

POSTANOWIENIE

Dnia 17 marca 2015 r.

Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Rozmiarek – Brzezińska

Protokolant: Beata Wojdanowicz

po rozpoznaniu w dniu 3 marca 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z wniosku R. H.

przy uczestnictwie G. Z. (1), A. W., M. Z., E. Z.

o wyznaczenie zarządcy

1. wyznacza Stowarzyszenie (...) w P. zarejestrowane w KRS za numerem (...) na zarządcę sądowego nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) zapisanej jako współwłasność wnioskodawczyni i uczestników w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. oraz dla nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) zapisanej jako współwłasność wnioskodawczyni i uczestników w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P.
2. zobowiązuje zarządcę do składania do dnia 31 marca roku następnego sprawozdań ze sprawowanego zarządu nad nieruchomością opisaną w punkcie 1 postanowienia łącznie ze sprawozdaniem rachunkowym za poprzedni rok kalendarzowy,
3. określa miesięczne wynagrodzenie należne zarządcy w kwocie 0,90 zł za 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości opisanych w punkcie 1 postanowienia ,
4. kosztami postępowania obciąża strony z zakresie przez nich poniesionym.

SSR Małgorzata Rozmiarek – Brzezińska

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 3 stycznia 2013 r. wnioskodawczyni R. H. wniosła o pozbawienie dotychczasowego zarządcy nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) / Plac (...) prawa zarządzania nią. W uzasadnieniu wnioskodawczyni wskazała, że uczestnik postępowania G. Z. (1) od 18 lat jest zarządcą nieruchomości, administracja jest prowadzona chaotycznie, występują błędy rachunkowe, nie przedstawia odpowiednich pokwitowań, a w zestawieniach rocznych wydatki przeważnie przewyższają dochody. Wnioskodawczyni zarzuciła, że uczestnik przy podziale pożytków pomija wnioskodawczynię. Wnioskodawczyni podniosła, że uczestnik samowolnie podejmuje działania remontowo-innowacyjne w wybranych przez siebie lokalach, bez zgody współwłaścicieli wyposaża je na koszt nieruchomości, a potem sam je zajmuje. W ocenie wnioskodawczyni budynek jest zaniedbany. Wnioskodawczyni podniosła, że uczestnik podejmował działania utrudniające wnioskodawczyni korzystanie z zajmowanego przez nią mieszkania, a nadto zaznaczyła, że uczestnik zabraniał lokatorom wpuszczenia do zajmowanych przez nich mieszkań eksperta w celu zbadania przyczyn zacieków, które z ich lokali pochodzą, przez co wstrzymuje pracę i wysiłek wielu osób. (k. 2-3)

W piśmie z dnia 21 lutego 2013 r. wnioskodawczyni wniosła o zobowiązanie uczestnika do przedłożenia dowodów i dokumentów z zarządu nieruchomością przez cały okres jego zarządzania, dowodów podziału i wypłat dochodów należnych współwłaścicielom stosownie do ich udziałów, pokrycia kosztów poniesionych przez wnioskodawczynię za wrogie i bezprawne działania wobec niej (k. 10)

W piśmie z dnia 25 maja 2013 r. wnioskodawczyni wskazała, że jest współwłaścicielką nieruchomości w 1/5 całości, jej siostra A. W. również w wysokości 1/5, M. Z. w 1/10, a uczestnik G. Z. (1) w 1/2. Ponadto wnioskodawczyni zaznaczyła, że w dniu 20 października 1993 r. przyznano sądownie uczestnikowi G. Z. (1) „zwykły” zarząd z zobowiązaniem do składania sprawozdania w terminie do 31 grudnia każdego roku; przy czym wnioskodawczyni w dniu 15 lutego 1995 r. otrzymała jedyne przesłane przez zarządcę sprawozdanie za rok 1994. Wnioskodawczyni podała, że uczestnik G. Z. (1) nie spełnia wymagań związanych z funkcją zarządcy, ani obowiązków nałożonych przez Sąd i konserwatora zabytków; działa samowolnie, rozrzutnie, sam tylko czerpie korzyści. Wnioskodawczyni podniosła, że uczestnik G. Z. (1) nie posiada żadnych uprawnień zawodowych ani wiedzy o prowadzeniu zarządu; jego sprawozdania roczne są chaotyczne i nieprzejrzyste, nie załącza rachunków ani pokwitowań; uczestnik G. Z. (1) nie informuje współwłaścicieli ani konserwatora zabytków o zamierzonych działaniach. Wnioskodawczyni zarzuciła mu, że podejmując nieprawidłowe przebudowy niszczy budynek; ponadto, że zajął samowolnie lokal użytkowy, który wyremontował na koszt całej nieruchomości; jak również że zajmuje inne lokale na własny użytek. Wnioskodawczyni podniosła również, że uczestnik G. Z. (1) prześladowuje wnioskodawczynię i naraża ją na znaczne wydatki, wskazując na liczne sytuacje konfliktowe jakie miały miejsce między nią a ww. uczestnikiem. (k. 19-21)

Pismem z dnia 19 lipca 2013 r. uczestnik postępowania G. Z. (1) wniósł o oddalenie wniosku wnioskodawczyni. Uczestnik G. Z. (1) wskazał, że toczy się postępowanie o zniesienie współwłasności w obu budynkach przy ul. (...) i Pl. (...) pod sygn. I Ns 103/11, która zmierza ku końcowi, zatem zarządzanie przez uczestnika ww. nieruchomościami stanie się bezprzedmiotowe. Uczestnik G. Z. (1) wskazał, że zarządcą budynków został 20 lat temu za zgodą wszystkich współwłaścicieli oprócz wnioskodawczyni, która sądownie wyraziła swój sprzeciw, a sąd ten sprzeciw uznał, zatem uczestnik nigdy nie był zarządcą reprezentującym wnioskodawczynię. Uczestnik zaznaczył, że w 1994 r. rozpoczął zarządzanie tylko 70 % nieruchomości, od tego czasu wszystkie mieszkania, którymi zarządzał uzyskały łazienki, a pięce kaflowe zostały zastąpione gazowymi, mieszkania umeblowano, doprowadzono telewizję kablową. Uczestnik częściowo wyremontował dachy. Uczestnik wskazał, że remonty mieszkań wykonał początkowo za własne pieniądze, a współwłaściciele reprezentujący ok. 70 % udziałów, reprezentowani przez uczestnika, wyłożyli na remonty i eksploatację budynków ok. 500 tys. zł, co zostało udokumentowane w rachunkach, fakturach i corocznych sprawozdaniach składanych współwłaścicielce A. W.. Uczestnik G. Z. (1) zarzucił, że wnioskodawczyni nigdy nie rozliczyła się z administrowania 31,4 % nieruchomości, którą zawładnęła dla własnych korzyści; a nadto korzystała przez lata z wody i prądu na klatce schodowej, wyrzucała śmieci nie płacąc za to żadnych kwot. (k. 34-35)

Na rozprawie w dniu 24 września 2013 r. **pełnomocnik wnioskodawczyni** oświadczył, że modyfikuje wniosek i domaga się ustanowienia zarządcy sądowego. Wskazał, że dotychczas zarządca sądowy nie był ustanowiony, a postanowienie, na które powołuje się wnioskodawczyni i uczestnik postępowania zostało uchylone przez Sąd Wojewódzki w dniu 3 listopada 1995 r. – sygn. akt II CR 776/95, a następnie Sąd Rejonowy w sprawie o sygn. akt III Ns 2/96/7 umorzył postępowanie. Pełnomocnik wnioskodawczyni wskazał, że wnioskodawczyni wynajęła architekta, który miał ustalić stan budynku, ale nie został wpuszczony do pomieszczeń piwnicznych i inwentaryzacja nie została wykonana. Ponadto pełnomocnik wnioskodawczyni zaznaczył, że na nieruchomości nie został wyodrębniony żaden lokal, a budynek jest w złym stanie technicznym. Wskazał, że uczestnik G. Z. (1) zarządza 73 % kamienicy, a wnioskodawczyni nie otrzymuje żadnych rozliczeń, nie wie jakie są koszty, przychody.

Uczestniczka postępowania A. W. oświadczyła, że wnosi jak wnioskodawczyni, a także, iż uczestnik G. Z. (1) uzyskał 40 % nieruchomości, a następnie przez 10 lat nie rozliczał pożytków z mieszkania, zatrzymując pieniądze. Uczestniczka oświadczyła też, że początkowo otrzymywała rozliczenia i wgląd do rachunków, ale teraz ich nie otrzymuje. Otrzymuje nieczytelny zestaw rozchodów. Wskazała że uczestnik G. Z. (1) korzysta ze sklepu, nie rozliczając prawidłowo pobranych z tego tytułu pożytków.

Uczestnik postępowania G. Z. (1) oświadczył, że wnosi o oddalenie wniosku o ustanowienie zarządcy sądowego w imieniu własnym i w imieniu żony. Wskazał, że nie zgadza się z wnioskiem, zaznaczył, że współwłaściciele wybrali jego jako zarządcę. Ponadto podniósł, że wnioskodawczynie wyodrębniła sobie dwoje pomieszczenia, miała do nich klucze i nimi zarządzała. Uczestnik G. Z. (1) oświadczył, że przez 20 lat współwłaściciele nieruchomości wydali na remonty 500 tys. zł, co ma udokumentowane.

Uczestnik postępowania M. Z. oświadczył, że wnosi tak samo jak uczestnik G. Z. (1). Podał nadto, że wnioskodawczynie posiadając 20 % udziału w kamienicy, a zarządzając 30 %, nigdy nie odprowadzała podatków od posiadanych przez siebie lokali. Nie regulowała nigdy żadnych spraw komunalnych jak woda, ścieki; nie odprowadzała żadnych płatności na rzecz domu, nie płaciła za swoje mieszkanie.

Postanowieniem z dnia 24 września 2013 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie E. Z.. (k. 45-47)

Pismem z dnia 13 grudnia 2013 r. uczestnik powstępowania uczestnika G. Z. (1) wniósł o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia postępowania o zniesienie współwłasności toczącego się przed Sądem Rejonowym Poznań – Stare Miasto w P. w sprawie o sygn. akt VII Ns 11/13. Nadto wniósł o oddalenie wniosku o ustanowienie zarządcy sądowego. W piśmie tym wskazano, że uczestnik postępowania G. Z. (1) w 1993 r. został wybrany przez A. W., M. Z. i E. Z. na faktycznego zarządcę należących do nich udziałów we współwłasności, łącznie ww. uczestnicy posiadają 80 % udziałów. Wnioskodawczynie faktycznie zajmuje 30 % nieruchomości mimo, że jest współwłaścicielką w zakresie 20 % udziałów. Uczestnik zaznaczył, że wnioskodawczynie zajmuje lokal nr (...) i strych w budynku od ul. (...) oraz piwnice o pow. 30 m² w budynku od Pl. (...), a taki stan trwa od ok. 20 lat i mimo braku pisemnej umowy jest akceptowany przez pozostałych współwłaścicieli. W związku z powyższym należy zdaniem uczestnika uznać, że uczestnicy i wnioskodawczynie zawarli w sposób dorozumiany umowę o podział do wyłącznego używania nieruchomości. Uczestnik zaznaczył, że 70 % nieruchomości jest posiadane przez pozostałych współwłaścicieli, w tym posiadane lokale mieszkalne i użytkowe są wynajmowane w znacznej mierze, a zysk jaki przynoszą po odjęciu wydatków, stanowi dochód współwłaścicieli wypłacany im pod koniec roku przez uczestnika G. Z. (1). Uczestnik wskazał, że to w jakim stanie znajduje się nieruchomość będąca w wyłącznym władaniu wnioskodawczynie jest skutkiem jej własnych wieloletnich zaniedbań i nie można uznać, że zaniedbania te wynikają ze złego zarządzania przez uczestnika G. Z. (1). Nie sprawuje on bowiem zarządu nad częścią nieruchomości wnioskodawczynie, nie ma takiego prawa, ani dostępu do zajmowanych części, wnioskodawczynie odrzuca wszelkie prośby polubownego rozwiązania sprawy. Ponadto uczestnik wskazał, że od objęcia zarządu w 1993 r. podjął liczne prace rewitalizacyjne, przeprowadzono remonty, które pozwoliły na polepszenie stanu lokali i budynków. Początkowo uczestnik pokrywał koszty tych prac z własnych środków, z czasem po wynajęciu części lokali współwłaściciele zaczęli uzyskiwać dochód z czynszów. Uczestnik wskazał zakres prac wykonanych w latach 1994-2013, przy czym większość remontów była wykonana w budynku przy ul. (...) gdzie lokale zajmuje wnioskodawczynie. Uczestnik zaznaczył, że dopiero ciągle nakłady czynione na nieruchomość pozwoliły na uzyskanie z niej zysku. Natomiast wnioskodawczynie nigdy nie łożyła na przeprowadzane w nieruchomości remonty. Uczestnik zarzucił, że wnioskodawczynie dokonała rozbiórki murowanego komina biegnącego przez jej kuchnię czym spowodowała utratę naturalnego oparcia obciążając nadmiernie strop. Ponadto wnioskodawczynie nie ogrzewa swoich pomieszczeń, co prowadzi do pękania rur zimą i zalewania niższych kondygnacji oraz niszczenia klatki schodowej. Uczestnik podał, że nabywcami usług dotyczących ww. nieruchomości są uczestnicy postępowania tj. G. Z. (1), E. Z., A. W., M. Z., co wskazuje, że zarząd był sprawowany przez uczestnika G. Z. (1) w imieniu współwłaścicieli posiadających 80 % udziałów w nieruchomości. Uczestnik podniósł, że wnioskodawczynie nie płaci żadnych opłat eksploatacyjnych za korzystanie z objętych przez siebie lokali. Uczestnik wskazał nadto, że posiada wykształcenie techniczne, które pozwala mu na zarządzanie wspólną nieruchomością, za wykonaną pracę nie pobiera wynagrodzenia, a jedynie rozlicza koszty z niej wynikające. Ponadto uczestnik zaznaczył, że oczekiwanie przez wnioskodawczynię podziału zysku przez nią niewypracowanego, a pochodzącego z części objętej zarządem uczestników, co jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. (k. 109-122)

Na rozprawie w dniu 9 stycznia 2014 r. pełnomocnik wnioskodawczynie wskazał, że w sprawie o dział spadku i zniesienie współwłasności nie ma zgodnego wniosku stron co do sposobu podziału, w związku z czym zawieszenie

niniejszego postępowania byłoby bezcelowe. Ponadto pełnomocnik wnioskodawczyni zaznaczył, że prace wykonywane przez uczestnika był realizowane bez zgody konserwatora zabytków, co oznacza, że zarząd był wykonywany nieprawidłowo; zaprzeczył, by wnioskodawczyni dokonywała jakichś zniszczeń. Wskazał, że wnioskodawczyni po śmierci jej ojca w 1958 r. wyłącznie zarządzała dwoma budynkami.

Pełnomocnik uczestnika G. Z. (1) podtrzymał stanowisko wyrażone w piśmie z 13 grudnia 2013 r.

Uczestniczka postępowania A. W. oświadczyła, że wnosi o ustanowienie zarządcy sądowego, dodała, że uczestnik postępowania G. Z. (1) prowadząc zarząd inwestował w mieszkaniach czynszowych rzeczy, które tam się nie należą; wykonał remont mieszkania, w którym mieszkał jego syn z dziewczyną, na które to prace wydał 40 tys. zł z pieniędzy pochodzących z kamienicy, z których się nie rozliczył; ponadto ww. uczestnik brał środki z tytułu najmu lokali, nie rozliczając się z pozostałymi współwłaścicielami. Uczestniczka natomiast kwestionowała np. rachunek za naprawę progu w podwórku. Ponadto uczestniczka wskazała, że ww. uczestnik wyremontował lokale nr (...), z których nie ma dochodu, a sam to z rodziną użytkuje; zaznaczyła, że w mieszkaniu wnioskodawczyni nie zrobił żadnego remontu, a złośliwie odciał jej wodę; nie przedstawiał też rozliczenia rocznego; trochę płacił uczestniczce, a dla siebie brał 50 %, uczestnikowi M. Z. 10 %, a wnioskodawczyni nie płacił nic. (k. 351-353)

Postanowieniem z dnia 24 lutego 2014 r. Sąd oddalił wniosek o zawieszenie postępowania w związku z toczącym się postępowaniem w sprawie VII Ns 11/13/3 (k. 385)

Na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2014 r. uczestniczka A. W. oświadczyła, że uczestnik G. Z. (1) podczas prowadzenia administracji nieruchomości pobierał opłatę za swoje działania według ustalenia z rodziny z połowy sklepu nr 2, drugą połowę miał oddawać matce. Zarzuciła uczestnikowi, że nie reagował na jej uwagi dotyczące czynionych zakupów, nie przedstawiał umowy najmu, a dzierżawę rozliczał według swojego uznania, albo pisał że nic nie ma, albo wpisywał kwotę której nie można było sprawdzić. Ponadto uczestniczka podniosła, że uczestnik G. Z. (1) odkupił udziały od siostrzeńca i siostrzenic i zwrócił to sobie w dzierżawie; część zysku sobie naliczał, a wnioskodawczyni nic nie dał. (k. 436)

W piśmie z dnia 29 sierpnia 2014 r. pełnomocnik wnioskodawczyni wskazał kandydata na zarządcę: Stowarzyszenie (...) w P. wpisane pod nr KRS (...); zaznaczając, że ww. podmiot jest zarządzany przez osoby posiadające licencję na zarządy nieruchomości (k. 465)

Pismem z dnia 9 października 2014 r. wnioskodawczyni wniosła o zabezpieczenie roszczenia poprzez wyznaczenie tymczasowego zarządcy przedmiotowych nieruchomości. (k. 479-482) Postanowieniem z dnia 24 października 2014 r. Sąd oddalił wniosek. (k. 486-488) Zażalenie na ww. postanowienie wniosła wnioskodawczyni (k. 495-499). Postanowieniem z dnia 20 stycznia 2015 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił zażalenie. (k. 518)

Na rozprawie w dniu 3 marca 2015 r. pełnomocnik wnioskodawczyni wniósł wskazał, że między współwłaścicielami występują spór w przedmiocie sprawowania zarządu nad nieruchomością wspólną; podtrzymał wniosek o wyznaczenie zarządcy sądowego; zaznaczył, że uczestnik G. Z. (1) pełni funkcję faktyczną bez umocowania ze strony właścicieli. W ocenie wnioskodawczyni sposób faktycznego zarządu jest krzywdzący, a istotne kwestie dotyczące nieruchomości są nierozstrzygane w ogóle, bądź arbitralnie przez uczestnika G. Z. (1) i M. Z. nawet gdy dotyczą zakresu przekraczającego zwykły zarząd nieruchomością. Pełnomocnik zaznaczył, że potrzeba ustanowienia zewnętrznego zarządcy istnieje po to by wyprowadzić sprawy związane z nieruchomością i chociażby określić to czy rzeczywiście wnioskodawczyni zajmuje powierzchnię ponad przypadający jej udział w nieruchomości. Pełnomocnik wnioskodawczyni podtrzymał dotychczasową argumentację.

Pełnomocnik uczestnika G. Z. (1) wniósł o oddalenie wniosku o ustanowienie zarządcy sądowego; dodał, że możliwe jest przyznanie, że strony pozostają w konflikcie, ale nie wpływa to na jakość zarządzania kamienicą ponieważ wszystkie remonty są realizowane, uczestnik G. Z. (1) ponadprzeciętnie dba o tą kamienicę i poświęca jej więcej czasu

niżby poświęcał go jakikolwiek zewnętrzny zarządca; a wprowadzenie zarządcy sądowego zwiększy koszty utrzymania kamienicy. Uczestnik nie naruszył zasad prawidłowego zarządu czy też krzywdzenia mniejszości współwłaścicieli.

Uczestniczka A. W. wniosła o ustanowienie zarządcy sądowego; w ocenie uczestniczki uczestnik G. Z. (1) nieuczciwie prowadzi zarząd kamienicą, bierze dzierżawy bez rozliczenia, które się jemu nie należą, tłumacząc tym, że kupił udziały. Działania uczestnika były podejmowane ze szkodą dla prawdziwych współwłaścicieli, którzy dostali to po swoich rodzicach.

Uczestnik M. Z. wniósł o oddalenie wniosku, oświadczył, że wnosi i wywodzi jak uczestnik G. Z. (1), nie zgadza się na to by osoba, która jest bierna chciała jeszcze otrzymywać korzyści.

Uczestniczka E. Z. oświadczyła, że wnosi i wywodzi jak uczestnik G. Z. (1), wskazując, że administrował on właściwie, sumiennie, z dużym zaangażowaniem, często kosztem rodziny.

Uczestnik G. Z. (1) oświadczył, że wnosi i wywodzi jak dotychczas, jak jego pełnomocnik; wskazał, że do czasu zakończenia sprawy o współwłasność chciałby być administratorem nieruchomości. (k. 546)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielami nieruchomości położonej w P. przy Placu (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) są: R. H. w 200/1000 części, A. W. w 200/1000 części, G. Z. (1) w 496/1000 części, E. Z. w 4/1000 części, M. Z. w 100/1000 części.

Właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) są: R. H. w 200/1000 części, A. W. w 200/1000 części, G. Z. (1) w 496/1000 części, E. Z. w 4/1000 części, M. Z. w 100/1000 części.

Budynki mieszkalne posadowiony na ww. nieruchomościach mają wartość zabytkową. Budynek przy ul. (...) w P. został wpisany do rejestru zabytków pod nr (...) decyzją z dnia 11 kwietnia 1968 r.

Dowód: pismo UM w P. z dnia 13 września 1996 r. (k. 4) , skrócony odpis księgi wieczystej nr (...) z dnia 23 lipca 2001 r. (k. 22) , postanowienie Sądu Powiatowego dla m. P. z dnia 18 czerwca 1974 r. sygn. Akt IINsII 274/74 (k. 49), akt notarialny Rep. A nr 646/97 z dnia 31 stycznia 1997 r. (k. 50-54), wydruk treści księgi wieczystej nr (...) z dnia 8 października 2013 r. (k. 63-70), wydruk treści księgi wieczystej nr (...) z dnia 8 października 2013 r. (k. 71-77) , zeznania wnioskodawczyni (k. 436-438, 447-452)

Powyższa nieruchomość jest własnością rodziny wnioskodawczyni i uczestników od wielu lat. Dawniej zarząd nieruchomością sprawował ojciec wnioskodawczyni, po jego śmierci w 1958 r. nieruchomością administrowała wnioskodawczyni do ok. 1973 r. kiedy wyjechała za granicę; krótko zarząd sprawował syn wnioskodawczyni – R. Z., później administrację przejęła siostra wnioskodawczyni - N. G., która ok. 1989 r. przekazała ją zarządcy spoza rodziny. Wnioskodawczyni powtórnie zamieszkała na tej posesji po powrocie do kraju ok. 1994 r.

Poszczególne lokale były na przestrzeni lat zajmowane przez współwłaścicieli i członków ich rodzin, przy czym nie zawsze działo się tak w pełnym porozumieniu. Poszczególne pomieszczenia były odłączane od jednych lokali i przyłączane do innych. W czasie wyjazdów wnioskodawczyni do Norwegii uczestnik G. Z. (1) wymieniał zamki w drzwiach lokali zajmowanych przez wnioskodawczynię. Wbrew jej woli zajął w czasie jej nieobecności lokal nr (...).

Dowód: zeznania wnioskodawczyni (k. 436-438, 447-452) , zeznania uczestnika M. Z. (k. 461-463, 471-474), zeznania uczestnika postępowania G. Z. (1) (k. 509-510, 536-545)

W 1992 r. współwłaściciele nieruchomości podjęli decyzję o odebraniu zarządu nieruchomością zewnętrznemu zarządcy. Wnioskodawczyni nie zgadzała się na proponowany sposób podziału zysków i kosztów, zostało więc wszczęte

postępowanie o wyznaczenie zarządcy sądowego. Postanowieniem z dnia 20 października 1993 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu w sprawie o sygn. akt III Ns 2057/92 wyznaczył zarząd dla ww. nieruchomości; jako zarządcę wyznaczono G. Z. (1). Postanowieniem z dnia 3 listopada 1995 r. Sąd Wojewódzki w Poznaniu na skutek rewizji R. H. uchylił postanowienie z 20 października 1993 r. znosząc postępowanie poprzedzające bezpośrednio jego wydanie i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania (...)

Postanowieniem z dnia 20 lutego 1997 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu umorzył ww. postępowanie o wyznaczenie zarządcy z uwagi na cofnięcie wniosku; postanowienie to jest prawomocne.

Dowód: postanowienie z dnia 20 października 1993 r. Sądu Rejonowego w Poznaniu sygn. akt III Ns 2057/92 (k. 111 akt III Ns 2/96), postanowienie Sądu Wojewódzkiego w Poznaniu z dnia 3 listopada 1995 r. (k. 305 akt III Ns 2/96), postanowienie Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 20 lutego 1997 r. (k. 395 akt III Ns 2/96), zarządzenie z dnia 21 kwietnia 1997 r. (k. 403 akt III Ns 2/96), zeznania uczestnika postępowania G. Z. (1) (k. 509-510, 536-545)

Spośród lokali zajmowanych w budynkach przy ul. (...) / Pl. (...) lokale są zajmowane przez współwłaścicieli m.in.:

- lokal nr (...) – jest to lokal użytkowy - tzw. mały sklep od strony ul. (...); znajduje się w posiadaniu A. W., ona go wynajmuje i pobiera z tego tytułu pożytki, nie rozliczając ich z pozostałymi współwłaścicielami; nie płaci czynszu od tego lokalu ani należności za wodę; koszt jego remontu ostatecznie został pokryty ze środków wspólnych

- lokal nr (...) - jest to lokal użytkowy - tzw. duży sklep od strony ul. (...); znajduje się w posiadaniu uczestnika postępowania G. Z. (1), jest wynajmowany zakładowi optycznemu, pożytki z niego pobiera uczestnik G. Z. (1); lokal ten został poddany gruntownemu remontowi ok. 1994 r., którego koszt został pokryty ze środków wspólnych; uczestnik G. Z. (1) tytułem wynagrodzenia za administrowanie pobiera połowę czynszu najmu za lokal użytkowy nr (...); początkowo za lokal użytkowy nr (...), w którym jego żona dawniej prowadziła kawiarnię był ustalony czynsz w wysokości jak od poprzedniego najemcy, ale później tego czynszu już nie płacono;

G. Z. (1) wypowiedział umowy najmu lokali nr (...), a ich opuszczeniu przez byłych najemców A. W. przejęła lokal nr (...) a on lokal nr (...)

- lokal nr (...) - dysponuje nim wnioskodawczyni, mieszka w nim,

- lokal nr (...) - dysponuje nim uczestnik G. Z. (1),

- lokal nr (...) – dysponuje nim uczestnik G. Z. (1), mieszka tam lokatorka M. M.

- lokal nr (...) - dysponuje nim wnioskodawczyni; przejściowo lokal ten był wynajmowany, czynsz w imieniu R. Z., który od kilkunastu lat mieszka w Kanadzie, a był zameldowany w tym lokalu, pobierała wnioskodawczyni, nie trafiał on do uczestnika G. Z. (1);

- lokal nr (...) – dysponuje nim uczestnik G. Z. (1),

- lokal nr (...) - dysponuje nim uczestnik G. Z. (1),

- lokal nr (...) – dysponuje nim M. Z., on też wynajmuje ten lokal pożytki zatrzymując dla siebie, klucze do niego otrzymał od G. Z. (1); nie dzieli się nimi z pozostałymi współwłaścicielami, wcześniej dochód z tego lokalu był rozliczany między wszystkich współwłaścicieli;

- lokal nr (...) – dysponuje nim uczestnik G. Z. (1), przy czym czynsz najmu pozyskiwany z tego lokalu uczestnik G. Z. (1) pobierał dla siebie nie włączając ich do wspólnej puli (k. 538),

- lokal nr (...) - dysponuje nim uczestnik G. Z. (1), mieszka tam lokator L. L. (k. 377)

- lokal nr (...) - dysponuje nim uczestnik G. Z. (1), mieszka tam lokatorka A. D. (k. 379)

- lokal nr (...) - dysponuje nim uczestnik G. Z. (1), mieszka tam lokatorka A. P. (k. 393, k. 476)

Objęcie poszczególnych lokali wchodzących w skład obu budynków na ww. nieruchomościach nie zawsze spotykało się akceptacją wszystkich współwłaścicieli.

Dowód: zeznania świadka L. L. (k. 377-379), zeznania świadka A. D. (k. 379-381), zeznania świadka A. P. (k. 393-394), zeznania świadka M. M. (k. 411-413), zeznania świadka S. K. (k. 414-417), zeznania uczestniczki postępowania A. W. (k. 452-454, 457-461), zeznania uczestnika postępowania M. Z. (k. 461-463, 471-474), zeznania uczestniczki postępowania E. Z. (k. 474-477, 505-508), zeznania uczestnika postępowania G. Z. (1) (k. 509-510, 536-545)

Wnioskodawczynie mieszka na I piętrze w budynku od strony ul. (...) w lokalu nr (...); ten lokal jest w złym stanie technicznym, malatura wymaga odnowienia, odpada tynk, występują liczne zacieki na suficie i ścianach. W 2010 r. w ww. lokalu nr (...) ściany były spękane, opadał gzyms, ściany i sufity były zawilgocone, podłogi były częściowo spróchniałe. Ponadto wnioskodawczynie zajmuje w budynku od ul. (...) lokal nr (...) (który nie jest wynajmowany, jest nieogrzewany), strych – lokatorzy do tego strychu nie mają dostępu, a w budynku od strony Placu (...) także piwnicę. W zajmowanej przez wnioskodawczynie piwnicy jej syn przechowywał części samochodowe. Wnioskodawczynie nie płaci należności za wywóz śmieci, wodę, oświetlenie części wspólnych, nie uiszcza także czynszu; nie uczestniczy w ponoszeniu kosztów remontów i inwestycji w nieruchomościach.

W lokalu, w którym mieszka wnioskodawczynie zimą pękały rury, powodując zalewanie budynku. Jedna z awarii miała miejsce w marcu 2012 r.; wówczas w kuchni lokalu wnioskodawczynie wskutek jego nieogrzewania zamarzała rura z wodą. Awaria ta została usunięta przez W. J., którego wezwał uczestnik G. Z. (1). W. J. wymienił rurę i zawór; za zawór zapłaciła wnioskodawczynie, za pozostałe koszty usunięcia awarii zapłacił G. Z. (1).

Wnioskodawczynie w lokalu, w którym mieszka rozebrała komin znajdujący się w kuchni; przy czym wnioskodawczynie nie wykonała podparcia sufitu.

Dowód: fotografie na płycie CD (k. 86), zeznania świadka L. L. (k. 377-379), zeznania świadka M. M. (k. 411-413), zeznania świadka S. K. (k. 414-417), zeznania świadka W. J. (k. 434-435), zeznania wnioskodawczynie (k. 436-438, 447-452), zeznania uczestnika M. Z. (k. 461-463, 471-474), zeznania uczestniczki E. Z. (k. 474-477, 505-508), zeznania uczestnika postępowania G. Z. (1) (k. 509-510, 536-545)

Wnioskodawczynie i uczestnik postępowania G. Z. (1) od lat pozostają w konflikcie związanym z zarządzaniem przedmiotową nieruchomością. Jego początek miał miejsce w 1994 r., gdy G. Z. (1) w marcu 1994 r. objął zarząd faktyczny nad częścią ww. nieruchomości. Do powyższego doszło głównie z inicjatywy i przy naciskach ze strony matki G. Z. (1) i jego samego, przy czym stanowczy sprzeciw co do tego wyraziła wnioskodawczynie, nie zgodziła się także na proponowane objęcie lokali użytkowych i pobieranie z nich pożytków przez uczestnika – co do sklepu nr 2 i A. W. – co do sklepu nr 1 (k. 436). Umowa o zarząd między G. Z. (1) w współwłaścicielami nieruchomości nigdy nie została sporządzona.

Przedmiotowy spór dotyczył m.in. konserwacji i remontów budynków. Wnioskodawczynie kwestionowała prace remontowe realizowane przez ww. uczestnika, m.in. kierując liczne pisma do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta P.. G. Z. (1) wbrew woli wnioskodawczynie zajął lokal nr (...); próbował też przejąć lokal nr (...) – co do którego przydział administracyjny uzyskał syn wnioskodawczynie R. Z..

Części budynku przy ul. (...) zajmowane przez wnioskodawczynie od lat nie były remontowane, ściany są spękane, sufity i mury zawilgocone, stolarka okienna jest spróchniała, występują zacieki na elewacji, a także w lokalach i na klatce schodowej.

W odpowiedzi na pismo wnioskodawczynie z dnia 9 stycznia 2012 r., w którym wnioskodawczynie domagała się skontrolowania stanu technicznego mieszkania, (...) w P. zapowiedział przeprowadzenie kontroli w sprawie

utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym. Wnioskodawczyni swoje zastrzeżenia co do stanu budynku zgłaszała także do Miejskiego Konserwatora Zabytków w P..

Konflikt między wnioskodawczynią a uczestnikiem G. Z. (1) znajdował na przestrzeni lat swój wyraz także w postępowaniach sądowych, czy też przygotowawczych przed prokuraturą, toczących się z ich udziałem.

Dowód: pismo wnioskodawczyni z dnia 29 maja 2000 r. (k. 5-5v) , pismo wnioskodawczyni z dnia 9 stycznia 2012 r. (k. 6), pismo (...) w P. z dnia 12 stycznia 2012 r. (k. 7), pismo wnioskodawczyni z dnia 28 grudnia 2012 r. (k. 8-8v), pismo wnioskodawczyni z dnia 18 maja 1996 r. (k. 78-79), pismo wnioskodawczyni z dnia 24 maja 2001 r. (k. 80-80v), pismo wnioskodawczyni z dnia 19 lipca 2013 r. (k. 81-85) , , opinia techniczna J. W. (k. 9), zeznania świadka S. K. (k. 414-417) zeznania uczestnika postępowania G. Z. (1) (k. 509-510, 536-545)) zeznania wnioskodawczyni (k. 436-438, 447-452), zeznania uczestniczki postępowania A. W. (k. 452-454, 457-461)

Wnioskodawczyni nawiązała kontakt z architektem Z. A. w celu dokonania przez niego oceny stanu technicznego budynku, aby zrealizować ww. zadanie architekt zaczął wykonywać inwentaryzację budynku, wykonał pomiary mieszkania zajmowanego przez wnioskodawczynię, klatki schodowej i części poddasza - w udostępnionych pomieszczeniach wykonał fotografie. Dalsze pomiary nie zostały wykonane z uwagi na brak dostępu do pozostałych lokali – architekt zostawił kartki z prośbą o kontakt, jednak nikt nie zadzwonił. Następnie architekt kontaktował się telefonicznie z uczestnikiem G. Z. (1), ale nie uzyskał dostępu do pozostałej części budynku. Inwentaryzacja budynku miała zostać przesłana do konserwatora zabytków w celu uzyskania dofinansowania na remont kamienicy.

Dowód: zeznania świadka Z. A. (k. 375-377) , zeznania wnioskodawczyni (436-438, 447-452)

W chwili objęcia zarządu przez G. Z. (1) w 1994 r. nieruchomość była dalece zaniedbana, toalety znajdowały się na podwórzu, jedyna łazienka znajdowała się w lokalu nr (...), w lokalu nr (...) mieszkał „dziki lokator” z uwagi na zniszczone drzwi wejściowe na teren budynku wchodziły obce osoby, które piły alkohol na klatkach schodowych. Czysze uzyskiwane od lokatorów w ówczesnie obowiązującej wysokości wystarczały tylko na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości. Początkowo G. Z. (1) sprawował zarząd pod nadzorem N. G..

W kolejnych latach z inicjatywy G. Z. (1) przeprowadzony został szeroki zakres prac remontowych, które obejmowały m.in.: lokal użytkowy, lokale mieszkalne, podwórze (usunięto pokruszoną płytę betonową, w jej miejsce kładąc kostkę brukową; podwórze uprzątnięto usuwając zalegający tam gruz; zlikwidowano znajdujące się tam wcześniej zewnętrzne toalety; obecnie jest tam czysto), piwnicę (wykonano prace fundamentowe - wzmocniono fundamenty, wykonano fundamenty pod ścianą nośną budynku, wykonano zbrojenia); odlano filary wzmacniające budynek, zrekonstruowano mur od strony podwórza.

Ponadto wykonywano prace dotyczące:

- instalacji wodnej (wykonano nowe piony, które umożliwiały wykonanie łazienek i toalet, rozgrzewano zamrożone piony, wymieniono rury, zawory, baterie, wodomierze),

- instalacji kanalizacyjnej (wykonano nowe piony, wymieniono rury, sanitariaty; udrażniano zapchane rury)

- instalacji cieplnej (naprawiano piece centralnego ogrzewania; wykonywano serwis urządzeń grzewczych, instalowano grzejnik, zlikwidowano przeciek, wykonano kontrolę szczelności kotła, przeglądy serwisowe, zakupiono kocioł i zainstalowano go w mieszkaniu nr (...); w 2012 r. wystąpił brak możliwości dopuszczenia wody z uwagi na zamrożenie rur; zakładano ogrzewanie gazowe i elektryczne w miejsce wcześniejszych pieców kaflowych, które często ulegały awariom);

- instalacji elektrycznej (m.in. wymieniono instalację, usuwano awarie m.in. oświetlenia na klatce schodowej i w piwnicy, złącza kablowego, drobne awarie w lokalach; wykonano też remont rozdzielni głównej, założono instalację w piwnicy budynku przy ul. (...), rozbudowano tam też oświetlenie zakładając nowe lampy i nowe gniazda), przy czym oba budynki mają jedno źródło zasilania, a stan wewnętrznych linii zasilających w budynku od strony Placu (...)

jest lepszy niż instalacji w budynku od strony ul. (...); wykonano też w jednym z lokali naprawę pieca elektrycznego dostarczonego przez uczestnika G. Z. (1);

- przeglądu ogólnobudowlanego, gazowego i kominiarskiego;

- w niektórych lokalach budynku od Placu (...), np. nr 13, wyodrębniono łazienki i toalety (wcześniej lokatorzy korzystali z ubikacji na podwórzu)

- pomalowano obie klatki schodowe,

- wymieniono okna w lokalu nr (...) w budynku od strony Placu (...); nowe okna są drewniane; wykonano nadproża nad oknami na parterze;

- zainstalowano domofony, wymieniono drzwi wejściowe, wyremontowano dach od strony ul. (...) i przewody kominowe (w kominie prowadzące do lokali gdzie założono piece gazowe włożono wkłady z blach gazoodpornej), wymieniono rynny, uszczelniano okna.

Przy zakładaniu części instalacji przebijano się przez stropy; ze strychów usunięto znaczne ilości śmieci, gruzu. G. Z. (1) organizował ww. prace; płacił za nie. Prace te były wykonywane też przez podmioty trzecie, niektóre natomiast realizował osobiście m.in. zalepiał dziury w ścianach, fugował ścianę zabytkową; niekiedy w drobnych naprawach, przygotowaniach do remontów pomagał mu uczestnik M. Z.. W razie zaistnienia nagłej sytuacji G. Z. (1) zastępowała jego żona E. Z.. Prace były wykonywane w obu budynkach posadowionych na przedmiotowych nieruchomościach, ale głównie w budynku od strony Placu (...).

W związku z ww. pracami nabywano materiały, wyposażenie lokali, uczestnik niekiedy gromadził je z pewnym wyprzedzeniem (jak w przypadku remontu dachu na budynku od ul. (...)). Faktury były wystawiane na G. Z. (1), M. Z., A. W.. G. Z. (1) starał się zmniejszać koszty remontów nabywając rzeczy potrzebne do remontów (z wykorzystaniem rabatów posiadanych przez niego bądź jego znajomego J. P., w związku z prowadzoną przez każdego z nich działalnością gospodarczą).

W celu kontrolowania procesu pęknięcia ścian budynków G. Z. (1) nabył szkiełka podstawkowe, które jako plomby szklane zostały zamocowane do ścian, w miejscach gdzie pojawiły się pęknięcia; plomby te zostały zamontowane w lokalu nr (...) zajmowanym przez wnioskodawczynię.

Na zlecenie G. Z. (1) sporządzane były opinie co do stanu budynku, wzmocnienia konstrukcji stropu nad piwnicą (słup podpierający strop był słabej nośności, został on wzmocniony), a także stanu technicznego muru poprzecznego szczytowego budynku przy ul. (...) (zalecono podbicie tej ściany i wyspoinowanie – uzupełnienie przestrzeni między ceglami. Za sporządzone opinie wynagrodzenie uiszczył G. Z. (1). Wykonano też remont ściany piwnicznej.

Rachunki za energię elektryczną doprowadzaną do ww. nieruchomości, koszty sprzątnięcia były wystawiane na G. Z. (1), M. Z., A. W.. Rachunki za gaz doprowadzany do lokalu nr (...) były wystawiane na G. Z. (1).

G. Z. (1) dokonując wyboru wykonawcy sprawdzał ceny rynkowe, prace wykonywane przez te podmioty, a następnie wybierał wykonawcę.

G. Z. (1) organizował odbiór nieczystości stałych, sprzątnięcie powierzchni wspólnych posesji, odśnieżanie dachu. Uiszczał też rachunki za wodę doprowadzaną do ww. nieruchomości, jak również podatek od nieruchomości. Nadzorował też wyprowadzenie się lokatorów, nabywając od nich niekiedy urządzenia na potrzeby wyposażenia lokali – np. lodówkę; zawarł umowę ubezpieczenia ww. nieruchomości.

W związku z zarządzaniem ww. nieruchomością administrator poniósł też koszty przejazdów komunikacją miejską, jak również koszty zakupu paliwa do auta prywatnego wykorzystywanego także w związku z zarządzaniem przedmiotową nieruchomością i postojem auta przed posesją przy ul. (...).

G. Z. (1) podejmował też działania mające na celu wynajęcie wolnych lokali na nieruchomości, zamieszczając ogłoszenia w imieniu własnym, M. Z., A. W.. Zawierał też umowy najmu z nowymi lokatorami, od nich pobierał czynsz najmu, czynsz ten był stopniowo podwyższany; aktualnie stawki czynszu wynoszą między ok. 650 a 900 zł; 1000 zł wynosi czynsz z lokalu użytkowego nr (...) – dużego sklepu. Na potrzeby wynajęcia lokali, w celu podniesienia ich standardu, było nabywane ich wyposażenie w postaci mebli bądź sprzętu AGD. Uczestnik G. Z. (1) informował uczestnika M. Z. o stosowanych stawkach czynszu najmu, a ten uczestnik je akceptował. Przy czynnościach administracyjnych związanych z wynajmowaniem lokali uczestnikowi G. Z. (1) pomagała uczestniczka E. Z. – jego żona, która czasem wykonywała też drobne prace remontowe – tynkarskie.

W postępowaniach sądowych G. Z. (1) występował jako administrator nieruchomości, przy czym żaden z współwłaścicieli nie udzielał mu pełnomocnictwa.

G. Z. (1) jest postrzegany przez lokatorów jako zarządca nieruchomości; do niego zwracają się w przypadku wystąpienia awarii, usterek, a G. Z. (1) podejmuje odpowiednie działania w celu usunięcia takiego problemu, lokatorzy często go widzą na terenie nieruchomości.

Dla nieruchomości nie jest prowadzony indywidualny rachunek bankowy. G. Z. (1) na bieżąco reguluje należności, nieruchomości nie mają żadnych obciążeń.

Dowód: pismo wnioskodawczyni z dnia 18 maja 1996 r. (k. 78-79), fotografie na płycie CD (k. 86), fotografie (k. 123-135), polecenie przelewu z dnia 23 stycznia 2012 r. - E. (k. 136), faktura z dnia 23 stycznia 2012 r. - E. (k. 137), faktura z dnia 17 stycznia 2012 r. - K. (k. 138), dowód wpłaty z dnia 17 stycznia 2012 r. - K. (k. 139), faktura z 31 stycznia 2012 r. - (...) Z. (k. 140), karta przekazania odpadów - (...) Z. (k. 141), uzgodnienie sald - (...) Z. (k. 142), umowa ubezpieczenia wraz z dowodem opłacenia składki (k. 143-145 i 146), faktura z dnia 6 lutego 2012 r. - (...) (k. 147), faktura z 8 lutego 2012 r. - Castorama (k. 148), rachunek z 31 stycznia 2012 r. - T. K. (k. 149), faktura z 3 lutego 2012 r. z dowodem opłaty - A. (k. 150-151), decyzja z dnia 12 stycznia 2012 r. z dowodem opłaty (k. 152-153), faktura z dnia 14 lutego 2012 r. - art. metalowe (k. 156), faktura z 18 lutego 2012 r. - Castorama (k. 157), faktura z 17 lutego 2012 r. - Castorama (k. 158), faktura z dnia 20 lutego 2012 r. - I - (...) (k. 159), faktura z dnia 20 lutego 2012 r. - (...) (k. 160), faktura z dnia 21 lipca 2010 r. - E., z dowodem opłaty (k. 161-162), protokół z dnia 8 lutego 2012 r. (k. 163), faktura z 9 lutego 2012 r. - V. (k. 164), dowód opłaty z dnia 12 marca 2012 r. - A. (k. 165), faktura z 29 lutego 2012 r. - A. (k. 166), rachunek z 29 lutego 2012 r. - T. K. (k. 167), pokwitowanie z dnia 5 marca 2012 r. (k. 168), faktura z 20 marca 2012 r. - R.-B. (k. 169), faktura z 29 lutego 2012 r. wraz z dowodem opłaty - (...) Z. (k. 170, 172), karta przekazania odpadów - P. Z. (k. 171), pokwitowanie z dnia 23 marca 2012 r. (k. 173), faktura z 23 marca 2012 r. z dowodem opłaty (k. 174-173), faktura z dnia 28 marca 2012 r. - biuro ogłoszeń (k. 176), faktura z dnia 31 marca 2012 r. - (...) (k. 177), faktura z 31 marca 2012 r. wraz z dowodem opłaty - (...) Z. (k. 178, 180), karta przekazania odpadów - P. Z. (k. 179), rachunek z 31 marca 2012 r. - T. K. (k. 181), faktura z dnia 31 marca 2012 r. - J. (k. 182), faktura z dnia 2 kwietnia 2012 r. - B. (...) (k. 183), faktura z dnia 2 kwietnia 2012 r. - D. (k. 184), faktura z dnia 11 kwietnia 2012 r. - (...) Spółem (k. 185), faktura z dnia 10 kwietnia 2012 r. - Castorama (k. 186), faktura z dnia 30 marca 2012 r. z dowodem opłaty (k. 187-188), faktura z dnia 14 kwietnia 2012 r. - I - Castorama (k. 189), faktura z dnia 14 kwietnia 2012 r. - II - Castorama (k. 190-191), faktura z dnia 13 kwietnia 2012 r. (k. 192), faktura z dnia 16 kwietnia 2012 r. - P. K. (k. 193), pokwitowanie z dnia 18 kwietnia 2012 r. (k. 194), faktura z dnia 28 kwietnia 2012 r. - Castorama (k. 195), faktura z dnia 17 kwietnia 2012 r. - (...) (k. 196-197), faktura z dnia, faktura z dnia 17 kwietnia 2012 r. wraz z dowodem opłaty - A. (k. 198), faktura za kwiecień 2012 z dowodem opłaty - (...) Z. (k. 200, 202), karta przekazania odpadów - (...) Z. (k. 201), rachunek z 30 kwietnia 2012 r. - T. K. (k. 203), faktura z dnia 9 maja 2012 r. z dowodem opłaty - A. (k. 204-205), faktura z dnia 6 czerwca 2012 r. - G. F. (k. 206), dowody uiszczenia opłat postojowych w 2012 r. - 4 szt. (k. 208-211), rachunek z dnia 31 maja 2012 r. - T. K. (k. 212), faktura z dnia 6 czerwca 2012 r. z dowodem opłaty - A. (k. 213-214), rachunek z dnia 30 czerwca 2012 r. - T. K. (k. 215), faktura z dnia 29 czerwca 2012 r. z dowodem opłaty - A. (k. 216-217), upomnienie z dnia 12 czerwca 2012 r. z dowodem opłaty - E. (k. 218-219), faktura z dnia 16 lipca 2012 r. - P. K. (k. 221), faktura z dnia 3 lipca 2012 r. z dowodem opłaty - E. (k. 222-227), faktura z dnia 20 lipca 2012 r. - G.-H. (k. 228), rachunek z dnia 31 lipca 2012 r. - T. K. (k. 229), faktura z dnia 30 czerwca 2012 r. z dowodem

opłaty – (...) Z. (k. 230-231, 234), karta przekazania odpadów – (...) Z. (k. 232-233), faktura z dnia 31 lipca 2012 r. – z dowodem opłaty – (...) Z. (k. 235-237, 240), karta przekazania odpadów (k. 238-239), faktura z dnia 31 lipca 2012 r. z dowodem opłaty – A. (k. 241-242), faktura z dnia 31 lipca 2012 r. z dowodem opłaty – E. (k. 243-244), faktura z dnia 3 sierpnia 2012 r. – Castorama (k. 245), faktura z dnia 3 sierpnia 2012 r. z dowodem opłaty – E. (k. 246-247), faktura z dnia 8 sierpnia 2012 r. z dowodem opłaty – E. (k. 248-250), faktura z dnia 29 sierpnia 2012 r. – I – (...) (k. 251), faktura z dnia 29 sierpnia 2012 r. – (...) (k. 252), faktura z dnia 28 sierpnia 2012 r. – Castorama (k. 253-254), rachunek z dnia 31 sierpnia 2012 r. – T. K. (k. 255), faktura z dnia 30 sierpnia 2012 r. – M. (k. 256), faktura z dnia 31 sierpnia 2012 r. – M. (k. 257), faktura z dnia 2 września 2012 r. – Castorama (k. 258), faktura z dnia 5 września 2012 r. – J. L. (k. 259), faktura z dnia 4 września 2012 r. – M. C. (k. 261), faktura z dnia 8 sierpnia 2012 r. – E. (k. 262), faktura za sierpień 2012 r. – (...) Z. z dowodem opłaty (k. 263-264, 266), karta przekazania odpadów – (...) Z. (k. 265), faktura z dnia 5 września 2012 r. z dowodem opłaty – A. (k. 267-269), faktura z dnia 11 września 2012 r. – Z. P. (k. 270), faktura z dnia 11 września 2012 r. – Castorama (k. 271), faktura z dnia 12 września 2012 r. – B. (k. 272), pismo z dnia 8 października 2012 r. – B. (k. 273), faktura z dnia 25 września 2012 r. – (...) (k. 27), faktura z dnia 12 września 2012 r. – Castorama (k. 275), wezwanie do zapłaty z dnia 11 września 2012 r. z dowodem opłaty – (...) Z. (k. 276-278), faktura z dnia 21 września 2012 r. – I – E. (k. 279-280), faktura z dnia 21 września 2012 r. z dowodem opłaty – II – E. (k. 281-282), umowa sprzedaży z dnia 28 września 2012 r. – I (k. 283), umowa sprzedaży z dnia 28 września 2012 r. – II (k. 284), faktura z dnia 26 września 2012 r. – (...) (k. 285), rachunek z dnia 30 września 2012 r. – T. K. (k. 286), faktura z dnia 30 września 2012 r. z dowodem opłaty – (...) Z. (k. 287, 289), karta przekazania odpadów – (...) Z. (k. 288), faktura z dnia 28 września 2012 r. z dowodem opłaty (k. 290-291), faktura z dnia 4 października 2012 r. – A. K. (k. 292), faktura z dnia 5 października 2012 r. – Castorama (k. 293), faktura z dnia 4 października 2012 r. z dowodem opłaty – E. (k. 294-295), faktura z dnia 31 października 2012 r. – (...) Z. (k. 296), karta przekazania odpadów – (...) Z. (k. 297), faktura z dnia 31 października 2012 r. z dowodem opłaty (k. 298-299), faktura z dnia 4 listopada 2012 r. – Castorama (k. 300), rachunek z dnia 31 października 2012 r. – T. K. (k. 301), faktura z dnia 8 listopada 2012 r. (k. 302), faktura z dnia 23 listopada 2012 r. z dowodem opłaty – I – E. (k. 303-304), faktura z dnia 23 listopada 2012 r. z dowodem opłaty – II – E. (k. 305-306), faktura z dnia 9 listopada 2012 r. – T. K. (k. 307), faktura z dnia 29 listopada 2012 r. – B. (k. 308), rachunek z dnia 30 listopada 2012 r. – T. K. (k. 309), faktura z dnia 30 listopada 2012 r. z dowodem opłaty – A. (k. 310-311), faktura z dnia 30 listopada 2012 r. z dowodem opłaty – (...) Z. (k. 312, 314), karta przekazania odpadów – (...) Z. (k. 313), faktura z dnia 6 grudnia 2012 r. z dowodem opłaty – M. (k. 315-316), faktura z dnia 6 grudnia 2012 r. z dowodem opłaty – E. (k. 317-318), faktura z dnia 8 grudnia 2012 r. – J. O. (k. 319), faktura z dnia 31 grudnia 2012 r. z dowodem opłaty – (...) Z. (k. 320-321, 323), karta przekazania odpadów – (...) Z. (k. 322), faktura z dnia 31 grudnia 2012 r. z dowodem opłaty – A. (k. 324-326), rachunek z dnia 30 grudnia 2012 r. – T. K. (k. 327), faktura z dnia 14 grudnia 2012 r. – Castorama (k. 328), faktura z dnia 20 listopada 2012 r. z dowodem opłaty – E. (k. 330-332), zeznania świadka Z. A. (k. 375-377), zeznania świadka A. D. (k. 379-381), zeznania świadka A. P. (k. 393-394), zeznania świadka J. P. (k. 395-396), zeznania świadka K. Z. (k. 396-397), zeznania świadka M. S. (k. 409-410), zeznania świadka M. M. (k. 411-413), zeznania świadka S. K. (k. 414-417), zeznania świadka W. J. (k. 434-435), zeznania wnioskodawczyni (k. 436-438, 447-452), zeznania uczestniczki postępowania A. W. (k. 452-454, 457-461), zeznania uczestnika postępowania M. Z. (k. 461-463, 471-474), zeznania uczestniczki postępowania E. Z. (k. 474-477, 505-508) zeznania uczestnika postępowania G. Z. (1) (k. 509-510, 536-545)

Między współwłaścicielami nie było pełnej zgody co do sposobu prowadzenia faktycznego zarządu przez G. Z. (1). Początkowo proponowano założenie konta dla rozliczania nieruchomości, ale G. Z. (1) nie zgodził się na to. Praktyka była taka, że G. Z. (1) przedstawiał współwłaścicielom rachunki związane z zarządzaniem nieruchomością, później po zakwestionowaniu ich co do tego, że były wystawiane na firmę (...), ww. uczestnik zaprzestał ich przedkładania współwłaścicielom.

G. Z. (1) zarządzając nieruchomością zasadniczo działał samodzielnie, rzadko konsultując kwestie zarządu z pozostałymi współwłaścicielami. Zastrzeżenia współwłaścicielki A. W. budził remont lokalu mieszkalnego nr (...), który następnie ww. uczestnik wynajął swojemu synowi i jego dziewczynie za 400 zł miesięcznie, a koszt remontu rozliczył z dochodu nieruchomości, uwagi zgłaszano także do remontu podwórza – gdzie podważano wysokość

kosztów tych prac; kwestionowano prawidłowość prac w zakresie wykonania dwóch łazienek na II piętrze, zasadność remontu suterenu.

G. Z. (1) sporządzał raporty zawierające wykaz zrealizowanych czynności zarządu wobec ww. nieruchomości wraz z wydatkami poniesionymi na te działania, a także zestawienie wpływów z najmu, i rozliczenie przychodów i kosztów. Rozliczenia te przedstawiał uczestniczce A. W., ale nieregularnie, niekiedy musiała się o nie upominać - przy tym ww. uczestniczka miała wątpliwości co do ich rzetelności. Rozliczenia te przedkładał też M. Z..

Natomiast wnioskodawczyni nie była przez uczestnika G. Z. (1) informowana o planowanych remontach, nie rozmawiała z nią o nich w ogóle. Wnioskodawczyni nie otrzymywała też od ww. uczestnika żadnych rachunków, rozliczeń z wykonywanego zarządu, informacji o pożytkach, ani informacji ile powinna zapłacić tytułem części kosztów remontu na nią przypadających. Rozliczenia coroczne okazywała jej jedynie siostra – A. W.. Uczestnik G. Z. (1) nie organizował żadnych spotkań współwłaścicieli.

G. Z. (1) wypłacał A. W. jej udział w dochodach z nieruchomości, w tym po rozliczeniu za rok 2012 G. Z. (1) wypłacił jej w dniu 26 lutego 2013 r. kwotę 4.161,76 zł. Wnioskodawczyni nie wypłacał żadnych kwot z tego tytułu.

Koszty remontów, prac konserwacyjnych, wymiana okien w lokalach budynku od strony Placu (...) były finansowane ze środków pochodzących z czynszów najmu płaconego do rąk G. Z. (1). Niekiedy G. Z. (1) porozumiewał się z lokatorami co do ponoszenia kosztów remontów w ten sposób, że część była pokrywana przez lokatorów, co następnie rozliczano w czynszu najmu. W przypadku, gdy koszt remontu przekraczał dochody z nieruchomości G. Z. (1) wykładał własne pieniądze, a następnie odbierał je w czynszu od najemców, stosując oprocentowanie na poziomie wskaźnika inflacji; w taki sposób był rozliczony też remont lokalu użytkowego nr (...) (wówczas z przeznaczeniem na cukiernię prowadzoną przez żonę ww. uczestnika)

Dowód: rozliczenie (k. 333-342) , potwierdzenie operacji z dnia 26 lutego 2013 r. (k. 343) zeznania świadka Z. A. (k. 375-377), zeznania świadka A. D. (k. 379-381), zeznania świadka A. P. (k. 393-394) , zeznania świadka M. M. (k. 411-413), zeznania świadka S. K. (k. 414-417) , zeznania wnioskodawczyni (k. 436-438, 447-452) , zeznania uczestniczki postępowania A. W. (k. 452-454 , 457-461) , zeznania uczestnika postępowania M. Z. (k. 461-463, 471-474) , zeznania uczestniczki postępowania E. Z. (k. 474-477 , 505-508) zeznania uczestnika postępowania G. Z. (1) (k. 509-510, 536-545)

Działania co budynku przy ul. (...) podejmował Miejski Konserwator Zabytków w P., m.in. pismem z dnia 13 września 1996 r. nakazał wstrzymanie prac remontowych prowadzonych z naruszeniem przepisów ustawy o ochronie dóbr kultury i muzeach, tj. bez zgody wszystkich współwłaścicieli i przedłożenie wymaganych materiałów do akceptacji konserwatorskiej. Ponadto w kwestii remontów lokali użytkowych konserwator nakazywał wykonanie stolarki okiennej z zastosowaniem luków.

Dowód: pismo UM w P. z dnia 13 września 1996 r. (k. 4) , zeznania świadka S. K. (k. 414-417)

Stowarzyszenie Zrzeszenie (...) w P. prowadzi zarząd sądowy kilku nieruchomości, zarządza nieruchomościami znajdującymi się pod opieką konserwatora zabytków. W kwestiach ekonomicznych i eksploatacyjnych prace wykonuje we własnym zakresie, przy czym dział eksploatacji przygotowuje materiały do spraw sądowych, a sprawy windykacyjne, eksmisyjne stowarzyszenie powierza kancelarii zewnętrznej. Rozliczenia nieruchomości prowadzi dział księgowości. Każda nieruchomość ma przyporządkowany numer konta bankowego. Stowarzyszenie zatrudnia trzech techników, którzy wykonują prace remontowe i budowlane. W razie wystąpienia awarii wodociągowo-kanalizacyjnych stowarzyszenie współpracuje z pogotowiem technicznym, w razie potrzeby kontaktuje się z pogotowiem gazowym i elektrycznym. W razie interwencji pogotowie wystawia fakturę, takie koszty obciążają nieruchomość. Przedstawiciel stowarzyszenia pojawia się na terenie danej nieruchomości minimum 1-2 razy w tygodniu. W kwestii remontów zarządca zbiera kilka ofert od wykonawców, są to podmioty znane zarządcy; w przypadku znacznego kosztu zarządca konsultuje wybór wykonawcy z współwłaścicielami. W razie braku środków na pokrycie kosztów, przy potrzebie wykonania remontu przekraczającego dochody zarządca zwraca się do współwłaścicieli o pokrycie tych

kosztów bądź wyklada je z własnych środków, pobierając je zwrotnie gdy saldo budynku jest dodatnie, nie pobierając przy tym dodatkowych środków od współwłaścicieli.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości stawka wynagrodzenia za sprawowanie zarządu wynosiłaby 0,90 zł za m² powierzchni budynku. Stowarzyszenie raz zostało odwołane z funkcji zarządcy sądowego, nastąpiło to z uwagi na ustanie przyczyn ustanowienia.

Dowód: zeznania świadka W. H. (k. 510-512)

Powyższy stan faktyczny ustalony został na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, aktach sprawy III Ns 2/96, a także na podstawie zeznań świadków, uczestników postępowania i zeznań wnioskodawczyni. Zebrane w sprawie dokumenty uznano za wiarygodne, gdyż ich prawdziwość i autentyczność nie była kwestionowana przez strony postępowania, jak również Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu. Także kopie dokumentów – niekwestionowane przez strony okazały się przydatne w ustaleniach faktycznych.

Zeznania świadka Z. A. (k. 375-377) oceniono jako w pełni wiarygodne. Świadek zeznawał spójnie i rzeczowo, w sposób naturalny. Świadek wskazał na zlecenie przez wnioskodawczynię wykonania oceny stanu technicznego kamienicy, w tym zwrócił uwagę na zaobserwowane pęknięcia ścian. Z jego zeznań wynikało też, że wnioskodawczyni i uczestnik G. Z. (1) nie współpracowali ze sobą, a brak udostępnienia przez ww. uczestnika części budynku uniemożliwił wykonanie powyższego zadania.

Za wiarygodne uznano też **zeznania świadka L. L.** (k. 377-379). Jako wieloletni lokator miał on bezpośrednią wiedzę co do stanu nieruchomości i czynności podejmowanych przez G. Z. (1), w szczególności tych które były realizowane w budynku od strony Placu (...). Świadek obszernie wskazał prace remontowe zrealizowane wskutek aktywności G. Z. (1). W zakresie płatności czynszu najmu zeznał, że czynsz najmu płacił tylko na konto administratora, za jakiego uważał właśnie uczestnika G. Z. (1), wskazał też, że koszt wymiany okien ostatecznie został potrącony z czynszem najmu. Świadek nie miał natomiast dokładnej, szerokiej wiedzy co do budynku od strony ul. (...), w którym mieszka wnioskodawczyni. Co do stanu lokalu, w którym mieszka wnioskodawczyni świadek widział go w czasie pobytu w nim w związku z zapytaniami wnioskodawczyni o działania G. Z. (1). Z zeznań L. L. wynikało pozytywne nastawienie do osoby G. Z. (1) i podejmowanych przez uczestnika czynności zarządczych.

Również za wiarygodne i przydatne dla ustalenia stanu faktycznego sprawy uznano **zeznania świadka A. D.** (k. 379-381); przedstawiła ona szeroki zakres prac wykonanych z inicjatywy G. Z. (1); wskazała na sposób rozliczania kosztów remontu. Miała ograniczoną wiedzę co do części nieruchomości znajdującej się we władaniu wnioskodawczyni. Świadek nie wiedziała jaki jest stan lokalu wnioskodawczyni, nigdy tam nie była. Ostrożnie Sąd ocenił zeznania świadka, w których wyraziła swoje zdanie, iż skoro czynsze nie były wysokie to remonty G. Z. (1) wykonywał ze swoich pieniędzy, było to jedynie przypuszczenie świadka, a z całokształtu zeznań świadka wynika, że nie miała ona wiedzy co do powyższej okoliczności. Podobnie tylko za opinię świadka uznano tę część zeznań, w której świadek wypowiedziała się na temat zgłaszania remontu konserwatorowi zabytków.

Za w pełni wiarygodne uznano zeznania **świadka A. P.** (k. 393-394). Jej zeznania były spójne i rzeczowe, świadek w sposób spontaniczny przedstawiała zaobserwowane okoliczności. Wskazała na (...) w stosunku do przedmiotowej nieruchomości, wykonywanie części prac przez niego osobiście, wypowiadała się o nim pozytywnie. Z zeznań świadka wynikało, że umowę najmu zawierała z ww. uczestnikiem, jemu też płaci czynsz najmu. Świadek miała ograniczoną wiedzę co do części nieruchomości, w której na co dzień nie bywa.

Sąd dał wiarę także zeznaniom **świadka J. P.** (k. 395-396), świadek jest znajomym G. Z. (1), pomaga mu przy wykonywaniu czynności konserwacyjno-remontowych w przedmiotowych budynkach, stąd też znany był mu zakres prac wykonywanych z inicjatywy ww. uczestnika. Z jego zeznań wynikało też, że G. Z. (1) starał się zmniejszać wydatki na utrzymanie nieruchomości korzystając z rabatów w hurtowni, które to zniżki przysługiwały ww. świadkowi.

Zeznania **świadka K. Z.** (k. 396-397) uznano za wiarygodne, były przydatne dla ustalenia stanu faktycznego w zakresie zlecenia przez G. Z. (1) opinii dotyczących stanu budynku. Świadek nie miał wiedzy na temat innych okoliczności sprawy. Zeznawał natomiast rzeczowo, w sposób naturalny, wskazując niekiedy, że nie pamięta zaleceń zawartych w ww. opiniach, czy też kwot otrzymanego wynagrodzenia.

Zeznania **świadka M. S.** (k. 409-410) uznano za wiarygodne i przydatne dla ustalenia stanu faktycznego sprawy. Świadek jako elektryk współpracuje z uczestnikiem G. Z. (1) wykonując w przedmiotowych budynkach prace w zakresie instalacji elektrycznej w szerokim zakresie obejmującym zarówno jej wymianę, założenie nowych odcinków jak i usuwanie drobnych awarii na terenie całej nieruchomości. Świadek potwierdził, że prace te zlecał ww. uczestnik, on też wyłącznie rozliczał się ze świadkiem za wykonane prace elektryczne.

Za wiarygodne uznano też **zeznania świadka M. M.** (k. 411-413). Jako długoletnia lokatorka (mieszka na przedmiotowej posesji od 1994 r.) miała ona bezpośrednią wiedzę co do stanu nieruchomości i czynności podejmowanych przez G. Z. (1), wskazała, że ww. uczestnik zarządzanie nieruchomością objął w 1994 r.; świadek wskazała prace remontowe zrealizowane i inicjatywy ww. uczestnika, w tym gruntowny remont zajmowanego przez świadka mieszkania. Świadek pozytywnie oceniała działania G. Z. (1), zaznaczyła też, że w budynku przy ul. (...) występowały zimą zalania pochodzące z lokalu zajmowanego przez wnioskodawczynię. Nadto świadek wskazała na zakres nieruchomości zajmowany przez wnioskodawczynię; zeznała również, że płatności czynszu najmu dokonywała do rąk G. Z. (1).

Świadek **S. K.** (k. 414-417) – córka uczestniczki A. W., zeznawała rzeczowo, jej zeznania były wiarygodne. Świadek przedstawiła zakres sprawowanej przez G. Z. (1) administracji, w tym realizowane z jego inicjatywy remonty. Z jej zeznań wynikało w jakim stopniu lokale na nieruchomości zajmuje wnioskodawczyni, a częściowo w jakim uczestnik postępowania G. Z. (1). Zaznaczyła, że stan budynku od ul. (...) jest zły, jest on zaniedbany, akcentowała, że budynek przy Placu (...) jest w lepszym stanie. Ponadto świadek wskazała, że w kwestii realizowania zarządu przez G. Z. (1) nie było pełnej zgody między nim a współwłaścicielami, z jej zeznań wynikało, że większość dochodu z nieruchomości była przeznaczana na jej utrzymanie, zaznaczyła jednak brak przejrzystego rozliczania ww. zarządu. Z zeznań świadka wynikało też, że A. W. początkowo płaciła za wodę dostarczaną do małego sklepu przy ul. (...), później zaprzestała, nie jest też płacony czynsz za zajmowanie tego małego sklepu przez A. W.. Świadek zeznała też, że wnioskodawczyni nie płaci czynszu. Zaznaczyć należy, iż świadek krytycznie wypowiadała się na temat samowolnego działania przez G. Z. (1), niemniej wskazała też na szeroki zakresy podejmowanych przez niego czynności mających na celu poprawę stanu nieruchomości.

Sąd dał wiarę także zeznaniom **świadka W. J.** (k. 434-435); świadek wykonywał prace budowlano – remontowe w przedmiotowych budynkach; wskazywał w tym przedmiocie na realizowanie ich z inicjatywy uczestnika G. Z. (1), jak również na regulowanie należności za te prace przez ww. uczestnika. Świadek zeznając wskazał, że awaria wynikająca z zamrożenia rur miała miejsce w marcu 2012 r. w lokalu, w którym mieszka wnioskodawczyni; świadek zaznaczył, że kuchnia, gdzie doszło do zdarzenia była nieogrzewana, a świadek usunął awarię najpierw rozgrzewając rurę, a następnie wymieniając ją i zawór, zaznaczając, że za zawór zapłaciła wnioskodawczyni, ale pozostały koszt usunięcia awarii pokrył uczestnik G. Z. (1). Ponadto świadek zeznał, że w ww. lokalu w kuchni komin był rozebrany.

Zeznaniom **świadka W. H.** (k. 510-512) dano wiarę w całości. Zeznawał on spójnie i rzeczowo, przejrzysto przedstawiając zasady prowadzenia zarządu nieruchomościami, w tym wskazując na własne zasoby kadrowe i zasady współpracy z podmiotami zewnętrznymi. Świadek wskazał na reguły stosowane przy obsłudze nieruchomości w zakresie remontów, w tym tych, których koszty są znaczne; zaznaczył konieczność ponoszenia kosztów eksploatacji za lokale zajmowane przez współwłaścicieli.

Zeznania **uczestniczki postępowania A. W.** (k. 452-454, 457-461) Sąd uznał zasadniczo za wiarygodne. Świadek zeznawała spójnie i rzeczowo, Przedstawiła okoliczności objęcia zarządu przez G. Z. (1), w tym wskazując na naciski wywierane w tej kwestii przez ww. uczestnika i jego matkę; ostrożnie oceniono jedynie datę początkową tego zarządu wskazywaną przez uczestniczkę na 1991/1992 r., gdyż z innych zeznań złożonych w sprawie wynikało, że G. Z. (1)

objął zarząd w 1994 r. Uczestniczka wskazała, że w związku z objęciem zarządu przez G. Z. (1) proponowano, by założyć konto na potrzeby zarządzania nieruchomością, a zarząd był prowadzony w porozumieniu z właścicielami, jednak G. Z. (1) nie zgodził się z tym. Z zeznań uczestniczki wynikało też, że ww. uczestnik sam pobierał pożytki czynszowe i gospodarował nimi według swojego uznania. Uczestniczka wskazała na to, iż uczestnik G. Z. (1) rozliczał z pobieranych czynszów także paliwo prywatnego samochodu, materiały biurowe; zaznaczyła też, że rozliczenia roczne nie zawsze otrzymywała od ww. uczestnika, niekiedy musiała się o nie upominać; z zeznań świadka wynikały wątpliwości co do rzetelności tych rozliczeń. Uczestniczka zeznała, że nie było zgody na to, by rachunki związane z nieruchomością były wystawiane na firmę uczestnika G. Z. (1). Uczestniczka potwierdziła, że uczestnik G. Z. (1) odciał wnioskodawczyni wodę. Z zeznań uczestniczki wynikało, iż wnioskodawczyni zajmuje lokal nr (...), lokal przyporządkowany administracyjnie jej synowi, strych, piwnicę w budynku przy Placu (...); zaznaczyła przy tym, że wszystkimi pozostałymi lokalami dysponuje G. Z. (1). Potwierdziła, że w jej posiadaniu znajduje się lokal użytkowy – mały sklep, przy czym co do kosztów remontu tego lokalu wskazała, że uczestniczka wstępnie zeznała, iż sama pokryła własnymi środkami te koszty, by dalej zeznać, że później te pieniądze zostały jej zwrócone. Ponadto uczestniczka zeznała, że nie ma wglądu do rachunków, a także do umów najmu z lokatorami, o które kilkakrotnie upominała się; przy czym nie wie czy wszystkie lokale są wynajmowane. Uczestniczka zeznała też, że jej zastrzeżenia budziły niektóre przeprowadzane przez ww. uczestnika prace, w tym ich zasadność, prawidłowość, koszt; a nadto, że prowadziła z G. Z. (1) rozmowy, by remonty były uzgadniane z współwłaścicielami. Uczestniczka zeznała, że uczestnik G. Z. (1) nie wypłacał wnioskodawczyni żadnych pożytków.

Zeznania **uczestnika postępowania M. Z.** (k. 461-463, 471-474) oceniono ostrożnie, z uwagi na bliskie relacje łączące go z uczestnikiem G. Z. (1). Uczestnik wskazał okoliczności objęcia zarządu przez G. Z. (1), zaznaczając przez kogo była prowadzona administracja we wcześniejszych latach. Uczestnik wskazał na prace remontowe wykonane w czasie zarządu sprawowanego przez G. Z. (1). Ponadto, uczestnik zeznał, że otrzymywał od uczestnika G. Z. (1) rozliczenia roczne od czasu gdy stał się współwłaścicielem nieruchomości. Zeznania uczestnika potwierdzały nadto dokonywanie licznych prac z inicjatywy uczestnika G. Z. (1), przy czym uczestnik wskazał konkretnie niektóre z nich, podając też, że sam wykonywał drobne naprawy. Uczestnik wskazał też, że uczestnik G. Z. (1) podejmował w ramach zarządu czynności związane z wynajmowaniem lokali, w tym informował uczestnika M. Z. o stawkach czynszu najmu. Uczestnik potwierdził pobieranie czynszów przez uczestnika G. Z. (1), a także brak konta prowadzonego dla rozliczeń nieruchomości; zaznaczył jednak, że na swoją prośbę otrzymywał wgląd do dokumentów źródłowych; otrzymywał także roczne rozliczenia, ale nie wiedział jakie dokładnie czynsze są pobierane z wynajmowanych lokali. Ponadto z zeznań uczestnika wynikało, że dysponuje lokalem nr (...), który sam wynajmuje. Ostrożnie oceniono zeznania co do tego, że zarządca dysponował zgodą konserwatora zabytków na remont instalacji, takie stwierdzenie było założeniem uczestnika wynikającym tylko z jego przekonania, a niepopartym innym dowodem. Zeznając uczestnik zaznaczył nadto, że wnioskodawczyni nie uczestniczyła finansowo w żadnym remoncie. Za wątpliwe uznano zeznania dotyczące stanu pionów wodnych przebiegających przez lokal wnioskodawczyni – jak sam uczestnik wskazał te zeznania były jego domniemaniami; a co do okoliczności awarii związanej z pęknięciem rury w mieszkaniu wnioskodawczyni, uczestnik zeznał, że o tym zdarzeniu jedynie słyszał, nie znał dokładnej lokalizacji awarii. Zaznaczenia wymaga, że uczestnik nie miał dokładnej wiedzy co do liczby lokali wchodzących w skład nieruchomości; niemniej miał wiedzę co do posiadania lokali użytkowych, i tak wskazał, że jeden zajmuje uczestniczka A. W., a drugi uczestnik G. Z. (1), co korespondowało z pozostałym materiałem dowodowym; podobnie uczestnik miał wiedzę, korelującą z innym materiałem dowodowym, co do części nieruchomości pozostającej w posiadaniu wnioskodawczyni. Uczestnik wskazał, że zarówno A. W., jak i G. Z. (1), pożytków czerpanych z lokali użytkowych nie rozliczają w ramach łącznych dochodów z kamienicy. Co istotne z jego zeznań wynikało, że rozliczenie nieruchomości odbywa się według tego co współwłaściciele „wnoszą do rozliczenia” (k. 473), a nie według przysługujących im udziałów w nieruchomości. Ostrożnie oceniono zeznanie w części jakoby uczestnik nie wiedział co znajdowało się w lokalu użytkowym objętym przez G. Z. (1) – było to o tyle wątpliwe o ile, uczestnik zeznał, że wiedział jaka działalność była prowadzona w drugim lokalu użytkowym (skarżył się na uciążliwości związane z funkcjonującym tam salonem gier), a nadto wskazywał na swoje wizyty na terenie nieruchomości. Również ostrożnie oceniono zeznania co do pokrywania kosztów remontów lokali użytkowych z pożytków, a to z tego względu, iż uczestnik zeznał, że wiedzę tę czerpie z przebiegu rozpraw sądowych; podobnie powściągliwie oceniono zeznanie, że uczestnik M. Z. i uczestnik G. Z. (1) finansują „wszystkie

zachcianki współwłaścicieli” (k. 473) Z zeznań uczestnika wynikało też, że krytycznie ocenia on zajmowanie przez wnioskodawczynię większej powierzchni niż przypadający jej udział w nieruchomości.

Zeznania **uczestniczki postępowania E. Z.** (k. 474-477, 505-508) oceniono zasadniczo jako wiarygodne. Potwierdziła objęcie zarządu przez G. Z. (1) w 1994 r. Zeznając wskazała na szeroki zakres realizowanych przez niego czynności; udział w tych pracach M. Z. oraz świadka J. P.. Z jej zeznań wynikało, że uczestniczka pomagała mu w tym przy wynajmowaniu lokali; zaznaczyła przy tym, że po opuszczeniu lokali przez lokatorów regułą była konieczność ich remontowania. Potwierdziła, że dochód z lokalu użytkowego nr (...) – dużego sklepu czerpie wraz z G. Z. (1); potwierdziła również pobieranie przez niego czynszu najmu od lokatorów i to w formie gotówkowej, zaznaczając, że według jej wiedzy nie ma konta dla nieruchomości – co było zgodne z innym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, a dotyczącym tej kwestii. Zeznania uczestniczki wskazywały też, że uczestnik G. Z. (1) sporządza rozliczenia roczne, ale zaznaczyła, że przedstawia je spośród współwłaścicieli tylko A. W.; jej też wypłaca udział w dochodach z nieruchomości. Uczestniczka wskazała też na zastrzeżenia jakie względem działań G. Z. (1) zgłaszała A. W., w tym kwestionowanie kosztów przeprowadzanych prac. Z zeznań uczestniczki wynikało, iż wnioskodawczyni nie uczestniczy ani w zyskach ani w kosztach utrzymania nieruchomości, nie jest jej wypłacany udział w dochodach z nieruchomości, nie otrzymuje też sprawozdania z zarządu. Uczestniczka wskazała jaki zakres nieruchomości posiadany przez współwłaścicieli. Zaznaczyła też, iż koszty wspólne nieruchomości są pokrywane z dochodów nieruchomości. Potwierdziła też, że uczestnik pokrywał koszty remontów odbierając je później z czynszów powiększonych o inflację. Uczestniczka wskazała, że remont lokal użytkowego nr (...) – dużego sklepu został wykonany ze środków wspólnych, a podobnie jak remont lokalu użytkowego nr (...) – małego sklepu. Zaznaczyła, że uczestnik G. Z. (1) podejmował starania, by zmniejszać obciążenia z tytułu remontów poprzez korzystanie z różnych rabatów w hurtowniach. Uczestniczka miała wiedzę co ogólnych kwestii zarządu sprawowanego przez jej męża, nie знаła dokładnych rozliczeń finansowych; wskazała, że „wszystkie działania męża [G. Z. (1)] spotykały się z protestem”.

Zeznaniom **uczestnika postępowania G. Z. (1)** (k. 509-510, 536-545) Sąd dał wiarę w części w jakiej korespondowały ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Uczestnik wskazał na działania współwłaścicieli podejmowane ok. 1992 r. w kwestii przejęcia zarządu od podmiotu zewnętrznego, jak również objęcie przez uczestnika faktycznego zarządu w 1994 r. Uczestnik wskazał na stan nieruchomości w chwili objęcia zarządu w 1994 r., zaznaczając, że ostatecznie sprawując zarząd reprezentuje 80 % współwłaścicieli, przy czym umowa o zarząd nigdy nie została sporządzona i podpisana. Obszernie zeznał co do zakresu podjętych przez niego na przestrzeni 20 lat czynności w zakresie remontów na terenie przedmiotowej nieruchomości, w tym wykonanie pionów wodno-kanalizacyjnych, instalacji elektrycznej, w tym oświetlenia, remont dachu, wymianę ogrzewania lokali, prace wzmocniające strop, prace fundamentowe, remont podwórza. Uczestnik potwierdził, że częściowo finansował remonty ze środków własnych, co później odbierał z należności czynszowych; przy czym te zwroty kontrolował sam. Uczestnik zeznał, że wiele prac wykonał sam, przy darmowej pomocy brata, żony bądź swoich pracowników, a ze środków nieruchomości pobierał jedynie zwrot kosztów paliwa. Uczestnik wskazał, że sam podpisywał umowy najmu lokali jako osoba reprezentująca wynajmujących; on też ustalał stawki czynszu najmu. Z zeznań uczestnika wynikały okoliczności przejęcia lokali użytkowych nr (...) przez A. W. i uczestnika G. Z. (1), a także to jak sfinansowano ich remont. Z zeznań uczestnika wynikała też zakres nieruchomości znajdujący się w posiadaniu poszczególnych współwłaścicieli. Zeznania uczestnika dotyczyły też tego, że uczestniczka postępowania A. W. kwestionowała część wykonywanych przez uczestnika prac, w zakresie ich kosztów. Uczestnik zeznał nadto, że wnioskodawczyni nie dawała żadnych środków na utrzymanie nieruchomości; on z kolei nie przedkładał jej rachunków, ani nie wskazywał jej ile powinna zapłacić tytułem części kosztów remontu na nią przypadających. Zaznaczył też, że sporządzał coroczne sprawozdania, które przedkładał A. W. i M. Z.. Uczestnik zeznając wskazał też zakres lokali znajdujących się w jego dyspozycji; przy czym nie dano mu wiary co do tego, że w jego dyspozycji znajdują się wszystkie mieszkania poza lokalami nr (...), które zajmuje wnioskodawczyni, gdyż przeczyły temu zeznania uczestnika M. Z. co do tego, że to on (M. Z.) dysponuje lokalem nr (...). Ponadto uczestnik G. Z. (1) zeznał, że pobierał i pobiera tytułem wynagrodzenia za administrowanie połowę czynszu najmu za lokal użytkowy nr (...); przedstawił też zasady nabywania za pośrednictwem swojego przedsiębiorstwa jako przedsiębiorstwa (...) materiałów potrzebnych do remontów. Z zeznań uczestnika wynikało też, że wnioskodawczyni nie ogrzewa posiadanych przez siebie lokali, względnie ogrzewa je w stopniu znikomym, wskutek czego zamarzały

tam rury; w tym przedstawił okoliczności awarii wskutek zamarznięcia rur, która usuwał W. J.. Uczestnik zeznał, że początkowo za lokal użytkowy nr (...), w którym jego zona prowadziła kawiarnię był ustalony czynsz w wysokości jak od poprzedniego najemcy, ale później tego czynszu już nie płacono. Potwierdził także, że w lokalu nr (...) zajmowanym przez wnioskodawczynię umieścił meble lokatora, który się wprowadził. Zeznał też, że nie miał zgody na nabywanie sprzętu AGD.

Nie dano wiary zeznaniom uczestnika w zakresie w jakim zeznał, że zezwolił Z. A. na wejście do lokali; przeczyły temu zeznania świadka Z. A., który wprost zeznał, że przy drugiej rozmowie z uczestnikiem usłyszał, że nie będzie mógł dokonać inwentaryzacji.

Zeznania wnioskodawczyni (k. 436-438, 447-452) Sąd uznał za zasadniczo wiarygodne. Z całokształtu zeznań wynikało, że wnioskodawczyni konsekwentnie na przestrzeni lat nie zgadzała się ze sprawowaniem zarządu nad przedmiotową nieruchomością, ani na podział lokali, w tym użytkowych, dokonany między pozostałymi współwłaścicielami. Ponadto z jej zeznań wynikało, że zajmuje ona obecnie lokale nr (...) w budynku przy ul. (...), strych w budynku przy ul. (...), jak również piwnicę w budynku przy Placu (...). Wnioskodawczyni wskazała, że uczestnik G. Z. (1) remontował lokale z własnych środków, a następnie odbierał je w czynszach najmu; przy czym w ocenie wnioskodawczyni nie wszystkie remonty były konieczne. Z zeznań wnioskodawczyni wynikało też, że nie otrzymywała od uczestnika G. Z. (1) żadnych rozliczeń z zarządu. Wnioskodawczyni zdecydowanie zeznała, że nigdy nie było ustaleń między właścicielami co do wyłącznego korzystania (k. 448), także po 1994 r.

Z zeznań wnioskodawczyni wynikało, że podejmowała sama działania w celu wykonania remontu, jej zeznania korespondowały w tym miejscu z zeznaniami świadka Z. A.. Wnioskodawczyni potwierdziła, że lokal, w którym mieszka jest w złym stanie technicznym, że uczestnik G. Z. (1) zakładał tam plomby szklane na pęknięciach ścian. Wnioskodawczyni zeznając wskazała, że uczestnik G. Z. (1) odciął jej rurę z wodą do łazienki.

Zaznaczyć należy, iż wnioskodawczyni pozytywnie oceniła działania uczestnika w przedmiocie wykonania malowania klatek schodowych i remontu podwórza, w tym przypadku z zastrzeżeniem co do kierunku nachylenia powierzchni, co skutkuje zalewaniem piwnic w czasie opadów.

Ponadto wnioskodawczyni potwierdziła, że nie wnosi opłat za oświetlenie, twierdząc że sposób urządzenia oświetlenia nie zaspokaja potrzeby jej potrzeb w tym zakresie. Wnioskodawczyni potwierdziła też, że nie płaci z wywóz śmieci, gdyż ona śmieci segreguje, żadnych nie wyrzuca, odnosi je do skupu, a odpadki organiczne segreguje i wynosi do ogrodu. Co do tej części zeznań nie dano im; nie zostały poparte żadnym innym materiałem dowodowym, a przede wszystkim były sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Ponadto wnioskodawczyni wyraziła opinię, że jej zdaniem to zarządca ma obowiązek płacić za wywóz śmieci, a nie wnioskodawczyni. Takie zeznanie wskazuje na brak woli uiszczenia tej należności przez wnioskodawczynię. Wnioskodawczyni zeznała też, że nie uiszcza również należności za wodę, ani czynszu.

Nie dano wiary w zakresie w jakim wnioskodawczyni zeznała, iż wykonała piece akumulacyjne w jej mieszkaniu, a uczestnik zdemontował takie piece w innych lokalach, które wnioskodawczyni miała założyć w czasie sprawowania przez nią zarządu; okoliczności te nie znalazły potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym.

Wnioskodawczyni potwierdziła też zaistnienie awarii sieci wodnej w jej kuchni w 2012 r. w postaci zamarznięcia i pęknięcia rury z wodą; z jej zeznań wynikało, że do powyższego zdarzenia doszło wskutek nieogrzewania pomieszczenia w czasie silnego mrozu – te zeznania korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym. Jednak nie dano im wiary w części w jakiej wnioskodawczyni zeznawała, że zapłaciła przy usuwaniu tej awarii za także za pracę, gdyż z zeznań W. J., który tę usterkę likwidował wynikało, że wnioskodawczyni pokryła tylko koszt zaworu. Potwierdzone przez wnioskodawczynię zostało także rozebranie przez nią komina w jej mieszkaniu; zaznaczyła przy tym, że nie był on (w jej ocenie) potrzebny, a będzie tam tylko wylot pod okapem.

Nie dano wiary zeznaniom wnioskodawczyni jakoby przez 20 lat ponosiła wszystkie koszty z własnej kieszeni, przeczyły temu nie tylko pozostały materiał dowodowy wskazując, że w okresie ostatnich 20 lat przeważająca część tych kosztów była pokrywana przez uczestnika G. Z. (1) z pożytków nieruchomości, ale także własne zeznania wnioskodawczyni

gdzie wskazywała, iż nie uiszcza należności za wodę, śmieci, oświetlenie powierzchni wspólnych. Również nie dano wiary zeznaniom wnioskodawczyni co do tego, że w czasie jej zamieszkiwania na przedmiotowej posesji nie zdarzały się awarie; przeczył temu materiał dowodowy w szczególności w postaci zeznań lokatorów, wskazujących, że przed objęciem zarządu przez ww. uczestnika nieruchomości była dalece zaniedbana.

Zeznania wnioskodawczyni w miejscach gdzie odnosiła się bezpośrednio do osoby uczestnika G. Z. (1) były nacechowane głęboką niechęcią do ww. uczestnika; jednoznacznie wskazywały na pozostawanie przez wnioskodawczynię i ww. uczestnika od lat w silnym konflikcie.

Sąd zważył co następuje:

W pierwszej kolejności rozstrzygnąć należało kwestię czy uczestnik postępowania G. Z. (1) jest zarządcą przedmiotowej nieruchomości. W pierwotnym wniosku wnioskodawczyni wносиła o pozbawienie dotychczasowego zarządcy przedmiotowej nieruchomości prawa zarządzania nią, w uzasadnieniu wniosku podnosząc, że uczestnik postępowania G. Z. (2) od 18 lat jest zarządcą nieruchomości.

W toku niniejszego postępowania ustalono, że postanowieniem z dnia 20 października 1993 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu w sprawie o sygn. akt III Ns 2057/92 wyznaczył zarząd dla ww. nieruchomości, jako zarządcę wyznaczono G. Z. (1). Jednakże postanowienie to zostało uchylone, a ostatecznie postępowanie o wyznaczenie zarządcy sądowego zostało prawomocnie umorzone postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 20 lutego 1997 r. wydanym w sprawie III Ns 2/96, co nastąpiło z uwagi na cofnięcie wniosku. Tym samym uczestnik postępowania G. Z. (1) nie był zarządcą sądowym ww. nieruchomości działającym na podstawie orzeczenia sądu. Nadmienić należy, iż pełnomocnik wnioskodawczyni na rozprawie w dniu 24 września 2013 r. oświadczył, że modyfikuje wniosek i domaga się ustanowienia zarządcy sądowego, wskazał, że dotychczas zarządca sądowy nie był ustanowiony, a postanowienie, na które powołuje się wnioskodawczyni i uczestnik postępowania zostało uchylone przez Sąd Wojewódzki w dniu 3 listopada 1995 r. – sygn. akt II CR 776/95, a następnie Sąd Rejonowy w sprawie o sygn. akt III Ns 2/96/7 umorzył postępowanie

Natomiast w toku postępowania uczestnik G. Z. (1) wnosząc o oddalenie wniosku wskazał, że zarządcą budynków został 20 lat temu za zgodą wszystkich współwłaścicieli, zaznaczył jednak, że na powyższe nie zgodziła się wnioskodawczyni, uczestnik podniósł, że nigdy nie był zarządcą reprezentującym wnioskodawczynię.

Stanowisko wnioskodawczyni popierała uczestniczka postępowania A. W.. Natomiast stanowisko uczestnika G. Z. (1) było podzielane przez uczestnika M. Z. i uczestniczkę E. Z..

Zaznaczenia wymaga, że w czasie sprawowania faktycznego zarządu przez G. Z. (1) przez ostatnich 20 lat nie została nigdy sporządzona taka umowa regulująca przedmiotową kwestię, co więcej w relacjach między współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w zasadzie nigdy nie było pełnej zgody w przedmiocie zarządzania nią przez ww. uczestnika. W odniesieniu do osoby G. Z. (1) należy przede wszystkim wskazać, że na objęcie przez niego administracji nieruchomości zdecydowanie nie zgadzała się wnioskodawczyni, a ponadto przy rozmowach w tej kwestii nacisk na wybór G. Z. (1) wywierała jego matka I. Z., jak również on sam. Nie można zatem stwierdzić, że decyzje w tym przedmiocie zapadły wolą współwłaścicieli podjętą i wyrażoną w sposób swobodny. Z upływem lat uczestnik nabywał kolejne udziały w nieruchomości stając się ostatecznie większościowym współwłaścicielem, do obecnego stanu gdy przysługuje mu (...) części nieruchomości. Niemniej na uwadze cały czas należy mieć, iż wnioskodawczyni będąca współwłaścicielką w 200/1000 części konsekwentnie kwestionowała pełnienie przez niego funkcji zarządcy.

Zaznaczenia wymaga też, iż w przypadku przedmiotowej nieruchomości nie doszło do zastosowania podziału quoad usum. Taki podział polega na tym, iż każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości, której oddzielnie używa i oddzielnie czerpie z niej pożytki. Korzystanie przez poszczególnych współwłaścicieli w sposób wyłączny z określonych lokali mieszkalnych czy też użytkowych znajdujących się we wspólnej nieruchomości, przy aprobowaniu tego stanu przez wszystkich współwłaścicieli, stanowi zachowanie mogące zostać poczytane za dorozumiane złożenie oświadczeń woli składających się na umowę o podział rzeczy

wspólnej do korzystania. Korzystanie z poszczególnych lokali mieszkalnych może wyrażać się w dysponowaniu ich przeznaczeniem, w tym zawieraniem odnoszących się do tych lokali umów najmu. Każdy ze współwłaścicieli może podejmować samodzielnie pewne czynności w stosunku do tych części rzeczy wspólnej, z których samodzielnie korzysta.

Tymczasem w świetle poczynionych w toku postępowania ustaleń należy wskazać, że między współwłaścicielami nie było pełnego i przede wszystkim zgodnego porozumienia co do objęcia przez nich poszczególnych lokali. W toku postępowania wnioskodawczyni zdecydowanie zeznała, że nigdy nie było ustaleń między właścicielami co do wyłącznego korzystania, w tym po roku 1994 r. Ponadto wnioskodawczyni wyrażała swój sprzeciw co do zajęcia przez uczestnika lokalu nr (...), a nadto znaczenia wymaga, iż już w czasie zamieszkiwania przez wnioskodawczynię w lokalu nr (...) uczestnik G. Z. (1) bez jej zgody, na dłuższy czas umieścił w jej mieszkaniu przedmioty pozostawione przez lokatora, który wyprowadził się z innego lokalu. Co istotne przeciwko wnioskodawczyni podnoszone były zarzuty, iż korzysta ona z nieruchomości ponad przysługujący jej udział. Całokształt okoliczności wynikających z materiału dowodowego prowadzi do wniosku, iż podział przedmiotowej nieruchomości nie może być uznany za podział *quoad usum*; wzajemna ocena współwłaścicieli co do zajmowania poszczególnych lokali jednoznacznie wskazywała na brak zgody na faktycznie istniejący podział nieruchomości; strony konfliktu wzajemnie nie akceptowały tego stanu rzeczy.

Z uwagi zatem na brak zarządcy nieruchomości ustanowionego w drodze postanowienia sądu czy też działającego na podstawie umowy, jak również brak podziału *quoad usum*, wnioszek o ustanowienie zarządcy należało uznać za zasadny.

Podkreślić należy, że na gruncie prawa cywilnego w kontekście przepisów regulujących problematykę zarządu rzeczą wspólną (art. 199 k.c. – 209 k.c. i art. 221 k.c.), wyróżnia się następujące formy zarządu rzeczą wspólną: zarząd umowny, ustawowy i sądowy. Przez zarząd rzeczą wspólną należy rozumieć podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie czynności dotyczących wspólnego prawa koniecznych w toku normalnej eksploatacji rzeczy. Podstawą uregulowania sposobu sprawowania zarządu jest podział powyższych czynności na czynności zwykłego zarządu oraz czynności zakres ten przekraczające. Zaznaczenia wymaga okoliczność, iż przepisy prawa cywilnego nie zawierają katalogu czynności zwykłego zarządu i przekraczających zwykły zarząd. Kierując się dotychczasowym orzecnictwem oraz uwzględniając wypowiedzi piśmiennictwa można natomiast przyjąć, iż przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach jej aktualnego przeznaczenia, zaś to co się w granicach tych nie mieści należy do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Ustawowa regulacja zasad wykonywania zarządu przewiduje wiele miejsca na korzystanie z pomocy sądu. Najwięcej jednak możliwości dotyczy pomocy doraźnej przy podejmowaniu poszczególnych, pojedynczych czynności zarządu. Zauważyć wypada, że w razie braku zgody wszystkich współwłaścicieli na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu współwłaściciele mający co najmniej połowę udziałów mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli (art. 199 zd. 2 k.c.). Następnie, każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do podjęcia czynności, w przypadku braku zgody większości współwłaścicieli na dokonanie czynności zwykłego zarządu (art. 201 k.c.). Jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, każdy z pozostałych współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez sąd (art. 202 k.c.).

Ustawodawca dopuścił także możliwość dalej idącej ingerencji sądu w sprawy zarządu rzeczą wspólną, niż doraźne rozstrzygnięcie sporów współwłaścicieli w konkretnych sytuacjach. Zgodnie z treścią art. 203 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy, jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość. W takiej sytuacji mamy do czynienia z tak zwanym zarządem sądowym, orzeczoną i nadzorowaną przez sąd.

Z powołanej normy prawnej wynika, że legitymację do wystąpienia o wyznaczenie zarządcy ma każdy ze współwłaścicieli bez względu na wielkość udziału. Jednocześnie art. 203 k.c. wyczerpująco podaje podstawy zarządu

sądowego, tj. brak zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu, większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość.

Zaznaczyć w tym miejscu wypada, że zarząd sądowy ma zastosowanie wyłącznie w sytuacjach konfliktowych. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 1965 r., III CO 20/65, OSP 1966, Nr 12, poz. 272). Stąd też tylko stałe trudności w wykonywaniu czynności zwykłego zarządu uzasadniają zarząd sądowy, to jest ustanowienie zarządcy przez sąd na podstawie art. 203 k.c.

Mając na względzie powyższe uwagi należy wskazać, iż zdaniem Sądu w niniejszej sprawie zachodziły przesłanki uzasadniające ustanowienie zarządcy. Jak już zaznaczono zarząd ustawiany jest przez Sąd w przypadku, gdy brak jest zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu, większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość. W rozpoznawanym postępowaniu taka sytuacja miała miejsce.

Od 1994 r. zarządem przedmiotową nieruchomością zajmował się uczestnik postępowania G. Z. (1); wykonywał on faktycznie wszystkie czynności, które uznał za słuszne w odniesieniu do nieruchomości, w tym budynków od strony Placu (...) jak i od strony ul. (...), jednakże tylko w tej części do jakiej miał swobodny dostęp. Działania te dotyczyły zarówno czynności zwykłego zarządu jak i czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, i podejmowane były bez uzgodnień z wnioskodawczynią. Zasadniczo uczestnik postępowania G. Z. (1) podejmował w zasadzie bez konsultowania ich także z innymi współwłaścicielami; działał faktycznie jako jedyna osoba władna do podejmowania decyzji o czynnościach podejmowanych co do ww. części nieruchomości.

Nie można odmówić jednak uczestnikowi troski o przedmiotową nieruchomość. Pozytywnie o jego działaniach wypowiadali się zgodnie lokatorzy zeznający w sprawie. W ich zeznaniach powtarzała się aprobatą jego działań, akcentowanie dokonanych przez niego prac, skutkujących poprawą stanu nieruchomości, komfortu zamieszkiwania w wyremontowanych lokalach. Zwracano przy tym uwagę na prace podjęto w stosunku do podstawowych kwestii funkcjonowania budynków takich jak m.in. stan murów, fundamentów, instalacji. Niemniej z uwagi na kwestionowanie jego roli przez wnioskodawczynię uczestnik postępowania G. Z. (1) nie podejmował, poza wyjątkowo sytuacjami awaryjnymi, działań w stosunku do części nieruchomości faktycznie zajmowanej przez wnioskodawczynię. Jak ustalono w toku postępowania stan lokalu wnioskodawczyni jest zły, wymaga on gruntownego remontu, a szczególnej uwagi wymagają pęknięcia murów (gdzie ww. uczestnik zainstalował plomby szklane w celu kontrolowania pracy ścian). Zaznaczenia wymaga też, że sama wnioskodawczyni również podejmowała samowolnie działania co do substancji budynku poprzez osobiste dokonanie rozbiórki komina, bez żadnej konsultacji z współwłaścicielami, bez zabezpieczenia tych prac, przy braku zamurowania powstałego otworu czy braku podparcia stropu. Nadto postępowanie wnioskodawczyni w postaci niedostatecznego ogrzewania zajmowanych pomieszczeń skutkowało zamarzaniem rur, które następnie pękały zalewając kolejne kondygnacje. Zwrócić uwagę należy, iż przedmiotowy budynek jest konstrukcją kilkusetletnią wzniesioną przy zastosowaniu technik budowlanych bardziej podatnych na niszczenie wskutek zdarzeń takich jak powyższe.

Działania uczestnika postępowania G. Z. (1) nie zawsze były też prawidłowe w kontekście zabytkowego statusu budynku przy ul. (...). Działanie niezgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami spotykały się z reakcją Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Mimo wieloletnich działań uczestnika postępowania G. Z. (1) konieczne jest nadal wykonanie szeregu prac remontowych, w szczególności w części nieruchomości zajmowanych przez wnioskodawczynię, co z uwagi na utrzymujący się od lat brak porozumienia między nimi jest mało prawdopodobne. Ponadto większe remonty były kwestionowane także przez uczestniczkę A. W., zarzucającą, że ich koszty są zbyt wysokie. Także działania ww. uczestnika co do wyposażania lokali przeznaczonych do wynajęcia w niektóre sprzęty spotykały się z dezaprobatą części współwłaścicieli.

Podkreślenia wymaga, że uczestnik postępowania G. Z. (1) nie dokonywał też należycie rozliczeń nieruchomości; doręczał je właściwie tylko uczestniczce A. W. i uczestnikowi M. Z., jednakże nie były one doręczane regularnie i

terminowo, były także sporządzone w sposób nieprzejrzysty; dokumenty źródłowe uczestnik przedkładał dopiero na żądanie ww. uczestniczki. Takie sprawozdania nie były natomiast w ogóle doręczane wnioskodawczyni, miała ona do nich wgląd tylko w drodze udostępnienia ich przez uczestniczkę A. W.. Ponadto uczestnik nie rozliczał pożytków pozyskiwanych z wynajmowania lokali między wszystkich współwłaścicieli. Brak przedkładania corocznych rozliczeń i wypłacania wnioskodawczyni ewentualnego zysku z nieruchomości uczestnik G. Z. (1) tłumaczył brakiem zaangażowania finansowego wnioskodawczyni w remonty nieruchomości, zajmowaniem przez nią nieruchomości ponad jej udział, nieudostępnianie do wynajęcia i pobieranie z tego tytułu pożytków. Z drugiej strony zaznaczyć należy, iż faktycznie wnioskodawczyni nie uczestniczyła w ponoszeniu kosztów utrzymania nieruchomości; jak ustalono nie uiszczała należności za wodę, energię elektryczną używaną do oświetlania części wspólnych, ani kosztów wywożenia śmieci. Unikanie przez wnioskodawczynię ponoszenia tych ciężarów finansowych, przy jednoczesnym braku przysparzania dochodów z nieruchomości niewątpliwie wpływało na stan nieruchomości, w tym finansów. Takie postępowanie wnioskodawczyni nie uprawniało jednak ww. uczestnika do pomijania wnioskodawczyni przy raportowaniu działań ww. uczestnika, czy dokonywaniu rozliczeń dotyczących administrowania nieruchomością.

Zaznaczenia wymaga też, że zgodnie z art. 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 j.t.) opieka nad zabytkiem sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza polega, w szczególności, na zapewnieniu warunków: 1) naukowego badania i dokumentowania zabytku; 2) prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku; 3) zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie; 4) korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości; 5) popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury. Niewątpliwie brak współpracy między współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości utrudnia, jeśli nie uniemożliwia wykonywanie powyższych postanowień, co w konsekwencji może doprowadzić do istotnego pogorszenia przedmiotowego budynku.

Odnosząc się do postępowania o zniesienie współwłasności prowadzonego w tut. Sądzie pod sygn. VII Ns 11/13 zaznaczyć należy, iż postępowanie to jest w toku, a stan jego zaawansowanie nie pozwala przyjąć przybliżonej daty jego zakończenia.

Mając na uwadze powyższe okoliczności należało uznać, że zachodziły przesłanki do ustanowienia przez Sąd zarządcy ww. nieruchomości o czym Sąd orzekł w pkt. 1 postanowienia.

Uzasadniając natomiast wybór konkretnego zarządcy, tj. Stowarzyszenia (...) w P., które prowadzi działalność m.in. w zakresie zarządzania powierzonymi nieruchomościami i złożyło przed Sądem ofertę, należy wskazać, iż Sąd wziął przede wszystkim pod uwagę okoliczność, iż ww. podmiot sprawuje zarząd sądowy kilkoma nieruchomościami, ma doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami, posiada przy tym odpowiednią bazę kadrową, a także współpracuje z podmiotami zewnętrznymi zapewniającymi wykonywanie pełnego zakresu czynności wchodzących w przedmiot zarządu, a nadto w sposób przejrzysty realizuje czynności zarządu, w tym co do sporządzania sprawozdań.

Do zarządu sądowego stosuje się odrębne normy proceduralne poświęcone zarządowi związanemu ze współwłasnością i użytkowaniem wyrażone w art. 611- 616 k.p.c. oraz wobec odesłania zawartego w art. 615 k.p.c., przepisy dotyczące zarządu w toku egzekucji z nieruchomości przewidziane w art. 931-941 k.p.c. Zgodnie z art. 937 § 1 k.p.c. zarządca składa sądowi w wyznaczonych terminach co najmniej raz w roku oraz po ukończeniu zarządu sprawozdania ze swych czynności, jak również udokumentowane sprawozdania rachunkowe. Mając powyższe na uwadze w punkcie 2 wyroku Sąd na podstawie w art. 937 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. Sąd zobowiązał zarządcę do składania sądowi do dnia 31 marca roku następnego sprawozdań ze sprawowanego zarządu łącznie ze sprawozdaniem rachunkowym za poprzedni rok kalendarzowy.

Zgodnie z art. 939 § 1 k.p.c. zw. z art. 615 k.p.c. zarządca może żądać wynagrodzenia oraz zwrotu wydatków, które w związku z zarządem poniósł z własnych funduszków. Wysokość wynagrodzenia sąd określi odpowiednio do nakładu pracy i dochodowości nieruchomości. W związku z powyższym w pkt. 3 Sąd określił wynagrodzenie zarządcy.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt. 4 postanowienia obciążając strony w zakresie przez nich poniesionym.

SSR Małgorzata Rozmiarek – Brzezińska