

Sygn. akt III Ca 159/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 maja 2015r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie  
następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Katarzyna Kwilosz – Babiś (sprawozdawca)

Sędzia SO Zofia Klisiewicz

Sędzia SO Tomasz Białka

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2015r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku G. K., A. J., K. K. (1)

przy uczestnictwie Zrzeszenia (...) w N., E. S., J. G.

o ustanowienie zarządcy przymusowego

na skutek apelacji uczestniczek E. S. i J. G.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 25 września 2014 r., sygn. akt I Ns 376/13

***p o s t a n a w i a :***

***1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:***

***- w pkt I w miejsce zarządcy A. Ł. wpisać zarządcę J. H.,***

***- pkt III nadać treść: „orzec, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie”,***

***2. w pozostałej części apelację oddalić,***

***3. orzec, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.***

***Sygn. akt III Ca 159/15***

## UZASADNIENIE

***postanowienia z dnia 21 maja 2015 roku***

Postanowieniem z dnia 25.09.2014r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu po rozpoznaniu sprawy z wniosku G. K., A. J. i K. K. (1) z udziałem Zrzeszenia (...) w N., E. S. i J. G. o ustanowienie zarządcy przymusowego ustanowił dla nieruchomości wspólnej położonej w N. przy ul.(...) objętej Księgą Wieczystą nr (...) zarządcę przymusowego w osobie

licencjonowanego zarządcy A. Ł. z wynagrodzeniem miesięcznym w kwocie 1.000 złotych, upoważniając zarządcę do dokonywania imieniem Wspólnoty czynności zwykłego zarządu w zakresie uregulowanym Ustawą o własności lokali (pkt I sentencji), w pozostałym zakresie postępowanie umorzył (pkt II sentencji) oraz zasądził solidarnie od uczestniczek, tj. J. G. i E. S., na rzecz A. J., G. K. i K. K. (1) kwoty 303 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III sentencji).

Powyższe postanowienie w części obejmującej rozstrzygnięcie z pkt I i III zaskarżyły apelacjami uczestniczki, w których zarzuciły:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że przeciwstawne interesy członków Wspólnoty Mieszkaniowej, jak też inne powołane przez Sąd I instancji przyczyny mogą stanowić podstawę ustanowienia zarządcy przymusowego, podczas gdy ustawa jasno precyzuje przesłanki jego wprowadzenia określając, iż dojść do tego może wyłącznie jeżeli zarząd nie został powołany, lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez błędne jego zastosowanie w sytuacji, w której w toku postępowania o ustanowienie zarządcy przymusowego członkowie Wspólnoty na prawidłowo zwołanym i przeprowadzonym zebraniu Wspólnoty dokonali wyboru zarządcy podejmując stosowną uchwałę wymaganą większością głosów, a na zarządcę wybrali osobę posiadającą odpowiednią licencję i wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami, spośród osób nie będących członkami Wspólnoty;

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez pominięcie oceny żądania wnioskodawczyni z punktu widzenia jego zgodności z zasadami współżycia społecznego, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału wynika, że wnioskodawczyni na przestrzeni ostatnich lat podejmowała wiele czynności destabilizujących działanie Wspólnoty, takich jak zaskarżanie kolejnych uchwał, pomimo braku naruszenia jej interesów czy też bezprawne zawarcie umowy o zarząd z U. M., a ze skutków tych czynności wywodzi konieczność wydania orzeczenia zgodnego ze swym wnioskiem;

4. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, tj. art. 316 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie przy rozstrzygnięciu sprawy zmiany stanu faktycznego mającej miejsce w jej toku, tj. pominięcie faktu, iż w dniu 18.06.2014 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N., na którym właściciele lokali podjęli uchwałę o wyborze licencjonowanego zarządcy dla tej Wspólnoty, a powołanie zarządcy w drodze uchwały właścicieli lokali powoduje ustanie przyczyn uzasadniających powołanie zarządcy przymusowego, nawet jeżeli te istniały w dniu złożenia wniosku o ustanowienie takiego zarządcy;

5. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, tj. pominięcie przy orzekaniu istotnych dowodów, takich jak uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N.nr (...) z dnia 18.06.2014 r. w przedmiocie wyboru zarządcy dla przedmiotowej Wspólnoty;

6. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału i dowolną, nie zaś swobodną ocenę dowodów, tj. ustalenie, że członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. w chwili obecnej mają trudności w podejmowaniu uchwał, podczas gdy przebieg zebrania właścicieli lokali z dnia 18.06.2014 r. oraz podjęte w jego toku uchwały wskazują, że trudności takie na dzień dzisiejszy nie istnieją, wszyscy członkowie Wspólnoty mają prawo głosu i wprowadzania do porządku obrad projektów uchwał, a przyjmowane uchwały nie naruszają niczyich interesów;

7. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie, że członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ul. (...) w N. posiadający wspólnie większość udziałów w nieruchomości wspólnej podejmowali kiedykolwiek uchwały z pokrzywdzeniem pozostałych członków Wspólnoty, podczas gdy z zebranego w

sprawie materiału dowodowego wynika, że żadna z kiedykolwiek zaskarżonych uchwał przedmiotowej Wspólnoty nie została uchylona ze względu na jej krzywdzący charakter;

8. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału i dowolną, nie zaś swobodną ocenę dowodów, tj. zeznań J. G. i E. S., którym Sąd odmówił częściowo wiary tylko z tego powodu, że kwestionowały one działania kolejnych zarządców we Wspólnocie i stały na stanowisku, że Wspólnota ta nie potrzebuje zarządu przymusowego, podczas gdy zeznania te w części dotyczącej funkcjonowania zarządu Wspólnoty na przestrzeni lat oraz postępowania wnioskodawczyni korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności zaś ze stanowiskiem Zrzeszenia (...) oraz dowodami z dokumentów;

9. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału i dowolną, nie zaś swobodną ocenę dowodów, tj. zeznań A. Ł. i sprawozdania za rok 2013 i przyjęcie, że z dowodów tych wynikają nieprawidłowości w funkcjonowaniu zarządu, podczas gdy wnioski takie stoją w sprzeczności zarówno z treścią tych dowodów, jak i pozostałym materiałem zebrany w sprawie;

10. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału i zupełne pominięcie części tych dowodów, z których wynika, że wnioskodawczyni swoimi działaniami celowo i świadomie dąży do paraliżu działań podejmowanych przez Wspólnotę;

11. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału i zupełne pominięcie części tych dowodów, z których wynika, że czynności zarządu podejmowane przez E. S. dokonywane były w interesie Wspólnoty i z korzyścią dla jej członków.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujące wniosły o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku w całości oraz o obciążenie kosztami postępowania w całości wnioskodawców.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja uczestniczek, o ile wnosi o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego, to nie zasługuje na uwzględnienie. Zasadny jest natomiast sformułowany na rozprawie apelacyjnej ewentualny wniosek o zmianę osoby zarządcy przymusowego i wyznaczenie na zarządcę J. H..

Na wstępie należy podkreślić, że dokonując kontroli instancyjnej Sąd II instancji nie stwierdził uchybień, które skutkowałyby nieważnością postępowania, a których wystąpienie sąd II instancji musi uwzględnić z urzędu. Oceniając zarzuty apelacji należy przyznać rację apelującym, że Sąd Rejonowy zupełnie pominął w ustaleniach faktycznych i w ocenie prawnej fakt, że w toku sprawy, a to w dniu 18.06.2014 r. została podjęta przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)i ul. (...)w N.uchwała nr (...)o powołaniu zarządcy w osobie J. H., która to uchwała nie została zaskarżona do Sądu przez któregokolwiek z właścicieli. Zgodnie z art. 316 k.p.c. w związku z art. 13 §2 k.p.c. sąd wydając orzeczenie winien brać za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy a więc w okolicznościach niniejszej sprawy również fakt podjęcia uchwały z 18 czerwca 2014r., która jako dotycząca powołania zarządcy nie mogła być uznana za nieistotną. W dalszej kolejności należy podkreślić, że z treści art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że zarządca przymusowy może zostać ustanowiony w jednej z trzech sytuacji: gdy zarząd ( odpowiednio zarządca) nie został powołany albo gdy zarząd ( zarządca) został powołany ale nie wypełnia swoich obowiązków, albo gdy zarząd ( zarządca) wykonuje swoje obowiązki w sposób nieprawidłowy tj. narusza zasady prawidłowej gospodarki.

W niniejszej sprawie, choć Sąd Rejonowy czyni obszerne ustalenia faktyczne, to uchyla się od ustalenia i oceny czy na dzień wydania orzeczenia we Wspólnocie Mieszkaniowej jest zarządca powołany zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy o własności lokali, kto nim jest i czy osoba ta wykonuje swoje obowiązki a jeśli tak to czy narusza zasady prawidłowej gospodarki. Z rozważań prawnych Sądu Rejonowego zdaje się wynikać, że powodem uwzględnienia wniosku była ocena, że zarząd nie wypełniał swoich obowiązków i naruszał zasady prawidłowej gospodarki, ale

ocena ta nie została w dostatecznym stopniu skonkretyzowana poprzez wskazanie, który konkretnie zarządca nie wypełniał obowiązków, który zarządca naruszał zasady prawidłowej i na czym dokładnie polegały nieprawidłowości. W ocenie Sądu Okręgowego nie znajduje oparcia ani w przepisach prawa ani w treści postanowienia o zabezpieczeniu lansowany przez pełnomocnika wnioskodawców i powtórzony przez Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia pogląd, że z chwilą wydania postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia poprzez ustanowienie na czas postępowania zarządcy przymusowego w osobie A. Ł. właściciele lokali nie byli uprawnieni do podejmowania uchwał o ustanowieniu zarządcy. Przyjęcie takiego poglądu oznaczałoby w praktyce pozbawienie właścicieli lokali ich praw podmiotowych do decydowania o swojej własności i do wybrania osoby zarządcy a w przypadku uwzględnienia wniosku, permanentny stan istnienia zarządu przymusowego.

W ocenie Sądu Okręgowego analiza materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie prowadzi do wniosku, że na dzień rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd nie było we Wspólnocie Mieszkaniowej osoby zarządcy, powołanego do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną i fakt ten uzasadniał ustanowienie zarządcy przymusowego. Wprawdzie w dniu 18 czerwca 2014r. zapadła uchwała nr (...) o powołaniu na zarządcę J. H., ale sposób zredagowania tej uchwały ( w szczególności zapis, że zarządca rozpocznie wykonywanie swej z dniem odwołania zarządcy przymusowego przez sąd ) spowodowała, że uchwała ta nie została wcielona w życie. W szczególności nie doszło do zawarcia z J. H.umowy o zarząd, która w ocenie Sądu Okręgowego stanowiłaby konieczną przesłankę do oceny, że powołano zarządcę i brak potrzeby ustanowienia zarządcy przymusowego. Powołanie zarządu nie można rozumieć tylko i wyłącznie jako podjęcie uchwały w kwestii wyboru zarządcy, albowiem konieczne jest też wykonanie tej uchwały, czyli zawarcie umowy o zarząd z wybraną na zarządcę osobą. Dopiero zawarcie takiej umowy jest źródłem obowiązków dla osoby trzeciej wybranej na zarządcę i dopóki umowa taka nie zostanie zawarta to w istocie nie ma osoby uprawnionej i zobowiązanej do pełnienia funkcji zarządcy.

Skoro uchwała z dnia 18 czerwca 2014r. okazała się nieskuteczna należało ocenić skuteczność poprzednich uchwał właścicieli lokali w kwestii osoby zarządcy. Chronologicznie wcześniejszą uchwałą w sprawie zarządcy była uchwała z dnia 26 kwietnia 2013r. o powołaniu na zarządcę E. S.. Jak wynika z akt sprawy o sygn. I C 778/13 Sądu Okręgowego w Nowym Sączu, wykonanie przedmiotowej uchwały zostało wstrzymane na mocy prawomocnego postanowienia o zabezpieczeniu z dnia 7 lutego 2014r., które na dzień rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd Okręgowy jest obowiązujące, ponieważ sprawa I C 778/13 jest nadal w toku. Z kolei w prawomocnym wyroku tut. Sądu Okręgowego z dnia 14 października 2013r. sygn. akt I C 218/13 uchylono uchwały nr (...)i (...) z dnia 1 października 2012r. na mocy których J. G.w imieniu Wspólnoty miała zawrzeć umowę o zarząd z E. S.. Z kolei w sprawie I C 184/12 Sądu Okręgowego w Nowym Sączu prawomocnie uchylono uchwały z dnia 11 stycznia 2012r. m.in. o powierzeniu zarządu E. S.. Aktualnie niespornym jest, że funkcji zarządcy z uwagi na rezygnację nie pełnią już U. M.i G. N.. Odnośnie U. M.ponadto w sprawie I C 1473/12 Sądu Rejonowego w Nowym Sączu prawomocnie orzeczono, że umowa o zarząd zawarta z nią przez A. J.była nieważna. Podsumowując należy stwierdzić, że na dzień wydania orzeczenia przez Sąd Rejonowy oraz na dzień rozstrzygnięcia o apelacji uczestniczek E. S.i J. G.nadal brak zarządcy nieruchomości wspólnej, który to fakt jest wystarczającą przesłanką do ustanowienia zarządcy przymusowego.

W tych okolicznościach nie mają żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia kwestie prawidłowości sprawowania zarządu przez G. N., U. M. i E. S.. Niepełne ustalenia faktyczne i wnioski dotyczące tych kwestii zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia są zbędne i jako takie podlegają pominięciu w ocenie dokonywanej przez Sąd Okręgowy ( z tego powodu zbędnym jest też szczegółowe odniesienie się do zarzutów apelacji dotyczących prawidłowości sprawowania zarządu przez E. S.). Wypada tylko nadmienić, że dowody przeprowadzone w sprawie przez Sąd I instancji nie stanowią wystarczającego materiału do dokonania rzetelnej oceny działań, jakie odnośnie nieruchomości wspólnej podejmowali kolejni zarządcy. Z pewnością do dokonania tej oceny nie wystarczą sprzeczne zeznania skonfliktowanych współwłaścicieli nieruchomości ani zeznania zarządcy przymusowego, który z uwagi na pełnioną przez siebie funkcję i prawo do wynagrodzenia za podejmowane czynności, nie jest osobą właściwą do formułowania ocen. W kwestii prawidłowości sprawowania zarządu, prowadzenia dokumentacji i ewentualnych uchybień w tym zakresie, mógłby wypowiedzieć się tylko niezaangażowany w konflikt i w żaden sposób niezainteresowany wynikiem sprawy biegły sądowy a dowodu takiego Sąd Rejonowy nie przeprowadził.

W ocenie Sądu Okręgowego zasługiwał na uwzględnienie ewentualny wniosek apelujących o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez ustanowienie zarządcą przymusowym J. H.. Z akt sprawy tj. z treści wnoszonych pism i z zeznań stron a także zarządcy tymczasowego A. Ł. wynika niezbicie, że ustanowienie w trybie zarządzenia tymczasowego zarządcy przymusowego w osobie A. Ł. nie doprowadziło do poprawy stosunków we Wspólnocie. Nadal istnieje konflikt pomiędzy wnioskodawcami a uczestnikami a dodatkowo powstał konflikt pomiędzy apelującymi a zarządcą tymczasowym. Poza tym A. Ł. ewidentnie opowiedział się po stronie wnioskodawców np. w swoich zeznaniach składanych w dniu 20 listopada 2013r. formułuje ocenę, że większość współwłaścicieli krzywdzi mniejszość a także, że w przypadku stron głosowania nad uchwałami powinny odbywać się według zasady : jeden właściciel jeden głos, mimo, że takiego trybu głosowania nie przewiduje umowa. Bardzo istotne jest to, że w toku postępowania przed Sądem I instancji padła propozycja ze strony uczestników odnośnie ustanowienia zarządcy w osobie J. H. ( por. pismo z dnia 25 listopada 2013r.) i tak i sam wniosek złożył pełnomocnik wnioskodawców na rozprawie w dniu 22 lipca 2014r. ( por. protokół rozprawy k. 550). Stanowisko stron w tej kwestii było przyczyną zapytania skierowanego przez Sąd Rejonowy do J. H., czy wyraża zgodę na objęcie funkcji zarządcy przymusowego. J. H. wyraził zgodę zarówno przed Sądem Rejonowym jak i obecnie w postępowaniu apelacyjnym. W ocenie Sądu Okręgowego J. H. jest lepszym kandydatem na zarządcę przymusowego niż A. Ł. z kilku powodów. Po pierwsze J. H. jest profesjonalnym zarządcą posiadającym duże doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami, również takimi, w których istnieje konflikt między współwłaścicielami ( niejednokrotnie pełnił już funkcje zarządcy przymusowego i należycie wypełnił swoją rolę). Po drugie w przeciwieństwie do A. Ł. jest osobą miejscową tj. mieszka i działa na terenie N., przez co ma lepsze rozeznanie na lokalnym rynku a poza tym w razie potrzeby i sytuacji kryzysowej może szybko być na miejscu i niezwłocznie podjąć konieczne decyzje. W tym miejscu warto zwrócić uwagę na zeznania świadka K. K. (2), który choć współpracę z A. Ł. ocenia poprawnie to zeznaje jednocześnie, że wolałby, aby zarządcą była osoba z terenu N.. Po trzecie J. H. nie jest skonfliktowany z żadnym ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. ( okoliczności przeciwnych nikt nie podnosił). Po czwarte jego osoba została wybrana przez właścicieli 15 lokali posiadających zdecydowaną większość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej ( łącznie 7751 /10 000 ), czego nie można ignorować. Wola większości liczonej według wielkości udziałów jest zasadą rządzącą we wspólnotach mieszkaniowych ( por. art. 23 ustawy o własności lokali).

Mając powyższe na uwadze na zasadzie art. 386 §1 k.p.c. w związku z art. 13 §2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

Dalej idące żądania apelacji oddalono na zasadzie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 §2 k.p.c.

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

(...)