

Sygnatura akt I Ns 1087/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 października 2016r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący SSR M. D. (1)

Protokolant Aneta Bącal

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2016r. w Kamiennej Górze

na rozprawie

sprawy z wniosku Gminy L. – Zakładu (...)

przy udziale E. T., A. W. (1), S. M., A. W. (2), B. D., M. D. (2), M. D. (3), D. W., I. K., R. K., K. B., M. B.

o wyznaczenie zarządcy przymusowego

postanawia:

I ustanowić E. D. prowadzącą firmę (...) Oddział w K. zarządcą przymusowym nieruchomości wspólnej położonej w L. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą za numerem (...), ustalając wynagrodzenie miesięczne zarządcy na kwotę 120,00 zł;

II upoważnić zarządcę przymusowego E. D. do pobierania od właścicieli lokali zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, do podejmowania wszelkich czynności zwykłego zarządu zarządzaną nieruchomością, a do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest zgoda właścicieli lokali;

III zobowiązać zarządcę przymusowego E. D. do składania Sądowi Rejonowemu w Kamiennej Górze corocznych sprawozdań z zarządu nieruchomością wspólną w terminie do 31 grudnia danego roku, poczynając od 2017 roku;

IV ustalić, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania ponoszą koszty stosownie do swojego udziału w sprawie.

Sygn. akt I Ns 1087/15

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni Gmina L. wniosła o ustanowienie zarządcy przymusowego nieruchomości wspólnej w budynku znajdującym się przy ul. (...) w L., o powierzenie obowiązków zarządcy przymusowego jednemu z podmiotów wskazanych przez wnioskodawcę, określenie zakresu obowiązków zarządcy przymusowego jako zgodnego z zakresem zarządu zwykłego wyznaczonym w ustawie o własności lokali, ustalenie wynagrodzenia zarządcy i o zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, że Gmina L. i uczestnicy postępowania są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, tworząc wspólnotę mieszkaniową. Zarząd nieruchomością wspólną prowadzony był przez Zakład (...) w L., który jednocześnie na zlecenie Gminy wykonuje zadania zlecone zmierzające do zaspokojenia potrzeb w zakresie gospodarki mieszkaniowej. Wnioskodawca zarzucił jednocześnie uczestnikom postępowania, że ci nie wypełnili obowiązków dotyczących zarządu nieruchomością wspólną poprzez niepodjęcie stosownych uchwał oraz niezatwierdzenie planu finansowo-gospodarczego na rok 2015 a tym samym uniemożliwili zarządcy prawidłowe sprawowanie funkcji oraz dbanie o dobro części wspólnych nieruchomości. Po wypowiedzeniu przez Zakład (...) umów o zarządzanie nieruchomością wspólną i po upływie okresu wypowiedzenia umów, mimo poinformowania

współwłaścicieli o konieczności wyboru nowego zarządu, ci nie ustanowili nowego zarządu nieruchomością wspólną. Wnioskodawca wskazał potencjalnych kandydatów do objęcia funkcji zarządcy.

Uczestnicy postępowania nie sprzeciwili się zasadności i konieczności wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego. Zasadniczo na rozprawie poparli wniosek, podnosząc, że ustanowienie zarządcy dla nieruchomości wspólnej jest niezbędne dla prawidłowej gospodarki tą nieruchomością.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dla nieruchomości przy ul. (...) w L. prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Kamiennej Górze księga wieczysta numer (...). Obszar całej nieruchomości wynosi 0,0745 ha. Wyodrębnionych lokali jest pięć – lokale o numerach: 1, 3, 5, 7, 2.

/dowód: odpis zwykły księgi wieczystej numer

(...) – k.91-92/

W dniu 15 września 2004 r. w L. zawarta została umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z Zakładem (...) w L.. Postanowieniem z dnia 8 maja 2001 r. Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze stwierdził, że spadek po S. D. nabyli żona oraz dzieci. W dniu 15 października 2010 r. w L. zawarta została z Zakładem (...) w L. umowa o dotychczasowe zarządzanie nieruchomością wspólną wynikająca z aktu notarialnego o sprzedaży lokalu. W dniu 17 czerwca (...) w L. została zawarta z Zakładem (...) w L. umowa o dotychczasowe zarządzanie nieruchomością wspólną wynikająca z aktu notarialnego o sprzedaży lokalu. W dniu 31 lipca 2012 r. zawarta została z Zakładem (...) w L. umowa o dotychczasowe zarządzanie nieruchomością wspólną wynikająca z aktu notarialnego o sprzedaży lokalu. W dniu 3 stycznia 2014 r. zawarta została z Zakładem (...) w L. umowa o dotychczasowe zarządzanie nieruchomością wspólną wynikająca z aktu notarialnego o sprzedaży lokalu. Postanowieniem z dnia 5 czerwca 2009 r. Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze stwierdził, że spadek po J. W. nabyli B. T. i A. W. (1). I. K. i R. K. przenieśli prawo własności swojego lokalu umową sprzedaży z dnia 11 sierpnia 2015 r. na K. B. i M. B..

/dowód: kopia umowy o zarządzanie nieruchomością

wspólną z dnia 15 września 2004 r. – k. 14-

15; postanowienie Sądu Rejonowego w

K. z dnia 8 maja 2001 r., sygn. akt I Ns

71/01 – k. 16; kopia umowy o dotychczasowe

zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 15

października 2010 r. – k. 17-20; kopia umowy

ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży

z dnia 28 września 2010r., repertorium A numer

(...) – k. 21-22; kopia umowy o dotychczasowe

zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 17 czerwca

2011 r. – k. 23-30; kopia umowy sprzedaży z dnia 17

czerwca 2011 r., repertorium A numer (...) k. 31-

32; kopia umowy o dotychczasowe zarządzanie

nieruchomością wspólną z dnia 31 lipca 2012 r. – k. 33-

36; kopia aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 13

lutego 2012 r. repertorium A numer (...) – k. 37;

kopia umowy o dotychczasowe zarządzanie

nieruchomością wspólną z dnia 3 stycznia 2014 r. – k. 39-

42; kopia umowy darowizny z dnia 9 listopada 2009 r.,

repertorium A numer (...) – k. 43-44; kopia

testamentu wraz z zapisami z dnia 11 sierpnia 2008 r.

repertorium A numer (...) – k. 45; postanowienie

Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze z dnia 5 czerwca

2009 r., sygn. akt I Ns 179/09; kopia umowy sprzedaży z

dnia 11 sierpnia 2015 r. repertorium A numer

(...) k. 105-111/

Zakład (...) w L. pismem z dnia 22 kwietnia 2015 r. wypowiedział z dniem 1 maja 2015 r. umowę o zarząd nieruchomością wspólną przy ul. (...) w L. z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Datą rozwiązania umowy był 31 lipca 2015 r. Podstawę wypowiedzenia umowy stanowił brak podpisanych uchwał w przedmiocie ustalenia stawek na rok 2015 tj. zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz zaliczek na pokrycie kosztów wynagrodzenia zarządcy oraz brak zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego na rok 2015.

/dowód: kopia pisma z dnia 22 kwietnia 2015 r. wraz

z kopiami zwrotnych potwierdzeń odbioru –

k.6-13/

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią przepisów art. 26 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali jeżeli zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel lokalu może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie. Sąd odwoła zarządcę, gdy ustaną przyczyny jego powołania. (ust.1) Jeżeli natomiast w terminie dwóch lat od dnia wyodrębnienia własności pierwszego lokalu w nieruchomości, w której liczba lokali wyodrębnionych oraz niewyodrębnionych jest większa niż siedem, właściciele lokali nie dokonają wyboru zarządu ani nie powierzą zarządu nieruchomością wspólną w umowie zawartej w formie aktu notarialnego, to ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd może żądać także dotychczasowy zarządca nieruchomości, który sprawował zarząd nieruchomością w dniu, w którym wyodrębniono własność pierwszego lokalu, i kontynuował zarząd tą nieruchomością przez okres co najmniej dwóch lat.

Poza tymi dwoma wskazanymi wyżej przypadkami, możliwość wystąpienia do sądu przez każdego ze współwłaścicieli 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, przewiduje również przepis art. 203 k.c. Obowiązek podjęcia uchwały o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu przewiduje z kolei przepis art. 20 ustawy o własności lokali i tylko wtedy, gdy liczba lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi jest większa niż siedem, natomiast zgodnie z treścią przepisu art. 19 ustawy w przypadku przeciwnym zarząd sprawują bezpośrednio właściciele lokali. W takiej właśnie małej wspólnotcie właściciele lokali mogą domagać się ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd na podstawie przywołanego wcześniej przepisu art. 203 k.c. Przesłanki ustanowienia przymusowego zarządcy w takiej sytuacji są niewątpliwie logiczną konsekwencją uregulowań zawartych w przepisie art. 202 k.c. i art. 200 k.c., które nakładają obowiązek prawidłowego zarządu rzeczą wspólną oraz współdziałania w jej zarządzie. Zasada współdziałania powtórzona jest również przepisem art. 27 ustawy o własności lokali, stanowiącym, że każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Zasady prawidłowego zarządu mogą być naruszone w różnorodny sposób – również poprzez niewywiązywanie się z obowiązków, jakie na właścicieli lokali nakłada ustawa.

W doktrynie w odniesieniu do ustawy o własności lokali wskazuje się m.in., że „Przepis art. 26 realizuje zasadę wspomaganie woli właścicieli (...) ingerencją sądu, która ma na celu rozstrzygnięcie sytuacji konfliktowych lub zapobieżenie nieprawidłowościom w sprawowaniu zarządu nieruchomością wspólną.” (Adam Doliwa Prawo mieszkaniowe Komentarz wyd. 2 Wydawnictwo C.H. Beck Warszawa 2005, str. 703). W konsekwencji zgodnie z treścią przepisu art. 26 ust. 1 ustawy – właśnie celem zapobiegania „nieprawidłowościom w sprawowaniu zarządu nieruchomością wspólną” - każdy z właścicieli może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego właśnie przez sąd. W rozpoznawanej sprawie wnioskodawcą żądającym ustanowienia zarządcy przymusowego był jeden ze współwłaścicieli – Gmina L., która pismem z dnia 22 kwietnia 2015 r. pouczyła poszczególnych właścicieli o konieczności dokonania wyboru zarządu nieruchomością wspólną w formie ustawą przewidzianej. Na marginesie wskazać należy, że prawo żądania od sądu ustanowienia zarządcy przymusowego służy również dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości, jak i dotychczasowemu zarządcy nieruchomości, który sprawował zarząd nieruchomością w dniu, w którym wyodrębniono własność pierwszego lokalu, i kontynuował zarząd tą nieruchomością przez okres co najmniej dwóch lat. Zakład (...) w L., co warto zauważyć, zastępował w rozpoznawanej sprawie wnioskodawcę Gminę L..

Przechodząc dalej - w cytowanym już wyżej Komentarzu autor wskazuje również, że „Podstawą wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego mogą być następujące okoliczności: 1) w danej wspólnotcie wbrew przepisowi art. 20 nie wybrano zarządu, 2) wybrany zarząd nie wypełnia nałożonych nań przez ustawę (art.21 – 32a) lub uchwały wspólnoty obowiązków lub zarządza nieruchomością wspólną w sposób naruszający zasady prawidłowej gospodarki.” (ibidem, str. 704).

W rozpoznawanej sprawie stan faktyczny wskazuje niewątpliwie, że po wypowiedzeniu umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną i po upływie terminu jej wypowiedzenia, właściciele lokali nie ustanowili nowego zarządu. Dodatkowo właściciele nie wypełniali obowiązków dotyczących zarządu nieruchomością wspólną – nie podjęli stosownych uchwał czy nie zatwierdzili planu finansowo-gospodarczego, tym samym uniemożliwiając zarządcy prawidłowe wykonywanie swoich obowiązków. Niewątpliwie w końcu sami uczestnicy postępowania na rozprawie nie tylko nie sprzeciwiali się, ale wręcz podkreślali konieczność ustanowienia zarządcy celem dbałości o wspólne dobro związane z nieruchomością wspólną. Uczestnicy postępowania M. B. i K. B. wszak stwierdzili, „że jak trzeba to trzeba ustalić zarządcę”. Uczestniczka postępowania A. W. (2) zaś podała, że z tego co wie „części wspólne są zaniedbane, mieszkają tam osoby bez pieniędzy”. Według niej zarządca jest potrzebny (e-protokół rozprawy z dnia 20 maja 2016 r.). Przedstawiony kandydat na zarządcę przymusowego wyraził zaś zgodę, by objąć tę funkcję, przy czym sąd, ustanawiając go, wziął pod uwagę, że daje on gwarancję prawidłowego wykonywania czynności zarządczych.

W konsekwencji do ustanowienia zarządcy przymusowego dla przedmiotowej nieruchomości zastosowanie znalazł przepis art. 203 k.c. ze względu na wielkość wspólnoty oraz na faktyczne okoliczności, w jakiej znalazła się przedmiotowa nieruchomość i wypływająca z nich realną potrzebę ustanowienia zarządcy. Na mocy zaś przepisu art. 615 k.p.c. do wyznaczenia właśnie na tej podstawie zarządcy i do sprawowania zarządu stosuje się odpowiednio przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości, które umożliwiają zarządcy wykonywanie czynności potrzebnych do prowadzenia prawidłowej gospodarki, prowadzenie spraw nieruchomości, które okażą się potrzebne

przy wykonywaniu zwykłego zarządu (przy czym wyłącznie dokonywanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymaga, by zarządca uzyskał zgodę właścicieli lokali, a w jej braku musi zwrócić się o tę zgodę do sądu) (art. 935 k.p.c.). Sąd z kolei, ustalając zakres uprawnień zarządcy, miał na uwadze uzasadnione potrzeby w zakresie utrzymania nieruchomości w ramach prawidłowej gospodarki. Sąd uznać należało za konieczne upoważnienie zarządcy przymusowego do pobierania od właścicieli lokali zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, do podejmowania wszelkich czynności zwykłego zarządu nieruchomością oraz ustalenie, że do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest zgoda właścicieli lokali, co z resztą zgodne jest z przywołanymi wyżej przepisami. Sąd ponadto zobowiązał zarządcę przymusowego do składania corocznych sprawozdań z zarządu nieruchomością wspólną, co znajduje swoją podstawę w przepisie art. 937 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. w zw. z art. 203 k.c., natomiast wynagrodzenie zarządcy zostało ustalone na poziomie zaproponowanym przez kandydata do objęcia tej funkcji. Jest to kwota niewygórowana, obliczona jest jako iloczyn powierzchni zabudowy i stawki 0,50 zł za metr<sup>2</sup>. Niewątpliwie przy tym jest to kwota adekwatna do zakresu nałożonych na zarządcę obowiązków i nakładu pracy, którego wymagać będzie przedmiotowa nieruchomość (art. 939 § 1 k.p.c.). Sąd orzeczono, jak w sentencji.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.