

**Sygn. akt I Ns 119/13**

## POSTANOWIENIE

Dnia, 10 marca 2014r

**Sąd Rejonowy w Oleśnicy Wydział I Cywilny w składzie:**

Przewodniczący **S.S.R Adrian Paluch**

Protokolant **Agnieszka Mazur**

Po rozpoznaniu w dniu: 03 marca 2014r

na rozprawie

wnioskodawca – **F. S.**

uczestnicy postępowania: **A. Z., A. M., A. T., A. S., A. C. (1), A. C. (2), B. C., C. M., C. W., D. W. (1), D. W. (2), E. M., E. C. (1), E. K., E. C. (2), G. B., G. M., H. T., H. P., H. B., J. L. (1), J. F., J. P. (1), J. P. (2), J. L. (2), J. D., J. W. (1), J. W. (2), J. K., K. G., K. K., M. S., M. M. (1), M. D., M. M. (2), M. C. (1), M. C. (2)P. O., R. K. (1), R. I., R. K. (2), S.A. D., S. G., S. K., S. S. (2)G., T. M., W. S., W. N., W. M., W. I., Z. C., S. M.**

o wyznaczenie zarządcy

### ***postanawia***

I. wniosek oddalić;

II. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania A. M. kwotę

240,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z. kal 21 dni

10.03.2014r

Sygn. akt I Ns 119/13

## UZASADNIENIE

F. S.domagał się ustanowienia zarządcy przymusowego dla Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej (...)w B..

W uzasadnieniu wniosku wskazał, że Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej (...)i Spółdzielnia Mieszkaniowa jak administrator nie wystąpił o nadanie Wspólnocie Mieszkaniowej NIP, REGON, ani nie założył konta bankowego dla wspólnoty mieszkaniowej. Wskazał, że umowy na remonty nieruchomości wspólnej i wszelkie inne umowy: ubezpieczenia budynków, wywóz śmieci, odprowadzanie ścieków, doprowadzanie energii elektrycznej do nieruchomości wspólnej itp. zawiera bezpośrednio Spółdzielnia Mieszkaniowa, co jest – jego zadaniem – ewidentnym łamaniem prawa. Dalej wskazał, że „powołany, a nie wybrany dnia 15.04.2011 r. zarząd wspólnoty 114-116a nie jest zdolny, aby dokonać zmian w relacjach wspólnota – spółdzielnia”. Wskazując na powyższe wniósł o ustanowienie zarządcy przymusowego na podstawie art. 26 ustawy o własności lokali.

W odpowiedzi na wniosek, pełnomocnik A. M., a także uczestnicy postępowania wymienieni na k. 170 akt, wnieśli o oddalenie wniosku. W uzasadnieniu wskazali, że jest on przedwczesny albowiem, przed jego wniesieniem,

wnioskodawca winien podjąć próbę usunięcia stanu, który w jego ocenie stanowi przyczynę złożenia takiego wniosku. W pierwszej kolejności powinien zatem podjąć próbę wyboru, odwołania lub zmiany zarządu i zwołania w tym celu zebrania właścicieli lokali zgodnie z art. 31 lit. b ustawy o własności lokali.

Podnieśli również, że wniosek jest bezzasadny z tego powodu, że we Wspólnocie funkcjonuje właścicielski trzyosobowy zarząd, umocowany prawnie na zebraniu w dniu 15.04.2011 r.

Wskazali, że Wspólnota ma nadany numer NIP oraz REGON, posiada konto bankowe do obsługi Wspólnoty. W pierwszym kwartale roku organizowane są zebrania wspólnoty, na których podejmowane są uchwały dotyczące spraw gospodarczych, finansowych i organizacyjnych. Zarząd otrzymuje absolutorium z prowadzonych działań.

Podali, że Wspólnota powstała w wyniku wyodrębnienia i sprzedaży mieszkań przez ANRSP. W chwili wyodrębnienia lokali została utworzona Spółdzielnia Mieszkaniowa. Jej utworzenie miało na celu umożliwienie efektywnego zarządzania nieruchomością wspólną, jak również zmniejszenie kosztów zarządu. Podnieśli, że Wspólnota jest zarządzana prawidłowo, z zachowaniem zasad racjonalnej gospodarki finansowej, nie jest zadłużona. Podejmowane przez nią wydatki dokonywane są z zachowaniem gospodarności. Wszystkie media dostarczane są członkom wspólnoty regularnie, prowadzone są remonty, wybudowano nową kotłownię, wykonywane są chodniki.

### **Sąd ustalił:**

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości wspólnej (...)w B.powstała w wyniku wyodrębnienia i sprzedaży mieszkań przez Agencje Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa.

### **/bezsporne/**

W dniu 19.07.2007 r. Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez A. M., A. T. i J. P. (1), działając jako zarząd Wspólnoty zawarła ze Spółdzielnią (...) w B. umowę zlecenia o zarządzanie nieruchomością wspólną. Przedmiotem umowy było powierzenie Spółdzielni Mieszkaniowej wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem możliwości jej wypowiedzenia na trzy miesiące na przód na koniec miesiąca kalendarzowego.

### **Dowód:**

- umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną, k.92;

W dniu 15.04.2011 r. właściciele nieruchomości tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości wspólnej (...)podjęli uchwałę nr 1/2011, na podstawie której postanowili, że zarząd nieruchomością wspólną na zasadach określonych w ustawie o własności lokali sprawować będzie zarząd wybrany spośród właścicieli lokali. Do zarządu wybrane zostały trzy osoby: A. M., A. T.i J. P. (1).

Ponadto właściciele lokalu upoważnili zarząd Wspólnoty do zlecenia czynności zarządzania/administrowania nieruchomością w drodze umów zlecenia oraz do występowania w imieniu Wspólnoty przed sądami powszechnymi w sprawach dotyczących dochodzenia od właścicieli należności z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek na pokrycie wydatków związanych z dostawą mediów.

### **Dowód:**

- wypis z aktu notarialnego z dnia 15.04.2011 r., k.87;

- uchwała nr 1 z dnia 15.04.2011 r., k.90;

Umowa zawarta ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w dniu 19.07.2007 r. nie została przez żadną ze stron wypowiedziana.

***/bezsporne/***

W umowach o ustanowienie odrębnej własności lokali budynku w B.(...)i ich sprzedaży postanowiono, że zarząd budynkiem, z którego został wyodrębniony lokal, sprawować będą wspólnie właściciele lokali. Powyższe ustalenia potwierdziła uchwała z dnia 15.04.2011 r.

***Dowód:***

- uchwała z dnia 15.04.2011 r., k.78;

Wspólnota Mieszkaniowa B.(...)ma trzyosobowy zarząd właścicielski w osobach A. M., A. T.i J. P. (1). Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)na podstawie podpisanej przez Zarząd Wspólny umowy spełnia rolę jej administratora.

***Dowód:***

- pismo SM (...), k. 77;

- uchwała z dnia 15.04.2011 r., k. 78;

- umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną, k. 80;

- zeznania S. D., k.271

- zeznania S. C., k. 271

- zeznania A. M., k.271

- zeznania G. N., k. 271

Wspólnota ma NIP, REGON oraz rachunek bankowy. Powołany w niej zarząd realizuje powierzone mu zadania (zleca wykonanie remontów, realizuje uchwały podejmowane przez członków wspólnoty).

***Dowód:***

- zeznania S. D., k.271;

- zeznania S. C., k. 271;

- zeznania A. M., k.271;

- zeznania G. N., k. 271;

Wyrokiem z dnia 13 maja 2013 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił powództwo F. S.o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej w B.(...)podjętych w dniu 15.04.2011 r.

***Dowód:***

- wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 13.05.2013 r. sygn. akt I C 688/11, k. 252

***Sąd zważył:***

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

F. S. domagał się ustanowienia zarządcy przymusowego dla Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej (...) w B..

Możliwość powołania zarządu przymusowego przez sąd na podstawie art. 26 ust. 1 u.w.l. możliwa jest w dwóch przypadkach:

1. jeśli wspólnota, która powinna (zgodnie z przepisami ustawy lub z postanowieniami umowy właścicieli lokali) powołać zarząd (wybrać zarząd lub powierzyć zarządzanie nieruchomością wspólną) nie zrobiła tego;
2. jeśli wybrany zarząd lub zarządca, któremu powierzono zarządzanie wspólną nieruchomością, nie wypełnia należycie swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki.

O tym, że zarząd nie został powołany, decyduje to, czy został on powołany zgodnie z zasadami określonymi przez obowiązujące przepisy. Wystąpić o powołanie zarządcy przymusowego w oparciu o art. 26 ust. 1 u.w.l. można więc wtedy, gdy właściciele lokali w dużych wspólnotach nie skorzystali z możliwości określonych w art. 18 u.w.l., ani nie wybrali zarządu na podstawie art. 20 ust. 1 u.w.l., ani też nie utrzymuje się tam stan, o którym mowa w art. 40 ust. 2 u.w.l.

Wspólnota nieruchomości wspólnej 114-116a w B. ma trzyosobowy zarząd, w skład którego wchodzi A. M., A. T. i J. P. (1).

Powództwo kwestionujące ważność uchwały powołującej ten zarząd (wniesione przez wnioskodawcę) zostało oddalone (vide: wyrok SO we Wrocławiu z dnia 23.09.2013 r. sygn.. akt I C 688/11).

Brak jest zatem podstaw do powołania zarządcy przymusowego z pierwszego wymienionych na wstępie powodów (tj. braku zarządcy (pkt.1)).

Sąd nie znalazł również podstaw do powołania zarządcy przymusowego w oparciu o drugą z wymienionych na wstępie przesłanek (tj. z powodu niewypełniania przez zarząd powierzonych mu obowiązków lub naruszania zasad prawidłowej gospodarki).

W piśmiennictwie wskazuje się, że niewypełnianie obowiązków i naruszanie zasad prawidłowej gospodarki należy rozumieć szeroko. Przyjmuje się, że oprócz różnych czynów niezgodnych z prawem, pojęcie to obejmuje także niewywiązywanie się z obowiązków nałożonych na zarządcę lub na zarząd ustawą oraz umową właścicieli, albo umową o zarządzanie, a nadto niewykonywanie uchwał właścicieli lokali i sprawowanie zarządu w taki sposób, że stan nieruchomości ulega pogorszeniu (w tym niedokonywanie niezbędnych napraw, konserwacji, remontów itp.) (tak Ewa Bończyk-Kucharczyk, Komentarz do art. 26 ustawy o własności lokali, SIP Lex-el.).

Sąd nie stwierdził istnienia żadnej z tych okoliczności.

Z zeznań przesłuchanych na rozprawie świadków wynika, że Wspólnota ma NIP, REGON oraz rachunek bankowy. Powołany w niej zarząd realizuje powierzone mu zadania (m.in. wykonuje remonty, wykonał chodnik oraz realizuje uchwały podejmowane przez członków wspólnoty). Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że nie wypełnia należycie swoich obowiązków albo, że narusza zasady prawidłowej gospodarki.

Zważyć należy, iż zdecydowana większość członków wspólnoty (m.in. autorzy odpowiedzi na wniosek – 40 osób) dobrze ocenia pracę obecnego zarządu.

Prawdą jest, że powierzył on funkcje administratora Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Nie stanowi to jednak żadnego uchybienia. Zarząd, wykonując powierzone mu zadania, może korzystać z usług świadczonych przez podmiot zewnętrzny (w tym przypadku Spółdzielnię Mieszkaniową w B.). Może tak czynić w szczególności, gdy z racji wykonywanej działalności, podmiot ten daje rękojmię należytego wykonania powierzonych mu zadań. Spółdzielnia Mieszkaniowa od lat zajmuje się administrowaniem zasobem mieszkaniowym. Nikt – poza wnioskodawcą – nie

zakwestionował sposobu realizacji powierzonych jej zadań. To, że Spółdzielnia zawierała umowy na dostarczanie mediów do lokali wchodzących w skład wspólnoty, nie świadczy o naruszeniu przez Zarząd zasad prawidłowej gospodarki, czy też nie należytego wypełniania powierzonych mu obowiązków. Jak wynika to bowiem z zawartej ze Spółdzielnią umowy, Zarząd upoważnił ją m.in. do dokonywania tego rodzaju czynności. Nie ma zatem podstaw do zakwestionowania sposobu zarządzania wspólnotą, przez jej dotychczasowy Zarząd.

Nie znajdując zatem podstaw do uwzględnienia wniosku, orzeczono jak na wstępie.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto na zasadzie art. 520§2 k.p.c. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika A. M. ustalono w oparciu o §8 pkt.7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r., w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.