

Sygn. akt I Ca 92/16

POSTANOWIENIE

Dnia 23 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Zamościu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Elżbieta Koszel (spr.)
Sędziowie:	SSO Teresa Szykuła SSO Dariusz Krzysiak

Protokolant: st. sekr. sąd. Grażyna Rozkres

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2016 r. w Zamościu

na rozprawie sprawy

z wniosku K. K. (1)

z udziałem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z.

o wyznaczenie zarządcy rzeczą wspólną

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zamościu

z dnia 30 października 2015 r. sygn. akt I Ns 1146/14

postanawia:

I. oddalić apelację;

II. zasądzić od K. K. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. kwotę 120,00 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt: I Ca 92/16

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 października 2015 r. Sąd Rejonowy w Zamościu oddalił wniosek K. K. (1) o ustanowienia dla nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...) w Z. zarządcy przymusowego oraz zasądził od wnioskodawcy na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 257 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił,

że w budynku mieszkalnym położonym w Z. przy ul (...) wyodrębnionych zostało 10 lokali, w stosunku do których przysługuje osobom uprawnionym odrębna własność lokali. Wnioskodawca jest właścicielem lokalu oznaczonego numerem (...). Lokal ten ma urządzoną w Sądzie Rejonowym w Zamościu księgę wieczystą numer (...). Objęty był on

małżeńską wspólnością ustawową A. i K. małż. K., lecz w wyniku podziału majątku dorobkowego dokonanego ugodą zawartą przed Sądem Rejonowym w Zamościu w dniu 14 listopada 2012r. w sprawie I Ns 1205/12 stał się wyłączną własnością wnioskodawcy K. K. (1).

Właścicielami pozostałych lokali są uczestnicy niniejszego postępowania: J. B., M. M. (1), B. G., J. S., J. D., J. W., R. K. i M. W..

W dniu 30 sierpnia 2006 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Z. podjęła uchwałę nr (...), mocą której upoważniła Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a Zespołem (...) Spółką z o.o. w W. Oddział (...), jako Zarządcą. Tego samego dnia Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Z. zawarła z Zespołem (...) Spółką z o.o. w W. Oddział (...) pierwszą umowę o administrowanie nieruchomością przy ul. (...) w Z..

W dniu 25 października 2006 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Z. podjęła uchwałę nr (...), w której postanowiła, iż Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej będzie sprawowany przez osoby fizyczne wybrane spośród właścicieli lub spoza ich grona. W uchwale tej powołano trzyosobowy Zarząd spośród właścicieli lokali w osobach J. W., M. W. i J. D.. Ustalono też, że Zarząd kieruje sprawami Wspólnoty, reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach z poszczególnymi właścicielami lokali. Oświadczenia woli za Wspólnotę składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu.

Dnia 21 lutego 2009 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Z. reprezentowana przez Zarząd zawarła z Zespołem (...) Sp. z o.o. w W. Oddział w L. drugą umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną. Pierwsza umowa z dnia 30 sierpnia 2006r. uległa rozwiązaniu z dniem zawarcia drugiej umowy. Zgodnie z postanowieniami tej umowy (§ 3) w imieniu zarządcy, za realizację czynności wynikających z tej umowy odpowiedzialny jest administrator - Zarządca nieruchomości M. C.. Do obowiązków Zarządcy należały m.in.: organizacja remontów i modernizacji budynku poprzez realizację zatwierdzonego uchwałą Wspólnoty planu remontów nieruchomości, przygotowywanie konkursu ofert na prace remontowe, zapewnienie terminowego przeprowadzenia przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie, organizowanie i zlecanie na koszt Zleceniodawcy nadzoru inwestorskiego nad wykonywanymi pracami oraz nadzór prawidłowości wykonania zleconych prac, odbiór i ich rozliczenie (§ 5 pkt 4).

Tego samego dnia Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Z. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie doręczania korespondencji Wspólnoty właścicielom z wykorzystaniem wrzutowych skrzynek pocztowych. Zgodnie z jej postanowieniami korespondencja miała być doręczana właścicielom bez pokwitowania poprzez wrzucenie do skrzynek pocztowych. Umieszczenia tam korespondencji miała dokonywać dwuosobowa komisja. Uchwała ta nie dotyczyła korespondencji wymagającej zwrotnego poświadczenia odbioru oraz korespondencji do właścicieli, którzy wskazali adres do doręczania korespondencji inny niż adres lokalu znajdującego się we Wspólnocie. Za przyjęciem tej uchwały głosowali właściciele posiadający 68 % udziałów, w tym K. K. (1). Wnioskodawca na rozprawie w dniu 7 września 2015 r. zakwestionował podpis (...) znajdujący się przy jego nazwisku na liście do głosowania nad uchwałą nr (...) podnosząc, iż nie jest to jego podpis. Okoliczności tej jednak wnioskodawca nie udowodnił, a zgodnie z art. 253 k.p.c., strona która zaprzecza prawdziwości dokumentu prywatnego albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenie osoby, która je podpisała od niej nie pochodzi, obowiązana jest okoliczność tę udowodnić. Wnioskodawca zatem podnosząc, iż podpis nie jest jego, winien tę okoliczność udowodnić, czego jednak nie uczynił.

Mocą uchwały nr (...) z dnia 18 listopada 2007 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów postanowiono oddać w najem pomieszczenia wspólne (komórki, pomieszczenia pod schodami, części powierzchni strychu). Ustalono między innymi miesięczną opłatę za wynajem powierzchni strychu na kwotę 0,2 zł/m². Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 68,48 % udziałów, w tym wnioskodawca.

Dnia 1 grudnia 2007 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Z. zawarła umowę najmu nr (...) z A. K.. W myśl tej umowy Wspólnota oddała najemcy w najem pomieszczenie strychu mieszczące się w budynku Wspólnoty. Miesięczną opłatę ustalono na kwotę 1 zł za m². Umowę zawarto na czas określony do dnia 30 kwietnia 2008 r. i mogła ona być

wypowiedziana przez każdą ze stron, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem prawnym na koniec miesiąca kalendarzowego.

Podczas zebrania ogółu właścicieli nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Z. w dniu 12 marca 2012 r. złożono wniosek o wystąpienie z pismem do najemcy o wyjaśnienie zasadności użytkowania strychu.

W dniu 11 czerwca 2012 r. K. K. (1) wniósł o przedłużenie umowy najmu nr (...) roku z dnia 1 grudnia 2007 r. na dotychczasowych warunkach.

W odpowiedzi Zespół (...) Sp. z o.o. Oddział (...) poinformował wnioskodawcę pismem z 30 lipca 2012 r., że Zarząd Wspólnoty nie wyraża zgody na przedłużenie tej umowy. W związku z jej wygaśnięciem Zarząd wezwał go do opróżnienia i przywrócenia pomieszczenia do stanu pierwotnego w terminie do 31 października 2012 r. jednocześnie informując, że brak reakcji na to wezwanie spowoduje skierowanie sprawy na drogę sądową oraz obciążenie go przez Wspólnotę odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z tego pomieszczenia, w kwocie 100 zł miesięcznie. Wnioskodawca strychu nie opuścił, dlatego pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wystąpiła przeciwko niemu z powództwem o opróżnienie strychu. Sprawa w tym przedmiocie toczyła się przed Sądem Rejonowym w Zamościu pod sygnaturą akt I C 794/13. Powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej zostało prawomocnie oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego w Zamościu z dnia 12 maja 2014 r. w sprawie I Ca 179/14.

Mocą uchwały nr (...) z dnia 14 października 2014 r. podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Z. wypowiedziała K. K. (1) umowę najmu lokalu gospodarczo - magazynowego z dnia 1 grudnia 2007 r. za miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca listopada 2014 r. Za przyjęciem tej uchwały głosowali właściciele reprezentujący 77,78 % udziałów. Wnioskodawca do chwili obecnej zajmuje pomieszczenia strychu a Wspólnota naliczyła mu zwiększone opłaty za użytkowanie (których on nie zapłacił).

Uchwałą nr (...)z dnia 1 marca 2008 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Z. przyjęła do realizacji prace remontowe obejmujące usunięcie przecieków pokrycia dachu budynku i wymianę pokrycia dachu nad komórkami wraz z obróbką blacharską. Wykonanie tej uchwały powierzono Zarządowi Wspólnoty i Zarządcy. Przewidywany koszt prac oznaczono na kwotę ok. 6 000 zł. Za przyjęciem uchwały głosowało 67,43 % udziałów, w tym wnioskodawca.

Dnia 8 maja 2008 r. Wspólnota zawarła umowę nr (...) z Zakładem (...). N.. A. Ś., której przedmiotem było usunięcie przecieków fragmentu dachu budynku mieszkalnego. Wynagrodzenie ustalono na kwotę 588,50 zł z VAT. Roboty zostały wykonane w dniu 9 maja 2008 r. Przedstawiciele Wspólnoty stwierdzili w trakcie dokonania odbioru robót, że zostały one wykonane zgodnie z warunkami pozwolenia na budowę, umową, dokumentacją i przepisami. Nie stwierdzono braków, wad i usterek w tych robotach.

Ofertę na wykonanie remontu dachu budynku komórek złożyła jedynie firma Usługi Budowlane (...) w B.". W konsekwencji wybrano tę ofertę. Cena prac wynosiła 4 967,84 zł brutto. W dniu 6 sierpnia 2008 r. Wspólnota podpisała umowę z „ Usługi Budowlane (...) w B.”, zlecając wykonawcy remont pokrycia dachu budynku komórek papą termozgrzewalną grubości 5 mm i kompletną wymianę orynnowania. Wynagrodzenie wykonawcy określono na kwotę 4 967,84 zł brutto. Prace te zostały wykonane.

Mocą uchwały nr (...) z dnia 22 sierpnia 2008 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Z. przyjęła do realizacji prace remontowe obejmujące wymianę okien klatki schodowej i remont klatki schodowej. Przewidywany koszt prac ustalono na kwotę około 10 000 zł. Wykonanie powierzono Zarządowi i Zarządcy. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 88,83 % udziałów we Wspólnocie, w tym wnioskodawca.

Wymianę, wykonanie i montaż 2 szt. okien klatek schodowych zlecono Z. M., prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą - Przedsiębiorstwo (...) M. Z., za cenę 1 933,84 zł brutto. W dniu 11 września 2008 r. zawarto w tym przedmiocie umowę nr (...). Okolicznością bezsporną jest, że prace te zostały wykonane.

Malowanie klatki schodowej zlecono natomiast W. O. prowadzącemu działalność pod nazwą Zakład (...). W umowie z dnia 3 października 2008 r. nr (...) wynagrodzenie za te prace ustalono na kwotę 9 060 zł brutto. Okolicznością bezsporną jest, iż malowanie klatki schodowej zostało dokonane.

Uchwałą nr (...) z dnia 3 listopada 2009 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Z. w drodze indywidualnego zbierania głosów przyjęła do realizacji prace remontowe obejmujące modernizację przyłącza wodociągowego z przeniesieniem wodomierza głównego z lokalu mieszkalnego nr (...) J. D. na klatkę schodową, wraz z opracowaniem projektu. Przewidywany koszt prac ustalono na kwotę około 9 500 zł. Wykonanie uchwały powierzono Zarządowi i Zarządcy. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 68,25 % głosów, w tym wnioskodawca. Zachodziła konieczność takiego przeniesienia i wymiany wodomierza, gdyż pochodził on jeszcze z lat 50 – tych XX w., należał do wspólnoty a znajdował się w mieszkaniu J. D. i (...) miało trudności z dokonywaniem odczytów.

Zgodnie z umową z dnia 23 sierpnia 2010 r. nr (...) remont przyłącza wodociągowego powierzono Zakładowi (...). N.. A. Ś. za kwotę 8 270 zł brutto. W dniu 22 września 2010 r. przedstawiciele Wspólnoty dokonali odbioru tych robót, nie stwierdzając w nich braków, wad i usterek.

W dniu 16 lipca 2012 r. właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w Z. uchwałą nr (...) wyrazili zgodę na zmianę sposobu ogrzewania budynku na centralne ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej. Za przyjęciem tej uchwały wypowiedzieli się właściciele reprezentujący 82,93 % udziałów.

Uchwałą nr (...) z dnia 19 września 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Z. przyjęła do realizacji w drodze indywidualnego zbierania głosów następujące prace remontowe: zlecenie opracowania dokumentacji budowlanej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, zasilanej z miejskiej sieci ciepłowniczej; wykonanie w 2013/2014 roku wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania w zakresie przynależnym do części wspólnej, zasilanej z miejskiej sieci ciepłowniczej, obejmującej roboty wynikające z opracowywanego projektu budowlanego; upoważnienie Zarządu Wspólnoty do zawarcia umowy o przyłączenie. Ustalono, że przewidywany nakład finansowy na wykonanie prac wyniesie około 65 000 zł. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 67,25 % udziałów. Zmiana sposobu ogrzewania do zamknięcia rozprawy nie została dokonana, gdyż z przedsięwzięcia wycofała się firma, która miała dostarczać ciepło.

Na podstawie uchwały nr (...) z dnia 25 lutego 2014 r. właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w Z. ustalono jednostkową miesięczną stawkę zaliczki w wysokości: 1,70 zł/m² – zaliczka eksploatacyjna, 2,30 zł/m² – fundusz remontowy. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 57,21 % udziałów.

Uchwałą nr (...) z dnia 13 maja 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa przyjęła do realizacji prace remontowe polegające na wykonaniu chodnika i opaski odwadniającej. Przewidywany nakład finansowy ustalono na kwotę około 20 000 zł. Za przyjęciem tej uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 67,25 % udziałów.

W dniu 26 czerwca 2014 r., po uprzednim ogłoszeniu w prasie konkursu ofert, dokonano otwarcia ofert dotyczących remontu chodnika i opaski odwadniającej budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z.. Spośród 3 ofert wybrano, jako najniższą kwotowo, ofertę Zakładu (...) W. O. w Z.. Cena brutto zawarta w tej ofercie wyniosła 15 916,61 zł. W dniu 1 lipca 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Z. zawarła z W. O. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Zakład (...) w Z. umowę nr (...) na wykonanie powyższych prac. Dnia 14 lipca 2014 r. strony powyższej umowy zawarły do niej aneks, zgodnie z którym zleceniodawca zlecił wykonawcy dodatkowe roboty remontowo - budowlane obejmujące ułożenie zabruków z płytek chodnikowych przy komórkach za kwotę 8 991,30 zł brutto oraz ustalono łączną kwotę wynagrodzenia na 24 907,91 zł.

Dnia 15 lipca 2014 r. właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w Z. podjęli uchwałę nr (...), w której przyjęli do realizacji prace remontowe dotyczące wykonania opaski odwadniającej budynku komórek wraz z utwardzeniem terenu płytkami betonowymi z odzysku. Wartość tych prac wyceniono na kwotę około 14 000 zł. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 66,34 % udziałów. Uchwała ta została podjęta już w trakcie

wykonywania dodatkowych prac, gdyż prace te realizowała ta sama firma, która wykonywała opaskę i chodnik przy budynku mieszkalnym z materiałów pozostałych po pracach pierwotnie zleconych. Zlecenie dodatkowych prac było uprzednio uzgodnione z członkami Wspólnoty.

Dnia 17 lipca 2014 r. przedstawiciele Zarządcy i Wspólnoty dokonali odbioru robót wykonanych przez Zakład (...) W. O. w Z. na podstawie umowy nr (...). Komisja stwierdziła, że objęte protokołem roboty branżowe zostały wykonane zgodnie z warunkami pozwolenia na budowę, umową, dokumentacją oraz przepisami.

Zarówno budynek mieszkalny jak i budynek komórek Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. są regularnie poddawane przeglądom rocznym i pięcioletnim przez inspektorów nadzoru. Zarządca nieruchomości prowadzi także książkę obiektu budowlanego dla budynku mieszkalnego przy ul. (...) w Z..

Właściciele lokali należących do Wspólnoty udzielali w formie uchwał absolutorium Zarządowi za lata 2007-2014.

Postanowieniem z dnia 21 września 2010 r. w sprawie 1 Ds. 1226/10 oskarżyciel publiczny, po rozpoznaniu zawiadomienia K. K. (1) dotyczącego niedopełnienia obowiązków przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. przy gospodarowaniu pieniędzmi zgromadzonymi na Funduszu Remontowym Wspólnoty i wyrządzenia szkody majątkowej w kwocie nie mniej niż 5 000 złotych, tj. czynu z art. 296 § 1 kk w zw. z art. 12 k.k., odmówił wszczęcia śledztwa.

Taki stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o dokumenty złożone do akt sprawy, których wiarygodność nie była kwestionowana, zeznań świadków: M. M. (2), M. C. oraz zeznań uczestników: J. W., M. W., J. D., a także częściowo zeznań wnioskodawcy K. K. (1). Zeznania świadków i uczestników Sąd obdarzył wiarą w całości, gdyż były ze sobą zbieżne oraz zgodne z dowodami z dokumentów. Zeznania K. K. (1) Sąd I instancji obdarzył wiarą w części, w jakiej były zgodne z ustalonym stanem faktycznym. Sąd nie obdarzył wiarą jego twierdzeń, iż działania Zarządu były ze szkodą dla pozostałych członków Wspólnoty Mieszkaniowej, że Zarząd działał jedynie we własnym interesie oraz, że nie dopełniał swoich obowiązków. Powyższe twierdzenia nie znalazły potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym.

Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny prawnej.

Zgodnie z art. 26 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali podstawą ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd jest ustalenie, iż powołany zarząd nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki. W sprawie niniejszej wnioskodawca domagając się ustanowienia zarządu przymusowego nie wykazał istnienia żadnej z tych przesłanek.

W szczególności wnioskodawca nie wykazał, aby Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nie wypełniał swoich obowiązków. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali Zarząd kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. wypełniał swoje obowiązki, wykonywał wszystkie uchwały podejmowane przez członków wspólnoty. W wykonaniu tych uchwał zawierał umowy z wykonawcami prac remontowych oraz dokonywał odbioru tych prac. Wnioskodawca zarzucał, iż Zarząd wielu prac nie powinien odebrać z powodu złej ich jakości, jednak swoich twierdzeń nie udowodnił. Zdaniem Sądu I instancji jedynie dowód z opinii biegłego mógłby wykazać ewentualną złą jakość wykonanych prac, ale takiego dowodu wnioskodawca nie zgłaszał. Wnioskowany na tę okoliczność przez K. K. (1) dowód z oględzin sądowych przedmiotowego budynku był dowodem nieprzydatnym do stwierdzenia tej okoliczności, gdyż Sąd nie jest specjalistą w dziedzinie budownictwa i nie byłby w stanie ocenić jakości wykonanych prac. Z tego względu wniosek ten został oddalony. Administrowanie nieruchomością wspólną Zarząd zlecił licencjonowanemu zarządcy - Zespołowi (...) Spółce z o.o. w W. Oddział (...) jako Zarządcy. W tym zakresie zarząd również wykonał uchwałę właścicieli lokali. Zatem to nie Zarząd a właściciele lokali dokonali wyboru Zarządcy. Zarządca nieruchomości wspólnej dokonuje wymaganych przeglądów budynków i prowadzi książkę obiektu budowlanego. Wnioskodawca zarzucał, iż te przeglądy i książka są prowadzone w niewłaściwy sposób, lecz swoich twierdzeń w tym zakresie nie udowodnił.

W sprawie niniejszej nie zostało także udowodnione, aby Zarząd naruszał zasady prawidłowej gospodarki. Wnioskodawca zarzucał, iż Zarząd wbrew zasadom prawidłowej gospodarki dokonywał wyboru firm wykonujących poszczególne prace remontowe. Ustalenia faktyczne prowadzą do wniosku, że firmy te były wyłanianie w drodze wyboru ofert. Zdaniem Sądu Rejonowego ten rodzaj wyboru firm nie może być uznany za sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki. Zarząd bowiem dokonywał wyboru oferty najtańszej, bądź też jedynej jaka wpłynęła. Nigdy też zlecone przez Zarząd prace nie przekroczyły przewidywanych w uchwale członków wspólnoty kosztów tych prac. W szczególności Zarząd nie miał obowiązku ogłaszać przetargu publicznego przy wyborze wykonawcy robót. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z., wyłoniony w drodze uchwały właścicieli lokali spośród tych właścicieli, w trybie art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali, nie zalicza się do sektora finansów publicznych i nie ma obowiązku stosowania przepisów ustawy - Prawo zamówień publicznych. Wnioskodawca zarzucał, że koszty zleconych prac były zawyżane, ale okoliczności tej nie udowodnił. W szczególności dowodem na tę okoliczność nie mogą być złożone przez wnioskodawcę kosztorysy. Nie stanowią one nawet dokumentu prywatnego, gdyż nie zostały przez nikogo podpisane, wobec czego nie mają żadnej mocy dowodowej. Zdaniem Sądu I instancji jedynie dowód z opinii biegłego mógłby wykazać rzeczywistą wartość wykonanych prac, jednak takiego dowodu wnioskodawca nie zgłosił.

Nie można także uznać za działanie wbrew zasadom prawidłowej gospodarki, wypowiedzenia przez Zarząd wnioskodawcy umowy najmu strychu, albowiem nie leży w interesie Wspólnoty wynajmowanie oraz użytkowanie strychu tylko i wyłącznie przez wnioskodawcę za 1 zł miesięcznie. Podobnie przeniesienie wodomierza głównego z mieszkania J. D. na klatkę schodową leżało w interesie całej Wspólnoty. Zarówno wypowiedzenie umowy najmu strychu, jak też przeniesienie wodomierza poprzedzone było uchwałą członków Wspólnoty a Zarząd jedynie wykonywał te uchwały.

Z tych względów wniosek został oddalony, zaś na mocy art. 520 § 3 k.p.c. Sąd obciążył K. K. (1) kosztami postępowania poniesionymi przez Wspólnotę Mieszkaniową.

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca K. K. (1), zaskarżając orzeczenie w całości.

Apelujący zarzucił naruszenie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez oddalenie wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego dla nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...) w Z. w sytuacji, gdy w niniejszym postępowaniu zostały wykazane przesłanki do ustanowienia takiego zarządcy, tzn. nie wypełnianie przez Zarząd Wspólnoty swoich obowiązków i naruszanie zasad prawidłowej gospodarki, w tym finansowej.

Podnosząc taki zarzut apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie jego wniosku, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż podniesiony w niej zarzut nie jest trafny.

W pierwszej kolejności należy mieć na względzie, że apelacja nie zawiera zarzutów dotyczących naruszenia prawa procesowego. Dlatego trzeba uznać, że ustalenia poczynione przez Sąd I instancji na podstawie wiarygodnych dowodów są prawidłowe i Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne.

Na aprobatę zasługuje także ocena prawna dokonana przez Sąd Rejonowy.

Podstawę prawną wniosku stanowi art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. 2015, poz. 1892; dalej – u.w.l.) i zarzut apelacji dotyczy naruszenia tego przepisu prawa materialnego. Zgodnie z jego treścią ustanowienie zarządcy tymczasowego przez Sąd może nastąpić jeśli wybrany zarząd lub zarządca, któremu powierzono zarządzanie wspólną nieruchomością, nie wypełnia należycie swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki.

Niewypełnianie obowiązków i naruszanie zasad prawidłowej gospodarki można rozumieć dość szeroko. Oprócz różnych czynów niezgodnych z prawem, będzie ono obejmowało także niewywiązywanie się z obowiązków nałożonych na zarządcę lub na zarząd ustawą oraz umową właścicieli, albo umową o zarządzanie, a także niewykonywanie uchwał właścicieli lokali i sprawowanie zarządu w taki sposób, że stan nieruchomości ulega pogorszeniu (w tym niedokonywanie niezbędnych napraw, konserwacji, remontów itp.).

Zgodnie z art. 6 k.c. na wnioskodawcy spoczywał ciężar udowodnienia przesłanek z tego przepisu.

Jak trafnie podniósł Sąd I instancji K. K. (1) nie udowodnił, że Zarząd lub Zarządca, któremu powierzono zarządzanie wspólną nieruchomością we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w Z., nie wypełniają należycie swoich obowiązków albo naruszają zasady prawidłowej gospodarki. Wręcz przeciwnie, ustalenia faktyczne prowadzą do wniosku, iż Zarząd właściwie wypełnia swoje zadania – przeprowadza niezbędne remonty budynków i przesyła szczegółowe rozliczenia właścicielom. Istotnym jest, że Zarząd realizuje w tym względzie uchwały podjęte przez właścicieli lokali. Działalność Zarządu jest aprobowana przez większość właścicieli lokali, co znajduje wyraz w udzielanym temu organowi absolutorium po każdym roku zarządzania nieruchomością. Niezadowolenie wnioskodawcy spowodowane m.in. niekorzystnymi dla niego uchwałami podjętymi na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej nie może być wystarczającym argumentem do uwzględnienia wniosku, skoro we Wspólnocie Mieszkaniowej decydująca jest wola większości właścicieli lokali, a Zarząd ma obowiązek wykonywać uchwały tego gremium. W świetle ustaleń faktycznych zasadna jest argumentacja Sądu I instancji, że Zarząd i Zarządca w pozwanej Wspólnocie wypełniają swoje obowiązki w sposób należyty, realizując wolę właścicieli lokali wyrażoną w uchwałach, zgodnie z prawem i zasadami prawidłowej gospodarki.

Zaskarżone postanowienie nie narusza art. 26 ust. 1 u.w.l. i odpowiada prawu.

Z tych względów Sąd Okręgowy na mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację, jako bezzasadną.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego ma podstawę prawną w art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Interesy wnioskodawcy i uczestnika – Wspólnoty Mieszkaniowej były sprzeczne, dlatego należało obciążyć apelującego kosztami postępowania za drugą instancję.