

Sygnatura akt II Ca 643/14

II Cz 715/14

L., dnia 13 maja 2015 r.

## POSTANOWIENIE

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący SSO R. F.

Sędziowie SSO Jolanta Pratkowiecka (sprawozdawca), SSO Sabina Ziser

P., sekr. Roksana Babiarczyk

po rozpoznaniu w dniu 30 kwietnia 2015 r. w Legnicy

na rozprawie sprawy

z wniosku A. K. i W. K.

przy udziale uczestników postępowania L. M. (1), H. M., (...) Sp. z o.o. w L.

o ustanowienie zarządcy przymusowego

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Legnicy

z dnia 9 lipca 2014 r. sygn. akt VII Ns 907/13

oraz

zażalenia uczestników postępowania L. M. (1) i H. M. na orzeczenie zawarte w punkcie II tego postanowienia

**I. zmienia zaskarżone postanowienie w punkcie I w ten sposób, że:**

- **ustanawia dla nieruchomości wspólnej położonej w L. przy ulicy (...) zarządcę przymusowego,**
- **powierza obowiązki zarządcy przymusowego licencjonowanemu zarządcy Pani K. B. (1), prowadzącej firmę (...), ul. (...), (...)-(...) Z.,**
- **określa zakres uprawnień i obowiązków tego zarządcy jako zgodny z zakresem zarządu zwykłego określonego ustawą z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.),**
- **ustala wynagrodzenie zarządcy przymusowego w kwocie 0,40 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznie;**

**II. oddala zażalenie uczestników postępowania L. M. (1) i H. M.;**

**II. orzeka, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w tym postępowaniu.**

**Sygn. akt: II Ca 643/14**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Legnicy postanowieniem z dnia 9 lipca 2014r. oddalił wniosek W. K. i A. K. o ustanowienie zarządcy przymusowego dla Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w L. oraz zasądził solidarnie od uczestników postępowania L. M. (1) i H. M. na rzecz wnioskodawców kwotę 417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd I instancji ustalił m.in., że w trakcie postępowania sądowego w dniu 3 lutego 2014r. członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w L. wybrali jednoosobowy zarząd, w skład którego wszedł L. M. (1), zaś w dniu 31 maja 2014r. na zebraniu Wspólnoty zawarta została umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z licencjonowanym zarządcą - K. B. (1), prowadzącą działalność pod firmą (...) z siedzibą w Z.. Oddalając wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego Sąd I instancji powołał się na art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000r., nr 80, poz. 903), uznając, że czynności i działania podjęte w toku postępowania przez L. M. (1), będącego jednocześnie jednoosobowym zarządem Wspólnoty, nie pozwalają na ustalenie, że wyłoniony zarząd nie wypełnia swoich obowiązków bądź narusza zasady prawidłowej gospodarki. Z kolei zarządzanie nieruchomością zostało powierzone licencjonowanemu zarządcy w osobie K. B. (1), która jest gotowa podjąć się mediacji i rozwiązania istniejących konfliktów pomiędzy członkami Wspólnoty.

Jednocześnie Sąd I instancji przyznał, że uczestnicy postępowania poprzez swoje działania utrudniali sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną, co doprowadziło do złożenia wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego. Tym samym na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. obciążył uczestników postępowania kosztami postępowania należnymi wnioskodawcom solidarnie.

Wnioskodawcy A. K. i W. K. zaskarżyli powyższe postanowienie w punkcie I, domagając się jego zmiany poprzez ustanowienie zarządcy przymusowego, względnie uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W apelacji zarzucili naruszenia art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 316 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na ustaleniu, że w chwili zamknięcia rozprawy powołany zarząd Wspólnoty prawidłowo wykonywał swoje funkcje. Tymczasem okoliczności, które ujawniły się po zamknięciu rozprawy wskazują, że uczestnik postępowania L. M. (1) wprowadził w błąd Sąd I instancji co do swoich rzeczywistych intencji. Zachowanie uczestnika polegające na narzucaniu wyłącznie swojej woli, utrudnianiu zarządzania nieruchomością, bez liczenia się ze zdaniem pozostałych współwłaścicieli, jak również z powołanym dobrowolnie zarządcą Panią K. B. (1), która nie może podjąć czynności zmierzających do uregulowania spraw Wspólnoty, doprowadza do tego, że zarządca ten poważnie rozważa wypowiedzenie umowy o zarządzanie. Na potwierdzenie tych okoliczności wnioskodawcy wnieśli o dopuszczenie dowodu z pisemnego oświadczenia Pani K. B. (1) z dnia 31 lipca 2014r. oraz z jej uzupełniających zeznań w charakterze świadka.

Wnioskodawcy podnieśli również, że w zwoływanych przez L. M. (1) zebraniach przestali brać udział, nie chcąc denerwować się kolejnymi niezgodnymi z prawem uchwałami, które samowolnie jako większościowy właściciel uchwała, a które następnie stają się przedmiotem zaskarżenia z ich strony.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy postępowania wnieśli o jej oddalenie, przychylając się do zawartego w apelacji wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka K. B. (1). Wnieśli również o zasądzenie na ich rzecz od wnioskodawców kosztów postępowania apelacyjnego.

Ponadto uczestnicy postępowania L. M. (1) i H. M. wnieśli zażalenie na postanowienie zawarte w punkcie II orzeczenia w przedmiocie obciążenia ich kosztami postępowania. Zarzucili:

a) naruszenie przepisu art. 520 § 1 k.p.c. poprzez odstąpienie od generalnej zasady, zgodnie z którą w postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w tym postępowaniu,

b) naruszenie przepisu art. 520 § 2 k.p.c. poprzez błędne wskazanie, że interesy uczestników są sprzeczne, skoro w trakcie postępowania wyłoniono zarząd, którego członkami są zarówno A. K. jak i L. M. (1) oraz obciążenie kosztami uczestników postępowania w sytuacji, gdy wniosek okazał się bezzasadny i został oddalony.

Uczestnicy domagali się zmiany zaskarżonego orzeczenia poprzez orzeczenie, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

W odpowiedzi na zażalenie wnioskodawcy domagali się jego oddalenia.

**Sąd Okręgowy na podstawie art. 381 k.p.c., w oparciu o dowody z dokumentów dopuszczone w postępowaniu apelacyjnym oraz uzupełniające zeznania świadka K. B. (1) oraz dodatkowo ustalił:**

Sąd Okręgowy w Legnicy wyrokiem z dnia 18 listopada 2014r. uchylił w całości uchwały nr 1/14, nr 3/14, nr 6/14, nr 9/14 i nr 11/14 podjęte w dniu 3 lutego 2014r. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej ulicy (...) w L. oraz umorzył postępowanie w zakresie uchwały nr 4/14 tej Wspólnoty. Uchylone uchwały dotyczyły m.in. powołania jednoosobowego Zarządu Wspólnoty w osobie L. M. (1) (nr 1/14), zwolnienie L. M. (1), jako osoby pełniącej obowiązki jednoosobowego zarządu, od konieczności wnoszenia na rzecz Wspólnoty opłat (nr 3/14), obowiązku rozliczenia przez członków Wspólnoty kosztów wykonania przez L. M. (1) ogrodzenia posesji przy ul. (...) oraz kosztów ułożenia kostki betonowej przy bocznej ścianie budynku (nr (...)).

Uchwałą z dnia 9 lipca 2014r. powołano nowy Zarząd Wspólnoty, w skład którego weszli L. M. (1) i A. K..

Również w lipcu 2014r. L. M. (1) zbył część należących do niego lokali firmie (...) sp. z o.o. w L., obecnie działającej pod nazwą (...) Sp. o.o. w L.. Z kolei H. M. sprzedała swój lokal mieszkalny E. Z..

W dniu 18 grudnia 2014r. podjęto uchwałę o trzyosobowy składzie Zarządu Wspólnoty w osobach A. K., L. M. (1) i M. M. (1) oraz o uchyleniu uchwał nr 5/14, 7/14, 8/14 i 10/14.

Przeciwko poszerzeniu składu zarządu głosowali A. K. i W. K.. E. Z. nie była wówczas obecna na zebraniu. Pozostałe głosy za podjęciem uchwały pochodziły od L. M. (1) oraz od firmy (...) sp. z o.o., (obecnie (...) sp. z o.o.z) którą za zebraniu reprezentował L. M. (1).

M. M. (1) jest bratem L. M. (1), nie jest właścicielem żadnego z lokali wchodzących w skład (...). Jest natomiast pełnomocnikiem spółki (...) o. o. w L., która w lipcu 2014r. nabyła od L. M. (1) w drodze umowy kupna – sprzedaży część lokali wchodzących w skład (...). L. M. (1) nigdy nie był obecny na zebraniach Wspólnoty, udzielając w tym zakresie pełnomocnictwa M. M. (1).

W 2015r. podjęte zostały uchwały Wspólnoty: o udzieleniu absolutorium zarządcy za poprzedni rok – firmie (...) w Z., o udzieleniu absolutorium dla Zarządu Wspólnoty za poprzedni rok, w sprawie ustalenia stawek opłat dla lokali mieszkalnych, garażowych i usługowych na rok 2015, w sprawie ustalenia planu remontowego na rok 2015. Remonty te mają być pokryte z jednorazowej wpłaty w łącznej kwocie 4.200 zł dokonanej przez właścicieli lokali stosownie do wielkości ich udziałów. Ostateczny termin wpłaty upływał 30 kwietnia 2015r. W tym dniu L. M. (1) dokonał przypadającej na niego wpłaty.

Stały Fundusz (...) Wspólnoty nie został utworzony, wobec sprzeciwu 73 % udziałowców, którymi są L. M. (1) i firma (...) o.o. Z kolei tylko ci udziałowcy głosowali za podjęciem uchwały na pokrycie przez Wspólnotę kosztów wynagrodzenia pełnomocnika uczestników postępowania w niniejszej sprawie.

Obecnie utrudnione jest porozumienie zarządcy nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...), którą jest K. B. (1) prowadząca działalność po firmą (...) w Z., z zarządem Wspólnoty. Wynika to z tego, że członek tego zarządu, a uczestnik postępowania L. M. (1), niechętnie odnosi się do wszelkich działań, które miałyby być połączone z jego aktywnością finansową. Taka postawa uczestnika związana jest z jego głębokim i długotrwałym konfliktem pomiędzy

nim i jego matką H. M. a wnioskodawcami. Ponadto w skład Zarządu Wspólnoty wszedł brat L. M. (2) M., który osobiście nie angażuje się w sprawę Wspólnoty, a w jego imieniu działania podejmuje L. M. (1).

K. B. (1) prowadzi zarządzanie 57. wspólnotami, przy czym Wspólnota przy ulicy (...) w L. jest najbardziej uciążliwa dla zarządzania, a źródło tego stanu tkwi w sposobie sprawowania zarządu Wspólnoty.

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

Apelacja jest zasadna.

Ustalone w sprawie okoliczności faktyczne, szczególnie na etapie postępowania apelacyjnego, uzasadniały uwzględnienie wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego.

Podstawą prawną takiego rozstrzygnięcia jest art. 26 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000r., nr 80, poz. 903 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem, jeżeli zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w L. został ustanowiony dopiero w trakcie trwania postępowania sądowego: najpierw na mocy uchwały nr 1/14 był to zarząd w osobie L. M. (1), następnie już po ogłoszeniu postanowienia przez Sąd I instancji, uchwałą z dnia 9 lipca 2014r. powołano nowy Zarząd Wspólnoty, w skład którego weszli L. M. (1) i A. K., po czym dniu 18 grudnia 2014r. podjęto uchwałę o trzyosobowy składzie zarządu Wspólnoty w osobach A. K., L. M. (1) i M. M. (1).

Orzekając w tej sprawie Sąd Okręgowy wziął pod uwagę stan rzeczy istniejący w dacie zamknięcia rozprawy apelacyjnej, zgodnie z zasadą wynikającą z art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. W tym dniu zarząd Wspólnoty był już trzyosobowy. Jego skład jest specyficzny. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w L. składa się z 12 lokali, przy czym L. M. (1) jest właścicielem 5 lokali i posiada łączny udział w wysokości 35,1 %; spółka (...) jest właścicielem 5 lokali z udziałem w wysokości 37,9 %; pozostałe dwa lokale należą do A. i W. K. z udziałem 15,5 % oraz E. Z. z udziałem 11,5 %. Zatem w skład zarządu Wspólnoty wchodzi właściele lub osoby z nimi związane, które posiadają łącznie 88,5 % udziałów. Wprawdzie M. M. (1) nie jest właścicielem lokalu, ale jest bratem L. M. (1) i pełnomocnikiem spółki (...) sp. o. o. w L.. Z kolei L. M. (1) jest głęboko skonfliktowany z wnioskodawcami – A. K. i W. K., do tego stopnia, że w ich konflikt zaangażowane zostały organy ścigania, a H. M. – jak wynika z oświadczenia L. M. (1) złożonego na rozprawie apelacyjnej, z powodu narastającej niechęci odczuwanej ze strony wnioskodawców, w lipcu 2014r. zbyła należący do niej lokal mieszkalny na rzecz E. Z.. Należy też zauważyć, że M. M. (1) został członkiem zarządu Wspólnoty tylko dzięki głosom oddanym przez L. M. (1), który na zebraniu Wspólnoty w dniu 12 grudnia 2014r. działał tak w imieniu własnym, jak i w imieniu M. M. (1) – pełnomocnika spółki (...) Sp. z o.o. Ponadto M. M. (1) w ogóle nie uczestniczy w zebraniach Wspólnoty, bowiem reprezentuje go brat L. M. (1), który działa na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa. Dodatkowo tak L. M. (1), jak i M. M. (1) nie zamieszkują w budynku Wspólnoty. Tego rodzaju skład zarządu Wspólnoty, jak i głęboki konflikt osób chodzących w skład tego zarządu skutkuje tym, że zarząd nie jest w stanie prawidłowo funkcjonować i należycie wypełniać swoje obowiązki. Nie jest on w stanie działać we właściwie pojętym interesie członków Wspólnoty, skoro w jego skład wchodzi niemal wszyscy skonfliktowani ze sobą członkowie Wspólnoty oraz brat L. M. (2) M.. Okoliczność tę należało wywnioskować już w oparciu o zasady logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, niemniej została ona w całości potwierdzona przez świadka K. B. (1) – obecnego zarządcę Wspólnoty. W sposób szczegółowy i spontaniczny przedstawiła ona, w jaki sposób osobisty konflikt istniejący pomiędzy członkami zarządu przekłada się na problemu związane z zarządzaniem Wspólnotą. Kwintesencją tych problemów było przyznanie, że spośród wszystkich zarządzanych przez jej firmę wspólnot, najbardziej uciążliwą i czasochłonną jest właśnie Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w L..

Tym samym jedynym rozwiązaniem dla przywrócenia właściwego funkcjonowania tej Wspólnoty było wprowadzenie zarządcy przymusowego. Zarządcą tym została K. B. (1) – licencjonowany zarządca nieruchomości, prowadząca firmę

pod nazwą (...) w Z., która z racji dotychczas pełnionych funkcji w tej Wspólnocie zna jej specyfikę i problemy. Wynagrodzenie K. B. (2) jako zarządcy przymusowego zostało ustalone na dotychczas obowiązującym ją poziomie tj. 0,40 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznie.

Z przedstawionych wyżej względów Sąd Okręgowy w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł, jak w punkcie I postanowienia.

W wyniku apelacji wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego został uwzględniony w całości, co w konsekwencji zarzuty zażalenia czyniło bezzasadne.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c. Pomimo występującej sprzeczności interesów wnioskodawców i uczestników postępowania, ze względu na niską kwotę kosztów poniesionych przez wnioskodawców w postępowaniu apelacyjnym, Sąd Okręgowy uznał za zbędne odstępianie od ogólnej zasady dotyczącej ponoszenia kosztów postępowania nieprocesowego. Ponadto ustanowienie zarządcy przymusowego nastąpiło w interesie tak wnioskodawców jak i uczestników postępowania.