyznano dotację umową nr (...) z 23.06.2017 r., aneksowaną 31.10.2017 r. Dotację uznano za rozliczoną pod względem merytorycznym i finansowym, a umowę nr (...) z 23.06.2017 r., aneksowaną 31.10.2017 r. za wykonaną.

(dowód: pismo z Gminy O. z 08.01.2018 r. – k. 128)

33. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej złożył wniosek do konserwatora zabytków o dalsze zrefundowanie kosztów remontu.

(okoliczność bezsporna, nadto dowód: przesłuchanie B. K. – k. 186-186v, 265-260v)

34. W dniu 02.10.2017 roku (...) - (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków w O. wydał decyzję nr (...), zezwalającą na przeprowadzenie prac remontowych – wykonanie docieplenia płytą K. 118 jednej ze ścian przedsionka klatki schodowej budynku przy ul. (...) w O.. (dowód: pozwolenie nr (...) z 02.10.2017 – k. 155)

35. Na jej podstawie wykonano stosowne prace.

(okoliczność bezsporna)

36. W dniu 31.01.2018 roku B. P. (1) złożył do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego wniosek o stwierdzenie nieważności ww. decyzji, wskazując, iż została ona podjęta z rażącym naruszeniem przepisów art. 36 ust. 1 pkt 11 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz paragrafem 8 ust 2. pkt 2 rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 22 czerwca 2017 roku. Prace związane z ociepleniem ścian dotyczyły bowiem części wspólnych nieruchomości, dlatego też wymagana była zgoda wszystkich właścicieli lokali wyrażona z zachowaniem formy aktu notarialnego.

(dowód: wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji z 31.01.2018 – k. 152-153)

III. OCENA DOWODÓW

Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny zebranego w sprawie materiału:

1. W ocenie Sądu brak było podstaw do kwestionowania autentyczności dokumentów przedłożonych przez wnioskodawcę i uczestników. Ich prawdziwość nie była podważana przez stronę przeciwną, również Sąd nie dopatrywał się z urzędu takich okoliczności, które mogłyby wskazywać, że określone dowody nie są autentyczne.
2. Sąd miał przy tym na uwadze, że stosownie do treści art. 245 kodeksu postępowania cywilnego, dokument prywatny sporządzony w formie pisemnej albo elektronicznej stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.
3. Dlatego też niestwierdzenie przez Sąd braku podstaw do podważenia domniemania autentyczności i prawdziwości pochodzenia dokumentów nie implikuje konieczności przyjęcia prawdziwości twierdzeń, które są w nich zawarte (tzw. materialna moc dokumentu).
4. W znacznej mierze stan faktyczny w zakresie relewantnym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy był bezsporny - spór w niniejszej sprawie ogniskował się przede wszystkim wokół kwestii, czy biorąc pod uwagę wybór wykonawcy remontu klatki schodowej, nadzór nad wykonywanymi pracami oraz decyzje członków wspólnoty mieszkaniowej co do gospodarowania środkami pieniężnymi przeznaczanymi na remonty i renowacje kamienicy można zarządowi postawić zarzut niegospodarności.

5. W ocenie Sądu odpowiedź na powyższe pytanie jest negatywa, z przyczyn, które zostaną wskazane w dalszej części uzasadnienia.

6. W zakresie przeprowadzonych dowodów osobowych Sąd co do zasady dał wiarę zarówno przesłuchiwanym wnioskodawcy i uczestnikom, jak i świadkowi M. C.. Twierdzenia wypowiediane przez wnioskodawcę i uczestników były w znacznym zakresie zbieżne, odmienności występowały w ocenie prawidłowości przeprowadzonych remontów oraz celowości określonych działań podejmowanych przez wspólnotę, przy zaniechaniu innych (np. wykonania izolacji fundamentów). Sąd miał przy tym na uwadze, że powyższe kwestie dotyczyły w znacznej mierze spraw ocennych – zarówno wnioskodawca, jak i każdy z uczestników w sposób odmienny mogli oceniać prawidłowość wykonywanych prac – nie oznacza to, by którakolwiek ze wskazanych osób kłamała czy też konfabulowała. Prawidłowość wykonanych prac mogłaby być zweryfikowana dowodem obiektywnym w postaci opinii biegłego, jednakże w ocenie Sądu okoliczności które miałyby być powyższym dowodem stwierdzone nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, mając na uwadze całokształt zebranego materiału dowodowego. W ocenie Sądu bowiem nawet ewentualne ustalenie, że remont został wykonany nie w pełni prawidłowo nie stanowiłoby przesłanki dla uwzględnienia wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego – z przyczyn, o których będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

7. Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, a także pozostałe wnioski dowodowe złożone przez wnioskodawcę. Art. 227 kpc, znajdujący zastosowanie w związku z art. 13 § 2 kpc nakazuje Sądowi przeprowadzenie postępowania dowodowego w takim zakresie, w jakim są one istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. W ocenie Sądu zebrane dowody z dokumentów oraz dowody osobowe były wystarczające dla przyjęcia, że wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego jest niezasadny, dlatego też dalsze prowadzenie postępowania dowodowego było bezcelowe i spowodowałoby jedynie wydłużenie postępowania. Przeprowadzenie zaś dowodu z opinii biegłego doprowadziłoby zaś do wygenerowania niepotrzebnych kosztów, które obciążąby stronę przegrywającą spór.

8. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że stosownie do treści art. 162 kpc, strony mogą w toku posiedzenia, a jeżeli nie były obecne, na najbliższym posiedzeniu zwrócić uwagę sądu na uchybienia przepisom postępowania, wnosząc o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania, chyba że chodzi o przepisy postępowania, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy. Stosowne zastrzeżenie nie zostało przez wnioskodawcę zgłoszone.

IV. ROZWAŻANIA PRAWNE

Sąd Rejonowy rozważył, co następuje:

1. Wniosek podlegał oddaleniu z uwagi na brak podstaw do ustanowienia zarządcy przymusowego.
2. Stosownie do treści art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali, jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. W ust. 2 wskazano, że zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszani w czynnościach lub odwołani.
3. Jako że Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w O. składa się z 10 lokali, powyższy przepis znajdował w niniejszej sprawie zastosowanie.
4. W myśl zaś art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali, jeżeli zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel lokalu może żądać

ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie. Sąd odwoła zarządcę, gdy ustaną przyczyny jego powołania.

5. Jak wynika z powołanego przepisu, przesłankami ustanowienia zarządcy przymusowego są brak powołania zarządu, niewypełnianie przez zarząd swoich obowiązków albo też naruszanie przez zarząd zasad prawidłowej gospodarki

6. W niniejszej sprawie wnioskodawca oparł swój wniosek na ostatniej z powołanych podstaw, tj. naruszeniu przez zarząd zasad prawidłowej gospodarki.

7. Ustawodawca nie stworzył definicji legalnej ww. pojęcia. Należy jednak podkreślić, że regulacja zawarta w art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi przepis o charakterze wyjątkowym, przewidując odstępstwo od zasady wynikającej z art. 18, art. 19 i 20 uwl, iż to sami właściciele lokali i współwłaściciele nieruchomości wspólnej sprawują zarząd tą nieruchomością, jak i określają sposób tego zarządu. Ponieważ odebranie właścicielowi uprawnienia w zakresie zarządzania jego mieniem zawsze będzie stanowiło ingerencję w podstawowe uprawnienia wynikające z przysługiwania tego prawa rzeczowego, a określone w art. 140 kc w zw. z art. 195 kc, stosowanie tego rodzaju wyjątkowych regulacji wymaga wykładni ścisłej i zawężającej w zakresie przesłanek, które mogą doprowadzić do ingerencji Sądu w to uprawnienie (zob. postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z 29.05.2014 roku, o sygn. akt III Ca 1248/14)

8. Wspólnota mieszkaniowa jest bowiem jednostką na swój sposób samorządną – z uwagi na występowanie przymusowej współwłasności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2.12.1998 r. o sygn. akt I CKN 903/97), to współwłaściciele w sposób demokratyczny (biorąc pod uwagę wielkość udziałów posiadanych w nieruchomości wspólnej) dokonują wyboru zarządu, który będzie kierował pracami w zakresie czynności nie przekraczających zakresu zwykłego zarządu i w tym samym trybie podejmują uchwały w sprawach przekraczających jego kompetencje. Przewidziana przez ustawodawcę regulacja w maksymalny możliwy sposób ma zapewnić współwłaścicielom rzeczywistą samorządność, do niezbędnego minimum ograniczając ingerencję ewentualnych czynników zewnętrznych.

9. Niewątpliwie taką ingerencją jest ustanowienie zarządu przymusowego – odbiera się bowiem wtenczas możliwość decydowania o bieżącym funkcjonowaniu wspólnoty mieszkaniowej współwłaścicielom, prawa i obowiązki z tym związane przekazując podmiotowi zewnętrznemu. Obciąża się również wszystkich członków Wspólnoty przysługującym zarządcy wynagrodzeniem.

10. Podkreślić należy, że członkowie wspólnoty mieszkaniowej – kiedy nie zgadzają się z wolą większości wyrażaną w podejmowanych uchwałach – dysponują innym instrumentem, pozwalającym na kontrolowanie prawidłowości działań wspólnoty mieszkaniowej. Stosownie do treści art. 25 ust. 1 uwl, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

11. Co istotne, zaskarżyć uchwałę do Sądu może każdy właściciel lokalu – zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za uchwałą (zob. R. Dzięczek, kom. do art. 25 uwl, teza 1, sip.lex.pl)

12. Należy podkreślić, że jedna z podstaw wystąpienia z powództwem o uchylenie uchwały ma analogiczne brzmienie jak podstawa do ustanowienia zarządu przymusowego, tj. naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

13. Nie oznacza to jednak, że członek wspólnoty mieszkaniowej dysponuje dwoma środkami prawnymi opartymi na tych samych podstawach, a wybór należy jedynie do niego. Powództwo z art. 25 uwl dotyczy bowiem konkretnej uchwały, jednostkowej decyzji podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową, która w ocenie członka pozostającego w mniejszości narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Z kolei wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego ma swoje uzasadnione podstawy jedynie wtedy, gdy zarząd w sposób permanentny, całym

ciągami podejmowanych decyzji narusza zasady prawidłowej gospodarki. Przesłanki do ustanowienia zarządcy przymusowego mają więc bardziej restrykcyjny charakter.

14. Jakkolwiek przesłanką złożenia skutecznego wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego nie jest uprzednie zaskarżenia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej, które legły u podstaw kwestionowanych przez wnioskodawcę działań zarządu, to w realiach niniejszej sprawy fakt ten ma niebagatelne znaczenie dla oceny złożonego wniosku.

15. Wynika to z tego, że wnioskodawca nie zarzuca zarządowi, że wykonuje on uchwały wspólnoty w sposób nieprawidłowy, czy też przekracza swoje kompetencje (za wyjątkiem zarzutu związanego z ociepleniem ściany, do którego Sąd odniesie się w dalszej części uzasadnienia), ale w istocie zastrzeżenia kieruje do członków wspólnoty mieszkaniowej – to bowiem wspólnota w drodze uchwał podejmowała decyzje co do planowanych remontów czy też wyboru wykonawcy poszczególnych prac. W ocenie wnioskodawcy pozostali członkowie wspólnoty koncentrują się na sprawach drobnych i nieistotnych, podczas gdy na nieruchomości istnieje konieczność wykonania innych prac (np. izolacji fundamentów, na co wskazywał kilkakrotnie wnioskodawca).

16. W tym stanie rzeczy wnioskodawca miał możliwość zakwestionować podjęte przez większość uchwały, poddając pod ocenę Sądu kierunek prac remontowych, które w pierwszej kolejności winny być wykonane w budynku przy ul. (...) w O., czego jednak zaniechał, gdyż powództwa o uchylenie stosownych uchwał nie złożył.

17. Oczywiście - jak wskazuje wnioskodawca - nie ma on obowiązku uczestniczyć w zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej. Rezygnując jednakże z możliwości uczestniczenia w spotkaniach i podjęcia próby przekonania pozostałych członków wspólnoty do swoich racji, a także - jak wskazano powyżej - w przypadku podjęcia uchwał z którymi się nie zgadza zaskarżenia ich do Sądu – wnioskodawca sam pozbawił się w znacznej mierze wpływu na kierunek działań podejmowanych przez Wspólnotę Mieszkaniową.

18. Odnosząc się zaś do zastrzeżeń co do samego sposobu wykonywania remontu, należy zaznaczyć, że zarząd na bieżąco reagował na informacje o ewentualnych nieprawidłowościach – zorganizowano spotkanie 22.08.2017 roku, a następnie zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej 11.10.2017 r. Pomimo poinformowaniu o powyższym zebraniu i jego porządku (przewidziano w nim punkt odnoszący się bezpośrednio do podnoszonych przez wnioskodawcę zastrzeżeń), wnioskodawca nie stawił się również na powyższe zebranie.

19. W ocenie Sądu powyższe uprawnia do konstatacji, że widząc określone nieprawidłowości w remoncie (abstrahując od ich rzeczywistego występowania), wnioskodawca koncentrował się na ich uwypuklaniu, nie współdziałał zaś z zarządem czy też innymi członkami wspólnoty w ewentualnym podjęciu próby wyegzekwowania od wykonawcy prowadzenia prac w sposób w pełni prawidłowy. Jako członek wspólnoty dysponujący największą wiedzą w zakresie procesu budowlanego (z racji wykonywanego zawodu i doświadczenia) nie stawiając się na spotkanie, na którym był obecny również przedstawiciel wykonawcy, pozbawił się możliwości przekonania członków wspólnoty co do swoich racji.

20. Nie można przy tym nie dostrzegać, że obecny na spotkaniu w dniu 22.08.2017 roku przedstawiciel konserwatora zabytków oraz Gminy O. – podmiotu udzielającego dotacji, nie dostrzegł żadnych nieprawidłowości w prowadzonych pracach. Członkowie zarządu mieli więc informację od podmiotów profesjonalnych, iż w rzeczywistości prace prowadzone są w sposób prawidłowy. O powyższym fakcie świadczy również uznanie umowy za wykonaną i rozliczenie dotacji otrzymanej z Gminy O..

21. Sam zaś fakt otrzymania dotacji, a następnie jej zwiększenia świadczy o tym, że zarząd działa w sposób aktywny, nie można stawiać mu zarzutów dotyczących bierności w bieżącym funkcjonowaniu.

22. Co do zaś samych kryteriów wyboru wykonawcy remontu, to po pierwsze, jak już wskazano wyżej – wykonawca został wybrany przez Wspólnotę Mieszkaniową. Po drugie zaś, jak wskazał Sąd Okręgowy w Łodzi w postanowieniu z dnia 29 maja 2015 roku o sygn. akt III Ca 1248/14, zarząd wyłoniony w drodze uchwały właścicieli lokali spośród tych właścicieli, w trybie art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali, nie zalicza się do sektora finansów publicznych i nie

ma obowiązku stosowania przepisów ustawy - prawo zamówień publicznych. Ustawa o własności lokali nie precyzuje zaś specjalnej procedury, którą ma się kierować zarząd przy wyborze oferentów - z prawidłowości i skuteczności w ich poszukiwaniu zarząd jest rozliczany przez członków wspólnoty, poprzez udzielane im corocznie absolutorium.

23. Tym niemniej, w świetle twierdzeń uczestników oraz zeznań świadka M. C. nie sposób uznać, by firma (...) została wybrana na skutek niegospodarności zarządu – istotna jest w tym miejscu okoliczność terminowego wykonania prac, co pozwoliło na rozliczenie dotacji przyznanej z Gminy O..

24. W zakresie wadliwości wykonania prac dotyczących instalacji elektrycznej na klatce schodowej, to w aktach brak jest jakiegokolwiek dokumentu, z którego wynikałoby, że wnioskodawca do czasu wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie zarządu przymusowego kwestionował prawidłowość wykonanych prac. Od czasu remontu instalacji do wystąpienia z wnioskiem minęły zaś ponad 2 lata.

25. Odnosząc się wreszcie do zarzutu dotyczącego ocieplenia ściany budynku i zmiany przez to powierzchni części wspólnej, to wskazać należy, że prace powyższe prowadzone są w oparciu o pozwolenie udzielone przez (...) - (...) Konserwatora Zabytków z 02.10.2017 roku. Jakkolwiek wnioskodawca złożył wniosek o stwierdzenie nieważności ww. decyzji, to do czasu jego rozpoznania decyzja ta pozostaje w obrocie prawnym. Nie można więc aktualnie czynić zarządowi zarzutu, że wykonał określone prace, gdyż dysponował w tym zakresie pozwoleniem odpowiedniego organu.

26. Na końcu należy zaznaczyć, że poza B. P. (1) oraz jego żoną Z. P. członkowie Wspólnoty nie zgłaszają jakichkolwiek zastrzeżeń do działań zarządu. Nie sposób racjonalnie uznać, iż członkom tym nie leży w interesie dobro nieruchomości wspólnej, gdyż przecież mieszkają na terenie tej nieruchomości i są właścicielami lokali, z których własnością związany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej, a stan i wartość ich lokali zależy m.in. od stanu samego budynku, w którym się one znajdują (por. postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 26 czerwca 2014 roku o sygn. akt II Ca 167/14; postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 29 maja 2015 roku o sygn. akt III Ca 1248/14).

27. Wnioskodawca nie wskazywał przy tym, by działania pozostałych członków Wspólnoty wymierzone były w jego interesy w sposób złośliwy, tj. by pozostali członkowie Wspólnoty krzywdzili swoimi działaniami mniejszość. Dlatego też brak jest podstaw do przyjmowania, by działali oni w sposób nieracjonalny, nie mając na względzie dobra całej Wspólnoty Mieszkaniowej. Oczywiście wnioskodawca, nawet pozostając w mniejszości, ma prawo do własnego, odrębnego zdania co do funkcjonowania wspólnoty i koniecznych remontów, tym niemniej nie jest to podstawą do powoływania zarządcy przymusowego.

28. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 3 kpc, uznając, że interesy uczestników w niniejszej sprawie były sprzeczne. Uczestnicy B. K., J. M. (członkowie zarządu) oraz G. O. i J. W. (1), reprezentowani przez radcę prawnego, w sposób jednoznaczny oponowali ustanowieniu zarządcy przymusowego, zaś celem wnioskodawcy było właśnie uzyskanie rozstrzygnięcia o jego powołaniu. Pozbawienie uczestników de facto „wygrywających spór” zwrotu poniesionych kosztów postępowania byłoby niezasadne również w świetle zasad słuszności. Do kosztów poniesionych przez uczestników zalicza się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 240 złotych (§ 8 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz 17 złotych uiszczonych opłaty od pełnomocnictwa.

Asesor Sądowy Sądu Rejonowego w Olsztynie

M. O.

Sygn. akt X Ns 845/17

O., 08.05.2018 r.

ZARZĄDZENIE

1. Odpis uzasadnienia doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawcy;
2. Akta przedłożyć z wpływem lub za 14 dni.

Asesor Sądowy Sądu Rejonowego w Olsztynie

M. O.