

Sygnatura akt II Ns 2308/15

POSTANOWIENIE

Dnia 22 października 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodnicząca: SSR A. M.

Protokolant: sekr. sąd. W. Ł.

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2018 roku w Łodzi

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku D. H., E. O., M. O.

z udziałem A. B., D. B., A. G. (1), T. G., A. M., G. M., P. H., (...) z siedzibą w N., Fundacji (...) von H. z siedzibą w W., Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ulicy (...)

o wyznaczenie zarządcy

postanawia:

1. oddalić wniosek;
2. ustalić, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygnatura akt II Ns 2308/15

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 11 czerwca 2015 roku wnioskodawcy E. O., M. O. i D. H. wnieśli o ustanowienie dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) w Ł. zarządcy przymusowego i powierzenie obowiązków zarządcy przymusowego M. M. (1). W uzasadnieniu podnieśli, że uczestnik postępowania (...) z siedzibą w N. posiada zadłużenie w opłatach, zaś zarząd nieruchomości nie podejmuje żadnych czynności celem wyegzekwowania długu natomiast współwłaściciele nie są w stanie sami pokryć kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych (wniosek k. 2-4).

Uczestnicy A. B., D. B., A. M., G. M. przyłączyli się do wniosku, wnosząc o ustanowienie zarządcy przymusowego w osobie M. M. (1) (odpowiedzi na wniosek k. 141,142,143,144).

Fundacja (...) von H. w W. początkowo wniosła o oddalenie wniosku, a w przypadku jego uwzględnienia wyznaczenie zarządcy przymusowego w osobie M. M. (1) (elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 listopada 2016 roku, czas elektroniczny 00:15:54 – 00:16:55, k. 266).

(...) z siedzibą w N. wniosła o oddalenie wniosku, a w przypadku jego uwzględnienia wyznaczenie zarządcy przymusowego w osobie (...) Sp. z o. o. w Ł. Nadto uczestnik wniósł o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu zakończenia postępowania sądowego toczącego się przed Sądem Okręgowym w Łodzi, w sprawie pod sygnaturą I C 224/16, z powództwa (...) z siedzibą w N. przeciwko Fundacji (...) von H. w W. w przedmiocie ustalenia nieważności umowy darowizny zawartej w dniu 4 lutego 2015 roku (pismo procesowe z dnia 24 października 2016 roku k. 191 – 193, elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 listopada 2016 roku, czas elektroniczny 00:16:55 – 00:18:48, k. 266).

Uczestnicy A. G. (1), T. G. nie zajęli stanowiska w sprawie, pozostawiając wniosek do uznania Sądu (elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 listopada 2016 roku, czas elektroniczny 00:15:01 – 00:15:53, k. 266).

Uchwałą numer 4/2013 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ulicy (...), z dnia 24 czerwca 2013 roku do zarządu powołana została A. B., A. G. (2), E. O. i G. M. (uchwała k. 14).

Uchwałą numer 9/2016 roku Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w Ł. przy ulicy (...), z dnia 29 czerwca 2016 roku został powołany zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w skład którego wchodzi G. M., D. B. oraz R. N. (uchwała k. 283). Do dnia zamknięcia rozprawy wyżej wskazany zarząd nie został odwołany (okoliczność bezsporna).

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ulicy (...), zawarł w 2011 roku, z (...) spółką cywilną prowadzoną przez M. M. (1), posiadającą licencję zawodową do wykonywania działalności zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami, umowę zlecenia o zarządzanie nieruchomością wspólną (okoliczność bezsporna). Do dnia zamknięcia rozprawy niniejsze umowa zlecenia nie została wypowiedziana (okoliczność bezsporna).

(...) s.c. zarządza 89 nieruchomościami, wśród, których są zarówno małe jak i duże wspólnoty. Nadto M. M. (1) została ustanowiona zarządcą sądowym czterech nieruchomości, gdzie jedną z nich zarządza od 12 lat, a składane przez nią sprawozdania są zatwierdzane (zeznania świadka M. M. k. 492, elektroniczny protokół rozprawy z dnia 12 kwietnia 2018 roku czas elektroniczny 00:20:38 – 00:26:11).

Zarząd na bieżąco współpracuje z administratorem nieruchomości, na bieżąco jest informowany o sytuacji finansowej Wspólnoty (zeznania świadka M. M. (1) k. 492, elektroniczny protokół rozprawy z dnia 12 kwietnia 2018 roku czas elektroniczny 00:20:38 – 00:26:11).

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Ł. przy ulicy (...), w osobie D. B., G. M. i R. N., zwołuje zebrania wspólnoty, przedstawia sprawozdania z wynikami finansowymi wspólnoty, każdorazowo zarząd uzyskuje absolutorium. Członkowie wspólnoty nie zgłaszali zastrzeżeń do działania zarządu, którego pracę oceniają na wysokim poziomie. Zarząd zawarł umowę odpowiedzialności cywilnej z towarzystwem ubezpieczeniowym (zeznania wnioskodawcy - E. O. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 października 2018 roku czas elektroniczny 00:44:46 – 542 k. 541-542, zeznania wnioskodawcy M. O. - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 października 2018 roku czas elektroniczny 00:51:39 – 00:56:16, k. 542, zeznania uczestnika G. M. - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 października 2018 roku czas elektroniczny 00:58:10 – 01:15:46 k. 542 – 543 czas elektroniczny 01:44:51 – 01:45:16 k. 545 - 546, zeznania uczestniczki A. M. - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 października 2018 roku czas elektroniczny 01:16:07 – 01:22:14 k. 543 – 544, zeznania uczestnika D. B. - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 października 2018 roku czas elektroniczny 01:24:43 – 01:31:52 k. 544, zeznania uczestniczki A. B. - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 października 2018 roku czas elektroniczny 01:31:53 – 01:33:36 k. 544 – 545).

W związku z trudną sytuacją związaną z problemem ustalenia kto jest właścicielem 22 lokali mieszkalnych w wspólnocie, powstała zaległość na koncie 22 lokali mieszkalnych, która na październik 2018 roku wyrażała się kwotą ponad 118.000,00 zł. Fundacja (...) począwszy od czerwca 2016 roku zaczęła partycypować w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, jednakże uiszczane przez nią sumy nie odpowiadają wysokości ustalonych dla wyżej wskazanego właściciela miesięcznych zaliczek (zestawienie kosztów k. 537, zeznania świadka M. M. (1) k. 492, elektroniczny protokół rozprawy z dnia 12 kwietnia 2018 roku czas elektroniczny 00:20:38 – 00:26:11, zeznania uczestnika G. M. - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 października 2018 roku czas elektroniczny 00:58:10 – 01:15:46 k. 542 – 543 czas elektroniczny 01:44:51 – 01:45:16 k. 545 - 546, zeznania uczestniczki A. M. - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 października 2018 roku czas elektroniczny 01:16:07 – 01:22:14 k. 543 – 544, zeznania uczestnika D. B. - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 października 2018 roku czas elektroniczny 01:24:43 – 01:31:52 k. 544).

Zarząd Wspólnoty w październiku 2018 roku wystąpił na drogę sądową przeciwko Fundacji (...) o zapłatę zaległych zaliczek w wysokości 118.976,98 zł (okoliczność bezsporna).

Zarząd zdecydował się do wystąpienia na drogę postępowania sądowego dopiero po zebraniu środków finansowych na pokrycie opłaty sądowej od pozwu. Wcześniej zarząd mając na uwadze niewielką ilość środków finansowych

do dyspozycji, pokrywaną w całości przez osoby fizyczne, będące właścicielami lokali mieszkalnych, w pierwszej kolejności przeznaczał środki na pokrycie kosztów dostawy mediów do wspólnoty, a pozostałe środki gromadził na okoliczność uiszczenia opłaty sądowej w sprawie. Przy takiej zasadzie dysponowania środkami finansowymi wspólnoty, zarząd miał na względzie przede wszystkim, aby na skutek zaległości dostawcy mediów nie zerwali umowy i nie zaprzestali dostaw mediów. Kwestie wystąpienia na drogę sądową przeciwko właścicielowi większościowemu zarząd konsultował z zawodowym pełnomocnikiem (zeznania uczestnika G. M. - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 października 2018 roku czas elektroniczny 00:58:10 – 01:15:46 k. 542 – 543 czas elektroniczny 01:44:51 – 01:45:16 k. 545 – 546).

Aktualnie zarząd sukcesywnie spłaca zadłużenie, które powstało na koncie wspólnoty, za okres kiedy właściciel 22 lokali mieszkalnych w ogóle nie partycypował w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej (zeznania uczestnika G. M. - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 października 2018 roku czas elektroniczny 00:58:10 – 01:15:46 k. 542 – 543 czas elektroniczny 01:44:51 – 01:45:16 k. 545 - 546, zeznania uczestniczki A. M. - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 października 2018 roku czas elektroniczny 01:16:07 – 01:22:14 k. 543 – 544, zeznania uczestnika D. B. - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 października 2018 roku czas elektroniczny 01:24:43 – 01:31:52 k. 544).

Zarząd nie pobiera opłat za miejsca parkingowe (zeznania uczestnika P. H. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 października 2018 roku czas elektroniczny 01:34:27 – 01:44:50 k. 545).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów. Oceniając złożone do akt sprawy kopie dokumentów Sąd miał na względzie dyspozycje art. 308 kpc. Sąd nie skorzystał z zeznań A. R., który zeznawał na okoliczność posiadanych kompetencji do sprawowania funkcji zarządcy sądowego oraz ewentualnych planów, które chciałby wdrożyć w niniejszej Wspólnocie, mając na uwadze bezzasadność zgłoszonego wniosku.

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zważył co następuje:

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości. Samodzielność zarządu jest jednak ograniczona w sprawach wymagających podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. W takich przypadkach potrzebna jest bowiem uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących przez podejmowanie uchwał w trybie określonym w art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892 – j.t.). Uchwała może być podjęta na zebraniu właścicieli, w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, określanego także jako tryb obiegowy (per currendam), albo w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Zgodnie z treścią przepisu art. 26, przywołanej powyżej ustawy o własności lokali, jeżeli zarząd nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie. Rola zarządcy przymusowego sprowadza się do zastępowania zarządu wspólnoty mieszkaniowej w wykonywaniu obowiązków, a prawomocne postanowienie sądu o ustanowieniu zarządcy przymusowego pozbawia dotychczasowy zarząd jego praw. Innymi słowy, w okresie wyznaczonym przez sąd zarządca przymusowy pełni funkcję zarządu. W konsekwencji oznacza to, że zarządca przymusowy nie może dokonywać czynności wychodzących poza zakres uprawnień, jakie ma zarząd.

Niewypełnianie obowiązków i naruszanie zasad prawidłowej gospodarki,

o jakich mowa w treści przytoczonego przepisu art. 26 powołanej ustawy, można rozumieć dość szeroko. Oprócz różnych czynów niezgodnych z prawem, będzie ono obejmowało także niewywiązywanie się z obowiązków nałożonych na zarządcę lub na zarząd ustawą oraz umową właścicieli, albo umową o zarządzanie, a także niewykonywanie uchwał właścicieli lokali i sprawowanie zarządu w taki sposób, że stan nieruchomości ulega pogorszeniu (w tym niedokonywanie niezbędnych napraw, konserwacji, remontów itp.) czy działanie wbrew woli członków wspólnoty (tak Ewa Bończyk-Kucharczyk, Komentarz do art. 26 ustawy o własności lokali, SIP Lex-el.).

Przekładając powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy, w pierwszej kolejności wskazać należy, iż pomimo faktu, iż wszystkie strony postępowania, finalnie, przyłączyły się do wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego dla Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Ł., nie zostały zgłoszone żadne konkretne zarzuty wskazujące na nieprawidłowe działanie aktualnego zarządu wspólnoty czy też na podejmowanie przez tenże zarząd decyzji, działań, sprzecznych z zasadami prawidłowej gospodarki, z dobrem wspólnoty, zmierzających do pogorszenia stanu technicznego nieruchomości, czy w końcu działań wbrew woli członków wspólnoty. W toku niniejszego postępowania nie zostały również zgłoszone żadne wnioski dowodowe na powyższe okoliczności. Jedynie uczestnik P. H. zgłosił zastrzeżenia do pracy zarządu Wspólnoty, polegające na niepobieraniu opłat za miejsca parkingowe oraz nienależytą dbałość o porządek na terenie wspólnoty.

W toku postępowania Sąd ustalił, iż uchwałą (...) roku Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w Ł. przy ulicy (...), z dnia 29 czerwca 2016 roku, został powołany zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, w skład którego wchodzi G. M., D. B. oraz R. N.. Analiza całokształtu materiału dowodowego zebranego w sprawie, w tym zeznań stron, świadka M. M. (1) wskazywała, że zarząd, kierując sprawami wspólnoty, dokonuje racjonalnych i prawidłowych czynności. Zarząd corocznie zwołuje zebrania członków wspólnoty, na których poruszane są i omawiane wszelkie kwestie istotne z punktu widzenia dobra wspólnoty. Każdego roku działalność zarządu za rok ubiegły poddawana jest ocenie, na podstawie przedstawianych przez zarząd sprawozdań i rozliczeń, i zatwierdzeniu jego działań w drodze udzielanego absolutorium.

Z materiału dowodowego nie wynikało, aby w jakimkolwiek roku, którakolwiek z podjętych uchwał – dotyczących udzielenia zarządowi absolutorium i zatwierdzenia jego planów gospodarczych na rok następny – została zaskarżona przez któregokolwiek członka wspólnoty. Fakt, iż zarząd wspólnoty otrzymuje pełne absolutorium z wykonywanych obowiązków oznacza, iż jego działalność pozostaje w zgodzie z wolą członków wspólnoty. Co także istotne, zarząd wspólnoty aktywnie dążył do zachowania płynności finansowej, co znalazło wyraz w tym, iż w pierwszej kolejności zarząd skupił się na sukcesywnym zmniejszaniu zaległości posiadanej przez Wspólnotę wobec dostawców mediów, a pozostałe środki gromadził na poczet opłaty sądowej w sprawie o zapłatę. Warto wskazać również, iż kwestie wystąpienia z powództwem przeciwko Fundacji (...) von H. w W. zarząd konsultował z zawodowym pełnomocnikiem. Na korzyść działań zarządu Sąd poczytuje również zawarta przez niego umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną z profesjonalnym podmiotem to jest M. M. (1) działającą w ramach (...) Spółka Cywilna. W ocenie Sądu aktualny administrator daje rękojmię należytego wykonania powierzonych mu zadań. M. M. (1) od lat zajmuje się administrowaniem zasobów mieszkaniowych, posiada ku temu stosowne kompetencje potwierdzone uzyskaną licencją zawodową. Nadto jej doświadczenie zawodowe, w szczególności fakt, iż od kilku lat z powodzeniem sprawuje funkcje zarządcy sądowego, przemawiają za tym aby uznać, iż zarząd zawierając umowę o administrowanie dokonał prawidłowego i racjonalnego wyboru podmiotu świadczącego tego typu usługi.

Tym samym Sądowi nie jest także wiadomym, na podstawie przedstawionych mu dowodów, aby jakiegokolwiek działania podejmowane przez zarząd miały pozostawać sprzeczne z wolą wspólnoty. Zgłaszane przez uczestnika P. H. zarzuty związane z nieprawidłową działalnością zarządu, a dotyczące nienależytej dbałości o porządek na terenie nieruchomości oraz braku opłat za miejsca parkingowe, nie są zarzutami takiej rangi, aby skutkowały koniecznością nadzoru sądowego nad nieruchomością, a w ocenie Sądu można je poczytywać jako ewentualne sugestie na przyszłość. W tym miejscu wskazać należy, że uczestnik P. H. jak sam zeznał nie uczestniczy w zebraniach wspólnoty, nie uczestniczą w nich również jego rodzice, którzy faktycznie zamieszkują w posiadanych przez niego lokalach mieszkalnych na terenie Wspólnoty, jednakże zgodnie z dyspozycją przepisu art. 27, cytowanej ustawy o własności

lokali, każdy właściciel lokalu ma nie tylko prawo, ale i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną co oznacza, że powinien regularnie, a nie incydentalnie, czuwać nad działalnością wspólnoty.

Biorąc pod uwagę całokształt okoliczności ujawnionych w toku niniejszego postępowania, Sąd nie stwierdził, aby postępowanie członków zarządu wspólnoty w jakikolwiek sposób sprzeniewierzało się zasadom gospodarności i racjonalności, co miałyby uzasadniać ustanowienie zarządcy przymusowego w trybie art. 26 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892 – j.t.). Wymaga także wskazania, że wystąpienie do sądu z wnioskiem o ustanowienie zarządcy powinno być poprzedzone próbą usunięcia stanu, który może stanowić przyczynę złożenia takiego wniosku. W dużych wspólnotach mieszkaniowych może to być podjęcie próby wyboru, odwołania lub zmiany zarządu (i zwołanie w tym celu zebrania właścicieli lokali, zgodnie z art. 31 lit. b ustawy o własności lokali albo powierzenie zarządu konkretnej osobie. W niniejszej sprawie jednak, nie wykazano aby były podejmowane takowe próby.

W tym miejscu wskazać należy, iż wszelkie problemy pojawiające się we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Ł.,

w szczególności problemy finansowe, związane są, w opinii Sądu, orzekającego

w przedmiotowej sprawie, z kwestią nieuregulowanego stanu prawnego 22 samodzielnych lokali wyodrębnionych na terenie niniejszej Wspólnoty, brakiem poczuwania się w pełnym zakresie do obowiązku ponoszenia zaliczek w pełnej wysokości związanych z utrzymaniem tych lokali przez wpisana do Księgi wieczystej Fundację (...) von H. w W.. Sytuacji tej nie zmieni ustanowienia zarządu sądowego nad nieruchomością.

Na koniec rozważań wskazać należy, iż wniosek inicjujący przedmiotowe postępowanie uległ oddaleniu w stosunku do wnioskodawczyni D. H., oprócz powyżej wskazanych przyczyn, również z tego powodu, iż nie posiada ona legitymacji czynnej w niniejszej sprawie. D. H. nie wykazała, iż jest właścicielką samodzielnego wyodrębnionego lokalu mieszkalnego na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej (...), jak sama podała, lokal, w którym zamieszkuje jest własnością jej syna P. H.. Z kolei do złożenia wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego, zgodnie z treścią art. 26 ust. 1 cytowanej powyżej ustawy o własności lokali, uprawniony jest każdy właściciel lokalu. Jak należy sądzić, przez właściciela lokalu rozumie się każdy podmiot, który zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali jest uznawany za właściciela lokalu, a zatem nie tylko osoba, której przysługuje prawo własności całego wyodrębnionego lokalu, ale również współwłaściciel lokalu w częściach ułamkowych, a także właściciel lokali niewyodrębnionych. Co więcej, w szczególnych okolicznościach określonych w art. 26 ust. 2, ustawa przyznaje uprawnienie do wystąpienia z wnioskiem także dotychczasowemu zarządcy nieruchomości.

W realiach rozstrzyganej sprawy D. H. nie wykazała, iż przysługuje jej legitymacja do złożenia przedmiotowego wniosku, nie wykazała bowiem z jakiej podstawy wywodzi swoje uprawnienia. Złożone do akt sprawy odpisy księgi wieczystej prowadzonej dla lokali stanowiących własność P. H. nie zawierają żadnych wpisów w dziale III.

O kosztach postępowania Sąd orzekł mając na względzie art. 520§1 k.p.c., zgodnie z którym co do zasady, każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.). Wyjątek od tej zasady stanowi jedynie sytuacja, w której uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może wówczas stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników (art. 520 § 2 k.p.c.). Włożenie obowiązku zwrotu kosztów na jednego uczestnika postępowania nieprocesowego winno mieć miejsce wtedy, kiedy odpowiada to względem słuszności i spełnione zostają przesłanki przewidziane w art. 520 § 2 in fine k.p.c. W przedmiotowej sprawie strony postępowania były w równym stopniu zainteresowane w wydaniu rozstrzygnięcia, co determinuje zastosowanie art. 520§1 kpc.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji.