

## POSTANOWIENIE

Dnia 2 listopada 2012 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący - SSR Dorota Florkowska

Protokolant – S. D.

po rozpoznaniu w dniu 2 listopada 2012 r. w Zgorzelcu

na rozprawie

sprawy z wniosku T. D.

przy udziale G. H., J. H., J. G., B. G., K. B., J. W., I. W., W. W. (1), H. W. oraz E. D.

o ustanowienie zarządcy przymusowego

### **postanawia:**

1. ustanowić Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w Z. zarządcą przymusowym nieruchomości wspólnej położonej w Z. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), ustalając wynagrodzenie miesięczne zarządcy na kwotę 230 zł brutto;
2. upoważnić zarządcę przymusowego Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w Z. do zawarcia umowy rachunku bankowego dla prowadzenia rozliczeń związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną oraz ustalenia, stosownie do udziałów w nieruchomości wspólnej, wysokości opłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną, w szczególności zaliczek na koszty remontów;
3. upoważnić zarządcę przymusowego Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w Z. 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 oraz zaciągnięcie długoterminowych zobowiązań wymaga zgody właścicieli lokali;
4. zobowiązać Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w Z. do składania Sądowi Rejonowemu w Zgorzelcu, w terminie do dnia 31 marca każdego roku poczynając od 2013 roku, sprawozdania z zarządzania nieruchomością wspólną przy ul. (...) w Z.;
5. ustalić, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania stosownie do swojego udziału w sprawie.

Sygn. akt I Ns 342/12

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca, T. D. (również jako pełnomocnik W. W. (1) i H. W.), wniósł o ustanowienie dla nieruchomości wspólnej położonej w Z. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą o numerze

(...), zarządcy przymusowego w osobie J. Ż., prezesa Przedsiębiorstwa (...) spółki z o.o. w Z., posiadającego licencję zarządcy nieruchomości oraz o ustalenie wynagrodzenia miesięcznego zarządcy w kwocie 230 zł brutto.

W uzasadnieniu swojego żądania wskazał, iż członkowie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. zostali wyłonieni spośród właścicieli lokali uchwałą nr 1 z dnia 28 sierpnia 1999 r.. Osoby wchodzące w skład zarządu w dniu 17 października 2011 r. złożyły rezygnację z powierzonej im funkcji, a na kolejnych zebraniach członków Wspólnoty nie został wyłoniony nowy skład zarządu, ani nie ustalono jednomyślnie zasad i sposobu bieżącego administrowania nieruchomością wspólną.

Na rozprawie w dniu 5 września 2012 r, uczestnicy postępowania G. H. (reprezentujący także J. W.), J. H., J. G., B. G., I. W. oraz E. D. poparli wniosek, podnosząc, iż ustanowienie zarządcy dla nieruchomości wspólnej w Z. przy ul. (...) jest niezbędne dla prawidłowej gospodarki tą nieruchomością. Ponadto uczestniczka postępowania E. D. podniosła, iż z uwagi na trudną sytuację rodzinną nie jest w stanie w dalszym ciągu zajmować się czynnościami związanymi z zarządem i administrowaniem nieruchomością. Wnioskodawca oraz w/w uczestnicy postępowania wnieśli, aby Sąd upoważnił zarządcę do zawarcia umowy rachunku bankowego dla prowadzenia rozliczeń związanych z zarządem nieruchomością oraz ustalenia – stosownie do udziałów w nieruchomości wspólnej – wysokości opłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną, a nadto do pobierania od właścicieli lokali i rozliczania zaliczek na koszty zarządu oraz prowadzenia ewidencji pozaksiegowej i rozliczeń z innych tytułów.

Na rozprawie w dniu 2 listopada 2012 r. wnioskodawca sprecyzował żądanie wniosku wskazując, iż domaga się ustanowienia jako zarządcy przymusowego Przedsiębiorstwa (...) spółki z o.o. w Z., którego prezes jest jednocześnie licencjonowanym zarządcą nieruchomości, natomiast pełnomocnik uczestniczki postępowania K. B. poparł wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego dla nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w Z., wyrażając jednocześnie zgodę na ustanowienie w/w podmiotu jako zarządcy oraz na upoważnienie zarządcy do dokonywania czynności postulowanych przez pozostałych uczestników postępowania na rozprawie w dniu 5 września 2012 r.. Domagał się jednak, by Sąd ograniczył uprawnienia zarządcy do wykonywania czynności zwykłego zarządu poprzez zastrzeżenie konieczności uzyskania przez zarządcę zgody właścicieli lokali na zaciągnięcie zobowiązań długoterminowych, co poparli obecni na rozprawie uczestnicy.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W budynku położonym w Z. przy ul. (...) znajduje się sześć lokali. Lokal nr (...) należy do G. i J. małżonków H., lokal nr (...) stanowi własność J. i B. małżonków G., właścicielem lokalu nr (...) jest K. B., właścicielami lokalu nr (...) są J. i I. B. małżonkowie W., lokalu nr (...) – T. i E. małżonkowie D., lokalu nr (...) – W. i H. małżonkowie W..

(dowód: odpisy ksiąg wieczystych o numerach: (...), k. 26-29, (...), (...), (...), (...), (...), (...), k. 33-64)

Właściele lokali w budynku przy ul. (...) w Z. nie zawierali umowy w przedmiocie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, ani nie zlecali zarządzania nieruchomością wspólną profesjonalnemu zarządcy na podstawie umowy zlecenia. Na zawarcie umowy zlecającej zarząd zarządcy licencjonowanemu nie wyraziła zgody uczestniczka postępowania K. B.. Od 1999 r. czynności związane z bieżącymi sprawami związanymi z eksploatacją nieruchomości wspólnej, polegające m.in. na zleceniu przeglądów stanu technicznego budynku i wspólnych instalacji, dokonywaniu rozliczeń za dostawę energii elektrycznej i wody w zakresie dotyczącym części wspólnej nieruchomości oraz ubezpieczenia budynku, wykonywane są przez E. D. i J. G.. Z uwagi na sytuację rodzinną i zdrowotną osoby te nie są w stanie w dalszym ciągu podejmować się czynności związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną. Większość właścicieli lokali budynku przy ul. (...) w Z. to osoby w podeszłym wieku, którym stan zdrowia utrudnia wykonywanie czynności faktycznych wchodzących w zakres zarządu nieruchomością wspólną.

(dowód: zeznania E. D., k. 108-109, zeznania T. D., k. 109 verte, zeznania J. W., k. 109 verte, zeznania J. G., k. 110, zeznania B. G., k. 110, zeznania G. H., k. 110, uchwała nr 1 z dnia 28 sierpnia 1999 r., k. 11, oświadczenia z dnia 17 października 2011 r., k. 9-10)

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. nie uiszczają zaliczek na koszty zarządu w formie bieżących opłat. Kosztem dostawy energii elektrycznej do części wspólnych budynku obciążany jest każdy właściciel lokalu w udziale wynoszącym 1/6 części wartości rachunku dostawcy. Zaliczki na fundusz remontowy ustalone zostały na poziomie 90 zł – w przypadku lokali o większej powierzchni i 70 zł – w przypadku lokali o mniejszej powierzchni.

(dowód: zeznania E. D., k. 108-109)

Przedmiotem działalności Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. jest między innymi obsługa nieruchomości, a prezesem zarządu tej spółki jest J. Ż., będący licencjonowanym zarządcą nieruchomości (nr licencji (...)). Spółka wyraziła zgodę na powierzenie jej obowiązków zarządcy przymusowego na warunkach zaproponowanych przez wnioskodawcę.

(dowód: pismo z dnia 26 października 2012 r, k. 87-88, KRS nr (...), k. 90-93, wydruk z Centralnego Rejestru (...), 94)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Przepisy ustawy o własności lokali pozwalają wskazać trzy przypadki występowania o ustanowienie zarządcy przez sąd – na podstawie art. 26 ust. 1 i 2 u.w.l. oraz art. 203 kc w zw. z art. 19 u.w.l.. Mimo, iż możliwość powołania zarządu przymusowego przez sąd na podstawie art. 26 ust. 1 u.w.l. dotyczy zarówno małych, jak i dużych wspólnot, nie miał on zastosowania w sprawie. Okoliczność, iż zarząd nie został powołany, nie może bowiem dotyczyć małych wspólnot, które – jak Wspólnota przy ul. (...) w Z. – nie podjęły decyzji na temat wyboru formy zarządu nieruchomością wspólną w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l., ponieważ w takich przypadkach – zgodnie z art. 19 u.w.l. – zarząd sprawują bezpośrednio właściciele lokali. W takich wspólnotach właściciele lokali mogą natomiast domagać się ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd na podstawie art. 203 kc, jeśli zachodzą trudności w uzyskaniu zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach zwykłego zarządu albo jeśli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość. Na obowiązek prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną wskazuje chociażby przepis art. 202 kc. oraz przepis art. 200 kc, zobowiązujący każdego ze współwłaścicieli do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Naruszenie zasad prawidłowego zarządu należy rozumieć szeroko; oprócz różnych czynności niezgodnych z prawem, ma ono miejsce także w przypadku niewywiązywania się z obowiązków właścicieli lokali wynikających z ustawy.

Wszyscy właściciele lokali bezpośrednio zarządzający nieruchomością wspólną powinni – w ramach zasad prawidłowego zarządu – zapewnić właściwą gospodarkę ekonomiczno-finansową nieruchomości, zapewnić bezpieczeństwo użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, a także bieżące administrowanie nieruchomością, tymczasem począwszy od 1999 r. we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. obowiązkami tymi obciążeni byli E. D. i J. G., którzy z powodów rodzinnych i zdrowotnych nie są w stanie nadal wyręczać pozostałych właścicieli lokali ze sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, a zwłaszcza z bieżącego administrowania nieruchomością wspólną (vide: wyrok SN z dnia 19 stycznia 2006 r., IV CK 343/5). Większość właścicieli lokali budynku przy ul. (...) w Z. to osoby w podeszłym wieku, którym stan zdrowia uniemożliwia wykonywanie czynności faktycznych wchodzących w zakres zarządu nieruchomością wspólną, zatem ustanowienie zarządcy przymusowego dla tej nieruchomości wspólnej, Sąd uznał za uzasadnione, zwłaszcza dla zachowania zasad prawidłowego zarządu.

Przy wyborze zarządcy przymusowego, Sąd miał na uwadze zgodny (w tym zakresie) wniosek stron oraz fakt, iż Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. daje gwarancję wykonywania czynności zarządzania przez licencjonowanego zarządcę w osobie prezesa spółki, J. Ż..

Do ustanowienia zarządcy przymusowego na podstawie art. 203 kc i sprawowania zarządu – na mocy przep. art. 615 kpc – stosuje się odpowiednio przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości, które umożliwiają zarządcy samodzielne wykonywanie czynności mieszczących się w granicach zwykłego zarządu i nakazują mu uzyskać zgodę stron (a w razie jej braku sądu) jedynie na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (art. 935 § 3 kpc), dlatego też ustalając zakres uprawnień zarządcy, Sąd w szczególności miał na uwadze postulaty stron,

które w trakcie postępowania zgodnie wniosły o upoważnienie zarządcy do zawarcia umowy rachunku bankowego dla prowadzenia rozliczeń związanych z zarządem nieruchomości oraz ustalenia – stosownie do udziałów w nieruchomości wspólnej – wysokości opłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną, a nadto do pobierania od właścicieli lokali i rozliczania zaliczek na koszty zarządu oraz prowadzenia ewidencji pozaksiegowej i rozliczeń z innych tytułów. Upoważniając zarządcę do ustalenia wysokości opłat na koszty zarządu oraz pobierania od właścicieli lokali i rozliczania zaliczek z tego tytułu, Sąd miał na uwadze także fakt, iż członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z. nie uiszczali dotąd zaliczek na koszty zarządu w formie bieżących opłat i kwestia ta nie była przez nich uregulowana. Sąd przychylił się także do wniosku uczestniczki postępowania, K. B., która domagała się ograniczenia uprawnień zarządcy w zakresie dotyczącym zaciągania długoterminowych zobowiązań (w tym również mieszczących się w zakresie zwykłego zarządu), zastrzegając w pkt 3 postanowienia, iż zaciągnięcie takich zobowiązań wymaga uzyskania przez zarządcę zgody właścicieli lokali. Takie ograniczenie uprawnień zarządcy pozwoli zapobiec zaciągnięciu przez zarządcę zobowiązań długoterminowych wbrew woli właścicieli lokali i gospodarczo nieuzasadnionych.

Sąd ustalił wynagrodzenie zarządcy na poziomie zaproponowanym przez wnioskodawcę i uczestników postępowania, albowiem było ono adekwatne do zakresu nałożonych na zarządcę obowiązków i nakładu pracy (vide: art. 939 § 1 kpc).

O obowiązku składania Sądowi sprawozdań z zarządzania nieruchomością wspólną rozstrzygnięto na podstawie art. 937 § 1 kpc w zw. z art. 615 kpc, natomiast o kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc.