

Sygn. akt: I Ns 34/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 września 2016 r.

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Hanna Woźniak
Protokolant	sekr. sądowy Jagoda Mazur

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2016 r. w Wąbrzeźnie na rozprawie

sprawy z wniosku G. M.

z udziałem H. M. (1), M. G. (1), J. B., L. S. (1), K. M., I. O. (1), G. R.

o wyznaczenie zarządcy rzeczą wspólną

### **postanawia:**

1. ustanowić zarządcę nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) (...) w osobie jednego ze współwłaścicieli, tj. H. M. (1) zamieszkałego w B. ulica (...),
2. zobowiązać zarządcę do składania współwłaścicielom sprawozdania z zarządu co 6 miesięcy, tj. do dnia 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku,
3. znieść koszty postępowania wzajemnie między wnioskodawczynią a uczestnikami.

Sędzia

Hanna Woźniak

Sygn. akt I Ns 34/15

## UZASADNIENIE

G. M., jako współwłaścicielka w 1/6 części dwóch nieruchomości położonych w W., złożyła wniosek o ustanowienie jej zarządcą tych nieruchomości. W uzasadnieniu wniosku podała, że sprawujący zarząd umowny H. M. (1) nie wywiązuje się ze swych obowiązków należycie, w szczególności nie dzieli pomiędzy współwłaścicieli zysków pochodzących z czynszów najmu lokali mieszkalnych.

Spośród uczestników postępowania wnioskodawczynię poparł M. G. (1). H. M. (1) oświadczył, że nadal chce być zarządcą nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym. W sposób jednoznaczny poparli go: K. M., I. O. (2) oraz L. S. (2) (k.320v, 425 i 427), natomiast J. B. udzielił H. M. (1) pełnomocnictwa do występowania w jego imieniu w niniejszej sprawie. Pełnomocnictwo takie H. M. (1) posiada także od K. M., I. O. (1) i L. S. (1) (k.148, 172, 173 i 205).

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie prowadzi księgi wieczyste: Kw (...) dla nieruchomości niezabudowanej o pow. (...) ha położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej drogę oraz Kw (...) dla nieruchomości o pow. (...) ha zabudowanej kilkurodzinnym domem mieszkalnym położonej w W. przy ul. (...) i (...). Wpisanymi współwłaścicielami po 1/6 części są: H. R., R. G., M. G. (1) oraz G. M., natomiast współwłaścicielem do 2/6 części jest H. M. (1) (dowód: odpisy ksiąg wieczystych – k.4-21).

H. R. i R. G. nie żyją. Następcą prawnym R. G. jest G. R. mieszkająca na stałe w N.. Następcami prawnymi H. R. są: I. O. (1), K. M., J. B. i L. S. (2). G. M., która większość swego życia spędziła w A., a kilka lat temu wróciła na stałe do Polski, jest jedyną osobą spośród współwłaścicieli zamieszkującą we wspólnej nieruchomości w W., chociaż nie w sposób ciągły – jako swój adres na potrzeby niniejszej sprawy wskazała adres w G. (bezsporne).

Od wielu lat zarząd nieruchomością położoną przy ul. (...) 10 sprawuje H. M. (1) mieszkający w B.. Przejął on zarząd od firmy (...) Sp. z o.o. w W.. Przyjeżdża on do W. w zależności od potrzeb i swoich możliwości, najczęściej raz w miesiącu. Prowadzi ksiązkę przychodów i wydatków. Zawiera umowy najmu oraz umowy z wykonawcami na potrzebne prace remontowe. Niektóre z tych prac za wynagrodzeniem wykonywali najemcy mieszkań w przedmiotowej nieruchomości. H. M. (1) z osiągniętych przychodów wypłacał sam sobie ryczałt w kwocie 200 zł miesięcznie na pokrycie kosztów sprawowanego zarządu, w chwili obecnej zaniechał tego. Na żądanie M. G. (1) H. M. (1) przez pewien okres przesyłał mu kopie dokumentów związanych ze wspólną nieruchomością. Przychody z czynszów nie są wysokie – w granicach 1.600 – 1.700 zł miesięcznie. Kamienica wymaga remontów, które H. M. (1) zleca w miarę posiadanych środków. G. M. i M. G. (1) mają zastrzeżenia co do wyboru firmy przeprowadzającej remont dachu oraz co do braku konsultacji z nimi decyzji podejmowanych przez H. M. (1) (dowód: zeznania wnioskodawczyni z 09.09.2016r. nagranie od 00:09:03 do 00:18:07, zeznania uczestnika H. M. z 09.09.2016r. nagranie od 00:18:27 do 00:24:51, zeznania uczestnika M. G. z 09.09.2016r. nagranie od 00:25:15 do 00:32:59, zdjęcia – k.181a).

G. M. jest postrzegana jako osoba konfliktowa zarówno przez uczestnika H. M. (1), jak i niektórych lokatorów przedmiotowej nieruchomości. Doprowadziła do eksmisji najemców jednego z mieszkań i tak opróżniony lokal zajęła jako drugi na własne potrzeby. Nie uczestniczy w żadnych kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości, nie opłaca wywozu śmieci w części przypadającej na nią, jak również nie płaci za zużyta wodę. Należności te pokrywa H. M. (1) z czynszów płaconych przez innych lokatorów (dowód: listy – k.308-309, zeznania wnioskodawczyni z 09.09.2016r. nagranie od 00:09:03 do 00:18:07, zeznania uczestnika H. M. z 09.09.2016r. nagranie od 00:18:27 do 00:24:51, zeznania uczestnika M. G. z 09.09.2016r. nagranie od 00:25:15 do 00:32:59).

Sąd dał wiarę zeznaniom stron albowiem co do faktów w gruncie rzeczy nie są z sobą sprzeczne. Główni antagoniści, czyli wnioskodawczyni i uczestnik H. M., prezentują natomiast odmienne spojrzenie na kwestię metod, jakimi powinien kierować się zarządca nieruchomości. Sąd zaniechał przeprowadzenia dowodu z zeznań zawnioskowanych świadków uznając, że dowód ten nie jest przydatny w niniejszej sprawie z uwagi na jej przedmiot.

W realiach niniejszej sprawy podkreślenia wymaga, że spośród kilkunastu współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) w W. jedynie troje jest w jakimkolwiek stopniu zainteresowanych jej losem. Wynika to chociażby z aktywności procesowej G. M., M. G. (1) i H. M. (1) i całkowitego braku aktywności ze strony pozostałych uczestników.

W myśl art.203 kc każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy, jeśli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość, zaś większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów (art.204 kc).

W niniejszej sprawie wnioskodawczyni nie wykazała, by większość współwłaścicieli naruszała zasady prawidłowego zarządu lub krzywdziła mniejszość. Przedmiotowa nieruchomość przynosi tak niewielkie dochody w stosunku do potrzeb, że realnie nie pozostaje żadna nadwyżka, którą można by rozdysponować pomiędzy współwłaścicieli. Podejmowane decyzje o remontach nieruchomości znajdują także ograniczenie w szczupłości

dochodów. Natomiast wobec pasywności większości współwłaścicieli nie udaje się uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu np. co do wystąpienia na drogę sądową o eksmisję wobec lokatorów zalegających z czynszem, co do potrzeby i form poszukiwania najemców na opróżnione lokale, co do wyboru firm mających dokonywać niezbędnych remontów. Tutaj aktywnością wbrew woli umownego zarządcy wykazała się wnioskodawczyni, doprowadzając do opróżnienia jednego z lokali i samowolnie zajmując ten lokal oraz M. G. (1), który zgłosił zastrzeżenia co do wyboru firmy remontującej nieruchomość.

Niemożność uzyskania zgody większości współwłaścicieli w sprawach zwykłego zarządu tylko wtedy jest przesłanką ustanowienia zarządcy sądowego, gdy dotyczy spraw istotnych. Za istotne dla zwykłego zarządu należy zaś uznać te sprawy, których zaniechanie może wywołać poważną szkodę w rzeczy wspólnej (doprowadzić do jej istotnego pogorszenia lub nawet do zniszczenia, np. brak zgody co do koniecznego i niepowodującego nadmiernych kosztów remontu budynku na wspólnej nieruchomości) albo spowodować ten skutek, iż rzecz będzie źródłem zagrożenia dla samych współwłaścicieli lub osób postronnych. Za istotną sprawę zwykłego zarządu należy także uznać pobieranie pożytków z rzeczy wspólnej. Zaniechanie pobierania tych pożytków przez większość stanowić zatem może przesłankę ustanowienia zarządcy (por. Komentarz Grzegorza Karasińskiego do art.203 kc w programie LEX Omega).

W ocenie Sądu nie ma przeszkód prawnych, by zarządcą nieruchomości ustanowionym przez Sąd był jeden ze współwłaścicieli. H. M. (1) cieszy się zaufaniem większości współwłaścicieli, jest chętny nadal sprawować zarząd nieruchomością, a pod sygn. I Ns (...)tut. Sądu toczy się sprawa o zniesienie współwłasności nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem, gdzie współwłaściciele zdecydowali o jej sprzedaży i podziale pieniędzy tak uzyskanych, gdyż żaden ze współwłaścicieli nie dysponuje odpowiednimi zasobami finansowymi pozwalającymi na przejęcie nieruchomości i spłatę pozostałych współwłaścicieli.

Zdaniem Sądu G. M. nie daje gwarancji należytego sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. Świadczy o tym chociażby zajęcie przez nią bez zgody pozostałych współwłaścicieli kolejnego lokalu, co samo w sobie jest nielojalnością wobec nich. Takie postępowanie wnioskodawczyni uniemożliwia wynajęcie tego lokalu i uzyskiwanie dodatkowego dochodu.

Również nie byłoby celowe w ocenie Sądu powierzenie zarządu firmie specjalizującej się w tego rodzaju usługach albowiem generowałyby niepotrzebne dodatkowe koszty przy szczupłości dochodów uzyskiwanych z nieruchomości.

Z tych wszystkich względów na podstawie art.203 kc orzeczono jak w pkt.1 postanowienia.

Orzeczenie o kosztach znajduje oparcie w ogólnej regule ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym wyrażonej w art.520§1 kpc.

SSR Hanna Woźniak