

POSTANOWIENIE

(...), dnia 5 lipca 2018 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Dominika Chruścielewska

Protokolant Marcin Błaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2018 r. w Łodzi na rozprawie sprawy z wniosku Miasta Ł. - Zarządu Lokali Miejskich

przy udziale R. P., H. P., D. T., M. S., K. B., D. C., D. S. (1), B. S., Z. W., K. K., A. K. (1), M. A., E. C., M. C., R. M., M. Z. (1), W. W., P. W., P. Z. (1), P. Z. (2), A. T., K. T., R. W. (1), A. S., M. M., A. M., Z. Z., L. G., A. K. (2), J. W., Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), A. O., D. S. (2), W. T., W. M., J. T. (1)

- o wyznaczenie zarządcy nieruchomości

postanawia:

1) **oddalić wniosek**

2) **zasądzić od Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich w Ł. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) kwotę 497 zł (czteryście dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego.**

sygn. Akt III Ns 1203/17

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 30 listopada 2017 r. Miasto Ł. reprezentowane przez Zarząd Lokali Miejskich wniosło o ustanowienie zarządcy przymusowego dla Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...) w osobie zarządcy (...) sp.z o.o. w Ł. reprezentowanej przez prezesa zarządu M. J.. Wnioskodawca wniósł jednocześnie o określenie uprawnień ustanowionego zarządcy, określenie jego wynagrodzenia i zasądzenia kosztów postępowania od uczestników. Jako uczestników postępowania wnioskodawca wskazał wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali tworzących Wspólnotę w osobach: R. P., H. P., D. T., M. S., K. B., D. C., D. S. (1), B. S., Z. W., K. K., A. K. (1), M. A., E. C., M. C., R. M., M. Z. (1), W. W., P. W., P. Z. (1), P. Z. (2), A. T., K. T., R. W. (1), A. S., M. M., A. M., Z. Z., L. G., A. K. (2), J. W., M. O. oraz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) reprezentowanej przez Zarząd Wspólnoty w osobach: J. T. (2), R. P. i W. M..

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca podał, że Wspólnota Mieszkaniowa nie chce podjąć uchwały w sprawie przyjęcia inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej wraz ze zmianą wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, a zdaniem Miasta Ł. takie działanie uniemożliwia Miastu swobodne dysponowanie prawem własności lokali gminnych, znajdujących się w nieruchomości przy ul. (...), a funkcjonalnie pozostających częścią ośrodka szkolno-hotelowego (...) przy ul. (...). (wniosek - k. 2-4)

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w odpowiedzi na wniosek wniósł o jego oddalenie. (odpowiedź na wniosek - k. 50-57) Podniósł, iż zarząd Wspólnoty został powołany i funkcjonuje prawidłowo, wypełniając swoje obowiązki, w związku z czym brak jest przesłanej uzasadniającego ustanowienie zarządu przymusowego.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy – E. C. i M. C. (właściciele lokalu nr (...)) przyłączyli się do wniosku Miasta Ł. o ustanowienie zarządcy. (odpowiedź na wniosek – k. 69)

W piśmie z dnia 6 marca 2018 r. A. O. poinformował, że właściciela lokalu nr (...) M. O. zmarła 30 maja 2014 r, a spadek po niej nabył A. O. i D. S. (2). (pismo k. 83 wraz z kopią aktu zgonu i stwierdzeniem nabycia spadku). W związku z tym osoby te zostały powiadomione o terminie rozprawy, a na rozprawie w dniu 29 marca 2018 r. sąd wezwał ich do udziału w sprawie w charakterze uczestników w miejsce M. O.. (protokół rozprawy – k. 124)

Na rozprawie w dniu 29 marca 2018 r. uczestnicy: J. T. (1), R. P., W. M., J. W., M. Z. (2), W. W. (2), W. T. i A. O. wniosli o oddalenie wniosku. (protokół rozprawy – k. 124- 125)

Na rozprawie w dniu 3 lipca 2018 r. uczestniczka D. C., R. W. (2) i D. T. wniosli o oddalenie wniosku. (protokół rozprawy – k. 146)

Pozostali uczestnicy nie zajęli stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) Miasto Ł. wyodrębniło i sprzedało 24 samodzielne lokale mieszkalne wraz z udziałami w częściach wspólnych budynku oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu. Właścicielami tych lokali są uczestnicy postępowania.

Dowód: wydruk z treści księgi wieczystej - k. 9-10

Przedmiotowy budynek wybudowany został w 1951 roku. Od strony zachodniej przylega on do budynku przy ul. (...), w którym znajdował się ośrodek szkoleniowo-hotelowy Urzędu Miasta Ł.. W 1952 roku Prezydium Rady Narodowej (...) zdecydowało, że część pomieszczeń znajdujących się w budynku przy ul. (...) 11 będzie należeć do przedmiotowego ośrodka szkoleniowo-hotelowego. W związku z tym przeprowadzono prace budowlane, które doprowadziły do wydzielenia tych pomieszczeń i włączenia ich do nieruchomości przy ul. (...) 9. Dostęp do tych pomieszczeń chociaż znajdowały się na nieruchomości przy ul. (...) możliwy był jedynie z ul. (...) 9. Miasto Ł. wyodrębniając samodzielne lokale na nieruchomości przy ul. (...) 11 i wyliczając udziały w nieruchomości wspólnej nie uwzględniało powierzchni pomieszczeń wykorzystywanych przez Ośrodek (...).

okoliczności niesporne

W 2013 roku na zlecenie Administracji (...) Ł. Centrum została sporządzona inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku przy ul. (...) 11 obejmująca prawidłowe rozliczenie udziałów w części wspólnej nieruchomości oraz uwzględniająca lokale gminne znajdujące się na tej nieruchomości, a funkcjonalnie pozostające częścią ośrodka szkoleniowo-hotelowego przy ul. (...) 9.

Dowód: inwentaryzacja - k. 15-33

W dniu 13 marca 2017 r. na wniosek pełnomocnika Miasta Ł. do porządku obrad zostały wprowadzone i poddane pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwały w sprawie przyjęcia inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej oraz w sprawie wyrażenia zgody na przebudowę nieruchomości wspólnej. Uchwały nie zostały podjęte, ponieważ większość właścicieli głosowała przeciw.

Dowód: wniosek Miasta Ł. - k. 40

zaproszenie na zebranie - k. 39

projekty uchwał - k. 34-35

wyniki głosowania- k. 42, oraz k. 65-67

W dniu 18 sierpnia 2017 r. Miasto Ł. skierowało do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej pismo z prośbą o podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej wraz ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej argumentując, że nie przyjęcie inwentaryzacji uniemożliwia Miastu Ł. swobodne dysponowanie prawem własności lokali gminnych, znajdujących się na nieruchomości przy ul. (...) 9.

Dowód: pismo Miasta Ł. - k. 36

korespondencja pomiędzy zarządem a Miastem Ł. - k. 37, 43-47

Spór pomiędzy Miastem Ł. a uczestnikami trwa od 2013 r. Zarząd Wspólnoty nie godzi się na włączenie lokali Gminnych, które należały do Ośrodka (...). We Wspólnocie wszystkie uchwały podejmowane są zgodnie z wolą większości członków. Zarząd ma udzielane absolutorium, nie pojawiały się zarzuty co do wykonywania obowiązków zarządu. Miała miejsce sytuacja, kiedy to Miasto Ł., jako jedyny członek Wspólnoty głosowało przeciwko udzieleniu absolutorium zarządowi i było to związane z przedmiotowym sporem.

Przedmiotowe lokale należące wcześniej do Ośrodka (...) nigdy nie należały do budynku przy ul. (...), gdyż już w fazie projektowej lokale zostały wydzielone i przyłączone do posesji pod nr (...). Ośrodek (...) jest nieczynny od ponad 3 lat. Przedmiotowe lokale te nigdy nie były lokalami samodzielnymi, wejście do tych lokali jest od strony budynku pod nr (...). Lokale te nie są podłączone do mediów znajdujących się w budynku pod nr (...). Budynki mają osobne kotłownie. Lokale w posesji nr (...) są położone niżej niż w budynku pod nr (...).

Instalacja ciepłownicza na naszej nieruchomości była projektowana tylko dla istniejącej ilości lokali. Ostatnio Wspólnota wymieniła wymiennik ciepła, który został przystosowany do aktualnej ilości mieszkań. Przyłączenie nowych lokali powodowałoby zatem konieczność ponownej wymiany wymiennika.

Aby włączyć część lokali należących do Ośrodka (...) do nieruchomości pod nr 11, konieczne jest przeprowadzenie remontu i określonych zmian architektonicznych. Członkowie Wspólnoty obawiają się, że jakiegokolwiek działania inwazyjne czy remont przy posesji nr (...) zagrozi bezpieczeństwem posesji pod nr (...). Obawiają się tego ponieważ na początku lat 90-tych był już przeprowadzany remont lokali gminnych w Ośrodku (...) i wówczas w niektórych mieszkaniach spadał tynk z sufitów i pojawiały się pęknięcia na scianach. Ponadto członkowie Wspólnoty nie chcą włączenia tych lokali do ich posesji ponieważ, uważają, że byłyby to raczej lokale użytkowe. Przyłączenie lokali miałyby także zły wpływ także na korzystanie przez członków Wspólnoty z parkingu, który i tak jest już zatłoczony.

Lokal państwa C. znajduje się w pionie należącym do części hotelowej. W przypadku podziału w pionie lokal państwa C. oderwałby się do Wspólnoty i należałby do posesji nr (...).

dowód: zeznania uczestniczki J. T. (2) – k. 125-127

zeznania uczestniczki W. W. – k. 127

zeznania uczestnika R. P. – k. 127

zeznania uczestnika W. M. – k. 127

zeznania uczestnika W. T. – k. 128

zeznania uczestniczki D. C. – k. 148

zeznania uczestnika R. W. (2) – k. 148

Sytuacja Wspólnoty, w szczególności sytuacja finansowa jest dobra, stan techniczny budynku także jest dobry. Zarząd bardziej niż przyzwyczajony wykonuje swoje obowiązki. Gmina też nie zgłaszała zastrzeżeń co do pracy zarządu, udzielała

absolutorium, za wyjątkiem jednej sytuacji kiedy był już złożony wniosek w niniejszej sprawie. Pomiędzy członkami Wspólnoty nie ma konfliktów. Jedyny problem dotyczy tylko członka Wspólnoty – Miasta Ł., które za pomocą Wspólnoty przy ul. (...) (...) (...) 11 próbuje rozwiązać problem związany z budynkiem przy ul. (...). Zawsze było tak że część nieruchomości przy ul. (...) 9 przechodzi w (...) 11. Odkonstytuowało się przynajmniej 5 spotkań z Miastem Ł. w sprawie rozwiązania tego problemu, na których były proponowane różne rozwiązania, ale żadnego z tych rozwiązań Gmina nie doprowadziła do końca. Zaproponowano np. przesunięcie granicy działki, na co Wspólnota Mieszkaniowa się zgodziła. Przebudowa nieruchomości wymagałaby przebudowy wszystkich sieci. Poziom poszczególnych kondygnacji w obu budynkach jest różny.

dowód: zeznania świadka J. J. – k. 147

uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu udzielenia absolutorium Zarządowi poczynszu od 2013 r. – k. 60-64

Państwo E. i M. C. nabyli lokal mieszkalny nr (...) od Gminy. Wcześniej lokal ten był prawdopodobnie lokalem służbowym pracownika Ośrodka (...). Posiadał on zasilanie z sąsiedniej nieruchomości – przy ul. (...). Ponieważ budynek hotelu przestał być użytkowany, odłączony został od mediów, co spowodowało, że w lokalu państwa C. brak jest prawidłowego podłączenia zapewniającego dostawę wody.

dowód: pismo (...) do państwa C. z 15.12.2014 r. – k. 70

pismo państwa C. do (...) z 6.04.2016 – k. 71

M. J., który zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami od 1994 r. wyraził zgodę na podjęcie się zarządu przedmiotową nieruchomością jako (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

dowód: oferta na usługę zarządzania – k. 118

odpis z KRS spółki – k. 119

świadczenie nadania licencji zawodowej – k. 122

wyjaśnienia kandydata na zarządcę – k. 125

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie zeznań uczestników – m.in. członków zarządu Wspólnoty. Niektórzy z członków Wspólnoty np. W. M. i W. T. zamieszkują na przedmiotowej nieruchomości od kilkudziesięciu lat, zatem znają historię obydwu budynków i pamiętają, że od samego początku sytuacja była taka jak obecnie. Od początku część lokali należało do hotelu.

Sąd przesłuchał także świadka J. J., który zarządza nieruchomością i posiada aktualną wiedzę na temat zaistniałego problemu. Jego zeznania również zgadzają się z zeznaniami uczestników.

Miasto Ł. nie zakwestionowało zeznań uczestników i świadka. Nie zgłosiło także żadnej osoby do przesłuchania w imieniu wnioskodawcy.

Sąd rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek nie jest zasadny.

Wnioskodawca jako podstawę swojego wniosku powołał art. 24 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Podnosił, że bierność zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) 11 w sprawie przyjęcia inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej powoduje, że wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego jest uzasadniony.

Wnosząc o oddalenie wniosku zarząd wspólnoty podnosił, że mieszkańcy Wspólnoty Mieszkaniowej głosowali przeciwko przyjęciu uchwał zaproponowanych przez Miasto Ł., gdyż nie zgadzają się na przebudowę budynku położonego przy ul. (...) 11. Zarząd podnosił, że Miasto Ł. nie zaskarżyło powyższych uchwał w trybie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Wskazał także, że kolejność uchwał wprowadzonych przez pełnomocnika (...) była nieprawidłowa, ponieważ najpierw powinna być głosowana uchwała 1b/2017 w sprawie wyrażenia zgody na przebudowę nieruchomości wspólnej, gdyż dopiero oddanie większej ilości głosów „za” tą uchwałą czyniłoby uzasadnionym przeprowadzenie głosowania nad uchwałą wyrażającą zgodę na przeprowadzenie inwentaryzacji.

Podstawę prawną ustanowienia zarządu przymusowego w nieruchomości takiej jak przedmiotowa, czyli tam, gdzie wyodrębniono więcej niż siedem lokali, jest art. 26 ustawy o własności lokali. Przepis ten stanowi, iż 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. Ustanowienie zarządcy przymusowego ma miejsce z zastosowaniem przepisów 606-608 kpc oraz 611-616 kpc. Z chwilą ustanowienia zarządcy współwłaściciele ograniczeni zostają w realizacji niektórych uprawnień wynikających z prawa własności. Instytucja zarządcy sądowego ma na celu zapewnienie racjonalnego gospodarowania nieruchomością, zgodnie z jej przeznaczeniem i z uwzględnieniem interesów wszystkich stron.

Sąd zgadza się ze stanowiskiem zarządu Wspólnoty, iż w niniejszej sprawie nie zachodzą żadne przesłanki uzasadniające ustanowienie zarządu przymusowego. Analiza ustalonego stanu faktycznego prowadzi bowiem do wniosku, że ustanowiony Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej funkcjonuje prawidłowo i wypełnia swoje obowiązki, dba o stan techniczny jak i sytuację finansową Wspólnoty. Wnioskodawca Miasto Ł. w toku sprawy nie przedstawiło żadnych zarzutów co do funkcjonowania Zarządu, nie wskazało nawet żadnych nieprawidłowości. Nieprawidłowością w działalności Zarządu nie jest przecież głosowanie przeciwko przyjęciu uchwał zaproponowanych przez Miasto Ł. przez członków Wspólnoty. Zarząd wypełnia bowiem wolę większości członków Wspólnoty, zaś dopiero podejmowanie działań przez Zarząd wbrew woli członków mogłoby być uznane za nieprawidłowość. Zarząd nie może przecież zmusić członków Wspólnoty do podjęcia uchwał, na które mieszkańcy się nie zgadzają. Wnioskodawca nie wykazał również, że nie przyjęcie zaproponowanego sposobu przebudowy nieruchomości wspólnej jest sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki. Wnioskodawca nie przedstawił bowiem szczegółów tej przebudowy. Nadto do powyższej oceny konieczne byłyby wiadomości specjalne, których sąd nie posiada. W ocenie sądu ponadto, ponieważ osią sporu jest jedynie kwestia czy powinna mieć miejsce przebudowa nieruchomości wspólnej, problem ten powinien być rozwiązany nie za pomocą środka polegającego na ustanowieniu zarządcy przymusowego. Współwłaściciele, wnosząc o ustanowienie zarządcy sądowego powinni mieć bowiem na uwadze, iż ingerencja sądu, wyrażająca się w pozbawieniu współwłaścicieli prawa zwykłego zarządu, powinna być z istoty rzeczy środkiem wyjątkowym (por. uchwała SN z dnia 14 czerwca 1966 r., III CO 20/65, OSP 1966, z. 12, poz. 272). Dlatego też tylko stałe trudności w wykonywaniu czynności zwykłego zarządu uzasadniają zarząd sądowy. Sporadyczne kontrowersje pomiędzy współwłaścicielami mogą być doraźnie rozwiązywane przez sąd na podstawie przepisów art. 201-202 kc. Ewentualne zarzuty dotyczące sposobu funkcjonowania zarządu oraz sposobu załatwiania spraw przez zarządcę mogą np. stanowić podstawę do odwołania zarządcy w normalnym trybie, w przypadku postawienia takiego wniosku i przegłosowania go przez większość współwłaścicieli.

Należy zaznaczyć, iż ustanowienie zarządcy sądowego, zgodnie z wnioskiem Miasta Ł. nie rozwiąże rzeczywistego problemu, jaki ma Miasto w odniesieniu do tej nieruchomości. Zarządca bowiem wypełniać będzie wolę większości – nadal wszystkie uchwały podejmowane będą większością głosów. Skoro zatem uchwały dotychczas proponowane przez Miasto Ł. dotyczące przyjęcia inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej oraz wyrażenia zgody na przebudowę nieruchomości wspólnej były przegłosowane przez członków Wspólnoty na „nie”, to trudno przypuszczać, aby sytuacja ta zmieniła się z chwilą ustanowienia zarządu przymusowego. Świadczy to o tym, że Miasto Ł. wybrało niewłaściwą drogę do rozwiązania swojego problemu.

Na koniec należy także odnieść się do stanowiska właścicieli lokalu nr (...) – państwa E. i M. C., którzy jako jedyni uczestnicy przyłączyli się do wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego. Jak wynika z ich pisma oraz załączników, nabyli oni lokal mieszkalny od Gminy, a wcześniej lokal ten był prawdopodobnie lokalem służbowym pracownika Ośrodka (...). Posiadał on zasilanie z sąsiedniej nieruchomości. Ponieważ budynek hotelu przestał być użytkowany, odłączony został od mediów, co spowodowało, że w lokalu państwa C. brak jest prawidłowego podłączenia zapewniającego dostawę wody. Jest oczywiste jednak, że te kwestie również nie mogą stanowić podstawy ustanowienia zarządcy przymusowego, a swoich praw uczestnicy powinni dochodzić na innej drodze.

Ponieważ wnioskodawca przegrał sprawę w całości, sąd na podstawie art. 520 § 3 kpc zasądził od Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich w Ł. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) kwotę 497 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego. Pozostali uczestnicy nie ponieśli kosztów procesu.

W świetle powyższych argumentów sąd orzekł jak w sentencji.