

Sygn. akt Ns 161/13

POSTANOWIENIE

Dnia 7 listopada 2013 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Maciej Dubrowski

Protokolant Ewelina Pługowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 listopada 2013 r. w Z. sprawy

z wniosku **B. K. (1)**

przy udziale **Ł. R., H. S. (1), E. T. (1), T. T. (1) i M. T. (1)**

o dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd oraz zmianę zarządcy

Postanawia:

I. umorzyć postępowanie w zakresie wyrażenia zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd,

II. oddalić dalej idący wniosek zarządcy przymusowego,

III. zwolnić dotychczasowego zarządcę B. K. (1), zobowiązując ją do złożenia sprawozdania końcowego z zarządu w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia,

IV. ustanowić nowego zarządcę przymusowego w osobie Przedsiębiorstwa Zarządu (...) Sp. z o.o. w Z., (KRS nr (...)), pozostawiając bez zmian zakres uprawnień zarządcy przymusowego, wynikających z Postanowienia Sądu Rejonowego w Zgorzelcu z dnia 29-02-2012 r. o sygn. akt I Ns 611/11.

Sygn. akt I Ns 161/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni zarządca przymusowy nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. B. K. (2) wystąpiła ostatecznie przy udziale Ł. R., H. S. (2), E. T. (2), T. T. (1), M. T. (2) z wnioskiem z 25 lutego 2013r o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. poprzez wyrażenie zgody na wykonanie remontu nieruchomości, ustanowienie wyższych zaliczek na koszty zarządu i koszty remontów. W uzasadnieniu wskazała, że przewidywane koszty zarządu na rok 2013 wynosić będą 4230 zł i składają się kontroli instalacji gazowej -100 zł, kontroli instalacji elektrycznej -200 zł, kontroli przewodów kominowych - 140 zł, przeglądu technicznego budynku -100zł, ubezpieczenia budynku -630 zł, opłat za energię elektryczną -60 zł, wynagrodzenia księgowej -3000 zł. Przewidywana wysokość funduszu remontowego wyniesie 9000 w tym 70% to rata kredytu, który zarządca zamierza wziąć na pokrycie kosztów remontu. Zaliczka miesięczna powinna wynosić 5 zł za metr² powierzchni użytkowej. Wskazała również, że potrzeba remontów wynika z protokołów kontroli.

Pismem z 24 marca 2013r wnioskodawczyni wskazała, że zgodnie z decyzją (...) w Z. trzeba natychmiast wyremontować kominy. Wartość kosztorysowa robót wynosi 7036,69 zł a wspólnota na koncie posiada środki w wysokości 3498,26 zł.

W zażaleniu na postanowienie Sądu Rejonowego w Zgorzelcu z dnia 26 marca 2013r o sygn I Ns 161/13 oddalającym wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych wnioskodawczyni wskazała również, że celem wykonania remontu zamierza wziąć kredyt w imieniu wspólnoty w (...) w Z. (k-67).

Uczestnicy E. T. (2), T. T. (1), M. T. (2) w odpowiedzi na wniosek wnieśli o oddalenie wniosku w zakresie zaciągnięcia kredytu na remont budynku. Złożyli również wniosek wzajemny o zmianę zarządcy poprzez ustanowienie profesjonalnego licencjonowanego zarządcy nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 18-06-2013r wnioskodawczyni doprecyzowała, że chce uzyskać zgodę sądu na wzięcie w imieniu wspólnoty kredyt w banku (...) S.A. Oddział w Z. wysokości 20 000,00 zł. Kredyt zostanie przeznaczony na remont budynku w zakresie wynikającym z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. oraz na osuszenie budynku.

Uczestnicy Ł. R., H. S. (2), E. T. (2), T. T. (1), M. T. (2) wnieśli o oddalenie wniosku zarządcy w całości natomiast uwzględnienie wniosku o zmianę zarządcy. Zaproponowali, że brakujące kwoty na remont kominów zgodnie z decyzją (...) w Z. dopłacą w gotówce na konto wspólnoty stosownie do wielkości udziału. Nie zgadzali się na wykonawcę proponowanego przez zarządcę z uwagi na zbyt wysoką cenę. Zarządcy zarzucali niekompetencje, kłótniowość.

Wniosek wzajemny o zmianę zarządcy miał podlegać wyłączeniu do odrębnego postępowania z uwagi na całkiem odmienny przedmiot rozpoznania, ale na rozprawie w dniu 18-06-2013r strony zawarły ugodę w zakresie pokrycia kosztów i sposobu remontu w zakresie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. z dnia 07-01-2013r o nr (...) wyłączenie wniosku było już nie celowe.

Uczestnicy wspólnym pismem z 08-07-2013r oraz wcześniejszym pismem uczestnika Ł. R. z 03-07-2013r podtrzymali wniosek o zmianę zarządcy i zaproponowali go w osobie prawnej Przedsiębiorstwa (...). zoo w Z.. Do pism przedłożyli odpis uchwały o wyborze zarządcy, którą podpisali wszyscy za wyjątkiem wnioskodawczyni, oraz projekt umowy o zarządzanie. Przedłożyli także uchwałę o wyborze wykonawcy robót remontowych wskazanych w ugodzie nie podpisany jedynie przez wnioskodawczynię.

W odpowiedzi na powyższe pismo wnioskodawczyni wniosła o oddaleniu wniosku uczestników o zmianę zarządcy. Twierdząc, że zarzuty uczestników są nieprawdziwe, a ona w zarządzaniu wspólnotą kierowała się tylko jej dobrem.

Na rozprawie w dniu 07-11-2013r wnioskodawczyni okazała projekty konkurencyjnych uchwał wspólnoty, podpisanych wyłącznie przez nią i jedną podpisaną przez H. S. (1).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W budynku położonym w Z. przy ul. (...) znajdują się cztery lokale. Lokal nr (...) użytkowy należący do E. T. (2), T. T. (1), M. T. (2). Lokal nr (...) mieszkalny stanowiący własność Ł. R. poprzednio K. i K. małżonków H.. Właścicielem lokalu nr (...) jest H. S. (1), a lokalu nr (...) jest B. K. (1). Strony w nieruchomości gruntowej i budynkowej posiadają udział:

- B. K. (1) 32,97%
- Ł. R. udział 27,8%,
- H. S. (1) 21,2%
- E., M., T. T. (1) 17,96%

(dowód: odpisy ksiąg wieczystych k. 102-105,122,14-172)

Właściciele lokali w budynku przy ul. (...) w Z. nie podjęli uchwał w przedmiocie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, ani nie zlecali zarządzania nieruchomością wspólną profesjonalnemu zarządcy na podstawie

umowy zlecenia. Od dłuższego czasu współwłaściciela pozostawali ze sobą w konflikcie, który skutkował nie możliwością uzyskania zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu i ustalenia zasad ponoszenia i wysokości kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nieruchomość była w przeciętnym stanie technicznym i wymagała remontów.

(dowód: akta związkowe I Ns 611/11)

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu postanowieniem z dnia 29-02-2012 o sygn. akt I Ns 611/11:

1. ustanowił dla wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. zarządcę przymusowego w osobie B. K. (1),
2. upoważnił B. K. (1) do odtworzenia wymaganej przepisami ustawy Prawo budowlane dokumentacji budynku przy ul. (...) w Z., w szczególności książki obiektu budowlanego oraz protokołów obowiązkowych okresowych przeglądów technicznych,
3. upoważnił B. K. (1) do ubezpieczenia budynku przy ul. (...) w Z., zawarcia umowy rachunku bankowego dla prowadzenia rozliczeń związanych z zarządem nieruchomością wspólną oraz ustalenia, stosownie do udziałów w nieruchomości wspólnej, wysokości opłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną, w szczególności zaliczek na koszty remontów,
4. upoważnił B. K. (1) do pobierania od właścicieli lokali i rozliczania zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, stosownie do udziałów w nieruchomości wspólnej, prowadzenia ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu, uiszczanych zaliczek, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej oraz podejmowania wszelkich czynności zwykłego zarządu związanych z nieruchomością wspólną, z tym że podjęcie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymaga zgody właścicieli w formie uchwały,
5. zobowiązał B. K. (1) do składania Sądowi Rejonowemu w Zgorzelcu, w terminie do 31 marca każdego roku poczynając od 2013 roku, sprawozdania z zarządzania nieruchomością wspólną wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w Z..

(dowód: postanowienie w aktach związkowych I Ns 611/11)

Wnioskodawczyni jako zarządca ustaliła, że przewidywane koszty zarządu na rok 2013 wynosić będą 4230 zł i składają się kontroli instalacji gazowej -100 zł, kontroli instalacji elektrycznej -200 zł, kontroli przewodów kominowych – 140 zł, przeglądu technicznego budynku -100zł, ubezpieczenia budynku -630 zł, opłat za energię elektryczną -60 zł, wynagrodzenia księgowej -3000 zł. Przewidywana wysokość funduszu remontowego wyniesie 9000 w tym 70% to rata kredytu, który zarządca zamierza wziąć na pokrycie kosztów remontu. Zaliczka miesięczna powinna wynosić 5 zł za metr² powierzchni użytkowej. Na powyższe ustalenia nie wyrazili zgodę pozostali współwłaściciele, którzy zaliczkę na koszty zarządu i na fundusz remontowy uiszczali w wysokości przyjętej wcześniej tj. w kwocie łącznej 2 zł za metr kwadratowy.

(dowód: zeznania wnioskodawczyni k 123v-124,232v,233,234, zeznania uczestników 124,232v,233,234)

Wprowadzenie zarządu przymusowego oraz zmiana właściciela lokalu nr (...) nie doprowadziły do zmniejszenia konfliktu wnioskodawczyni z pozostałymi uczestnikami. Wprost przeciwnie konflikt narastał i razem z nim natężenie złych emocji pomiędzy współwłaścicielami.

(dowód: zeznania wnioskodawczyni k 123v-124,232v,233,234, zeznania uczestników 124,232v,233,234)

B. K. (1) działając jako zarządca wspólnoty uzyskała numery Regon i NIP dla wspólnoty. Wspólnota została zarejestrowana 10 maja 2012 r jako jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej o nazwie Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w Z. . Wspólnota mieszkaniowa posiada numer identyfikacji w systemie REGON (...) oraz Turner Identyfikacji Podatkowej (...). Następnie wnioskodawczyni zawarła następujące umowy w imieniu wspólnoty:

1. rachunku bankowego z (...) Bankiem (...) Spółką Akcyjną Oddział I w Z. z 05 czerwca 2012 r.,
2. z panem A. S. na wykonanie przeglądu instalacji elektrycznej z 06 lipca 2012 r.,
3. z Zakładem (...) A. K. (1) zawartą 18 lipca 2012 r.,
4. z panem S. na wykonanie przeglądu instalacji gazowej zawartą 12 listopada 2012 r.,
5. o dzieło na wykonanie przeglądu technicznego budynku z p. A. K. (2) z. 03 października 2012 r.,
6. polisę ubezpieczeniową budynku wspólnoty mieszkaniowej zawartą 05 lipiec 2012 r do 04 lipca 2013 r
7. z Biurem (...) na prowadzenie księgowości za kwotę 120 zł brutto miesięcznie.

Wnioskodawczyni dokonała okresowych przeglądów technicznych budynku:

1. Przegląd instalacji elektrycznej w budynku 16 lipiec 2012 r .
2. Okresowa kontrola przewodów kominowych: dymowych, spalinowych, wentylacyjny 18 lipiec 2012 r
3. Przegląd techniczny instalacji gazowej 12 listopada 2012 r
4. Okresowa kontrola budynku (5 letnia), polegając na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego otoczenia 12 październik 2012 r.
5. Kontrola z zakresu ochrony przeciwpożarowej 25 październik 2012 r.

W związku z tym, że zawsze były problemy z rozliczaniem rachunków za zużyta wodę, w sierpniu 2012 r w budynku wykonano rozdział instalacji wodnej. Każdy z właścicieli budynku ma oddzielny licznik na wodę i samodzielnie opłaca rachunki za zużyta wodę. Koszty rozdziału instalacji wodnej były pokryte przez każdego współwłaściciela indywidualnie.

(dowód: sprawozdanie wnioskodawczyni z zarządu za rok 2012 k-74-79, zeznania wnioskodawczyni k 123v-124,232v,233,234, zeznania uczestników 124,232v,233,234)

Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. z dnia 07-01-2013r o nr (...) nakazano Państwu T. E. i T. zam. ul. (...), (...)-(...) Z., Panu T. M. zam. ul. (...),(...)-(...) Z., Pani K. B. zam. ul. (...), (...)-(...) Z., Państwu H. K. i K. zam. ul. (...),(...)-(...) Z., Pani H. S. (1) zam. ul. (...), (...)-(...) Z. w terminie 60 dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji, wykonanie zaleceń zawartych w protokole kominiarskim nr (...) z dnia 18.07.2012r., a mianowicie:

- otynkować kominy na strychu
- przemurować komin A nad dachem budynku
- uzupełnić ławy kominowe na dachu do wszystkich kominów
- wymienić 3 szt. drzwiczek kominowych na strychu do przewodów nr. 1,2,6. -zamontować drzwiczki spadowe do przewodów dymowych i spalinowych
- uszczelnić przewody kominowe nr. 1,3 przy podłodze w przedpokoju w mieszkaniu nr (...).

Roboty budowlane nakazano wykonywać pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia, a o ich wykonaniu należy niezwłocznie powiadomić na piśmie (...) w Z..

(dowód: decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. z dnia 07-01-2013r o nr (...) k-122)

Budynek wspólnoty w pozostałym zakresie był w zadowalającym albo przeciętnym stanie technicznym. Jedynie ściany piwnicy do wysokości 1,5 metra wymagały osuszenia, innych pilnych do wykonania remontów nie stwierdzono. Strony pozostają w sporze co do zakresu prac remontowych i czasu i kosztów ich wykonania.

(dowód: protokoły kontroli budynku k- 122, zeznania wnioskodawczyni k 123v-124,232v,233,234, zeznania uczestników 124,232v,233,234)

Na rozprawie w dniu 11-06-2013r strony zawarły ugodę w zakresie pokrycia kosztów i sposobu remontu w zakresie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. z dnia 07-01-2013r o nr (...).

(dowód: uгода k 124v)

Obecnie się toczy postępowanie w sprawie I Ns 611/11 w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania wnioskodawczyni z zarządu nieruchomością za rok 2012.

(dowód: akta związkowe I Ns 611/11)

Współwłaściciele w drodze uchwały podjętej w drodze zbierania głosów wybrali wykonawcę do wykonania prac z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Uchwały nie podpisała jedynie wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni nie zastosowała się do powyższej uchwały i prace zleciła przez siebie wybranej firmie (...) w Z.. Firma wykonała prace z decyzji z kwotą 7060,04 zł. Uczestnicy uważali, że wykonawca wnioskodawczyni był droższy od wybranego przez nich w uchwale oraz, że prace wykonał nieprawidłowo.

(dowód: protokoły kontroli budynku k- 122, zeznania wnioskodawczyni k 123v-124,232v,233,234, zeznania uczestników 124,232v,233,234)

Ugodę w zakresie wpłacenia kwot z ugody na pokrycie kosztów remontów opłacili wszyscy współwłaściciele za wyjątkiem Ł. R., który zaprzestał opłacać również zaliczki na pokrycie bieżących kosztów i fundusz remontowy w poprzedniej wysokości 2 zł za metr kwadratowy.

(dowód: zeznania wnioskodawczyni k 123v-124,232v,233,234, zeznania uczestników 124,232v,233,234)

Przedmiotem działalności Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. jest między innymi obsługa nieruchomości. Spółka zatrudnia licencjonowanych zarządców nieruchomości i zarządza około 300 dużymi wspólnotami na lokalnym rynku. Spółka wyraziła zgodę na powierzenie jej obowiązków zarządcy przymusowego na warunkach ustalonych z uczestnikami.

(dowód: projekt umowy o zarządzanie k 147-152, oświadczenie prokurenta spółki k 233-234)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie

przedłożonych dokumentów i w zasadzie zgodnych zeznań stron. Strony w swoich zeznaniach różniły się jedynie w ocenie poszczególnych faktów, wyciągały bowiem z nich całkowicie odmienne i wywołane emocjami wnioski. W sprawie cały czas był jaskrawo widoczny konflikt wnioskodawczyni z pozostałymi uczestnikami uniemożliwiający im dojście do jakiegokolwiek porozumienia nawet w drobnych sprawach bez udziału sądu.

Sąd zważył, co następuje:

W sprawie zostały rozpoznane dwa wnioski. Jeden wnioskodawczyni dotyczący zezwolenie na dokonanie kilku czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością i drugi uczestników o zmianę zarządcy.

W zakresie pierwszego wniosku wskazać należy, że zgodnie z art 935 §3 k.p.c czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarządca może wykonywać tylko za zgodą stron, a w jej braku - za zezwoleniem sądu. Zezwolenie na dokonanie konkretnych czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością zostało wydane wnioskodawczyni

już w postanowieniu Sądu Rejonowego w Zgorzlecu z dnia 29-02-2012 o sygn. akt I Ns 611/11, w który sąd upoważnił wnioskodawczynię do ustalenia, stosownie do udziałów w nieruchomości wspólnej, wysokości opłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną, w szczególności zaliczek na koszty remontów oraz podejmowania wszelkich czynności zwykłego zarządu związanych z nieruchomością wspólną. Wnioskodawczyni ustaliła taką wysokość zaliczek w kwocie 5 zł to jednak z uwagi na sprzeciw pozostałych współwłaścicieli chciała w drodze wniosku do sądu uzyskać przymusową akceptację przez pozostałych przyjętych przez siebie stawek. Takie działania nie mogło się spotkać z aprobatą sądu albowiem zbędne jest wydawanie kolejnej zgody na czynności na które sąd już wydał zgodę. Wniosek więc został oddalony na podstawie art. 935 §3 k.p.c.

Wniosek zarządcy dotyczył także wyrażenia zgody na remont budynku w zakresie prac wskazanych decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. z dnia 07-01-2013r o nr (...) oraz celem odwodnienia i osuszenia fundamentów i ścian piwnicy. Celem wszystkich tak wskazanych prac jest zachowanie stanu technicznego budynku i zapobieżenie jego dalszej degradacji. Wszystkie więc prace wskazane we wniosku mają charakter robót koniecznych więc nie wykraczają poza zakres czynności zwykłego zarządu nieruchomością. Powołując się na dorobek doktryny czynnościami zwykłego zarządu są bieżące sprawy związane ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej (co do zasady) w stanie nie pogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Wszystko, co się w tych granicach nie mieści, należy do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością. Ocena charakteru czynności musi być dokonywana indywidualnie w odniesieniu do konkretnego stanu faktycznego. Przykładowo do czynności zwykłego zarządu należą bieżące remonty, naprawy, zawieranie umów najmu na czas przyjęty przez zwyczaj miejscowy, a do czynności przekraczających zwykły zarząd zaciąganie kredytów czy dokonywanie niekoniecznych zmian w substancji nieruchomości. Z uwagi na powyższe wniosek zarządcy podlegał w wskazanym zakresie oddaleniu.

Jedyną czynnością wymagającą zgody sądu było więc wzięcie kredytu w imieniu wspólnoty w (...) w Z. na pokrycie kosztów remontów. Kwestię rozliczeń kosztów prac wynikających z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. z dnia 07-01-2013r o nr (...) strony ustaliły w ugodzie częściowej postępowanie w tej części podlegało umorzeniu jako bezcelowe [art 355 k.p.c. w związku z art 13 2 k.p.c.].

W zakresie drugiego wniosku wskazać należy, że sąd nie podzielił opinii uczestników o całkowicie wadliwym prowadzeniu zarządu przez wnioskodawczynię. Wnioskodawczyni obiektywnie jedynie można postawić zarzut niezastosowania się do uchwały pozostałych współwłaścicieli dotyczącej wyboru wykonawcy prac z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego i zlecenie prac wybranej wyłącznie przez siebie firmie. Nie zastosowanie się do tej uchwały jak i poprzedzającej jej ugody niewątpliwie sprzeczne z art 935 §3 k.p.c. należy ocenić jako nieprawidłowe sprawowanie zarządu. W pozostałym zakresie wnioskodawczyni w ramach posiadanych kompetencji starała się jak najlepiej wykonywać powierzony jej obowiązek zarządcy. Ustawodawca w art 931 § 2 k.p.c. przewidział możliwość zmiany zarządcy jeżeli prawidłowe sprawowanie zarządu tego wymaga. Przesłanką odjęcia zarządu jest więc wąskim rozumieniu nieprawidłowe jego sprawowanie, przez co należy rozumieć niegospodarność, niesumienność dłużnika, brak odpowiednich kwalifikacji oraz inne obiektywne okoliczności, np. odbywanie służby wojskowej. Zdaniem sądu jednak przesłankę tą także należy rozumieć szerzej bowiem ustanowienie sądowego zarządu nieruchomością na podstawie art. 203 k.c. z samego założenia ma doprowadzić do ustabilizowania stosunków pomiędzy współwłaścicielami na czas dłuższy. Zarząd ten jest wykonywany wyłącznie w interesie współwłaścicieli, a ma na celu zagwarantowanie zarządzania wspólną nieruchomością w sposób racjonalny i wykluczający konflikty. Ustanowienie przez sąd zarządcy rzeczy wspólnej stanowi poważne ograniczenie określonych w art. 199-207 k.c. uprawnień współwłaścicieli. Samodzielność zarządcy w wykonywaniu przez niego obowiązków wyłączona jest bowiem tylko co do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu i wymienionych w art. 935 § 3 i art. 936 zd. 3 k.p.c. Z tej przyczyny współwłaścicielom może nie być obojętne, kto zostanie wyznaczony zarządcą. Istniejący więc konflikt pomiędzy jednym ze współwłaścicieli sprawującym funkcję zarządcy, a pozostałymi współwłaścicielami jako stan zagrażający prawidłowemu sprawowaniu zarządu (rozumianemu jako dobro i interes wspólny) stanowi już wystarczającą podstawę do zmiany zarządcy w trybie art 931 § 2 k.p.c. Zwłaszcza, że pozostałe spory co do prawidłowości wykonywania zarządu przez wnioskodawczynię rozpoznawane będą w sprawie I Ns 611/11 co do zatwierdzenia lub nie jej sprawozdania z zarządu. Zaproponowany kandydat na nowego zarządcę gwarantuje profesjonalne wykonywanie

zarządu nieruchomością, a jako podmiot zewnętrzny i niezaangażowany emocjonalnie może doprowadzić do wygaśnięcia konfliktów rozpoczynających się od braku porozumienia przy użytkowaniu wspólnego kilku lokalowego budynku.

Na zasadzie art 939 k.p.c. odstąpiono od ustalanie wynagrodzenia zarządcom z uwagi na brak wniosków w tym zakresie. Wnioskodawcy jak i uczestnicy nie domagali się określenia uprawnień zarządcy na nowo dlatego zakres uprawnień zarządcy pozostawiono tak jak w postanowieniu z dnia 29-02-2012 o sygn. akt I Ns 611/11.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt. III i IV sentencji.