

Sygn. akt I Ns 301/20

POSTANOWIENIE

Dnia 2 października 2020 r.

Sąd Rejonowy w Kutnie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący sędzia Paweł Wrzesiński

Protokolant st. sekr. sąd. Irena Anyszewska

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2020 r. w Kutnie

na rozprawie

sprawy z wniosku Gminy M. K.

z udziałem M. C., M. S., J. M., A. S., J. W., T. K., J. K., R. M., B. M., A. W., A. G., D. G., Towarzystwa Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. i Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K.

o wyznaczenie zarządcy

postanawia:

1. oddalić wniosek,
2. stwierdzić, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 301/20

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym dnia 19 lutego 2020 r. wnioskodawczyni Gmina M. K. wniosła o ustanowienie Towarzystwa Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. jako zarządcy przymusowego dla nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w K. z zakresem uprawnień do dokonywania czynności zwykłego zarządu oraz do przyjęcia rocznego planu gospodarczego i ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu; ponadto ustalenie stawki wynagrodzenia zarządcy w wysokości 1,20 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Wnioskodawca wskazał, że analiza przekazanych przez nowo wybrany zarząd uchwał wskazuje, że zostały one podjęte z rażącym naruszeniem prawa, gdyż uchwała nr 1/2019 była głosowana według zasady, że na każdego właściciela lokalu przypada jeden głos, podczas gdy w umowie lub uchwale nie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela lokalu przypada jeden głos, co narusza regulację art. 23 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów. Nieprawidłowy tryb podjęcia uchwały skutkuje tym, że nie stanowi ona podstawy do dokonywania rozliczeń z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Ponadto uchwała podjęta w dniu 25 października 2019 r. ustala zaliczki od dnia 29 stycznia 2019 r., w tym też wynagrodzenie zarządcy, którego to zarządcy nie ma. Uchwała nr 2/2019 jest datowana na 25 października 2019 r., a w tytule uchwały widnieje data podjęcia 29 stycznia 2019 r.; treść § 1 odnosi się do uchwały nr 1/2019 o powołaniu nowego składu zarządu w osobach M. C. i A. W.; w § 2 tej uchwały zawarto stwierdzenie, że w/w uchwała weszła w życie z dniem podjęcia i jednocześnie ustanowiono wynagrodzenie za pełnienie funkcji członków zarządu w wysokości 200 zł/miesiąc przysługującego na jednego członka zarządu. Wnioskodawca wskazał, że stwierdzenie to stoi w sprzeczności z treścią uchwały nr 1/2019 podjętej na zebraniu wspólnoty w dniu 28 stycznia 2019 r., gdyż

uchwała ta powoływała członków zarządu, jednak nie ustalała wynagrodzenia dla nich. W ocenie wnioskodawcy działania takie naruszają zasady prawidłowej gospodarki. Ponadto wnioskodawca wskazał, że zarząd wspólnoty nie wypełniał swoich obowiązków, pomimo licznych prób kontaktu i doręczanych wezwań, nie kontaktował się z miastem, nie przekazywał miastu informacji koniecznych do wykonywania obowiązków właściciela lokalu (brak informacji o koncie bankowym). Nie było również podejmowanych działań w celu określenia wysokości zaliczek przez okres ponad 8 miesięcy. Zarząd wspólnoty do chwili złożenia wniosku nie podjął żadnych czynności, aby doprowadzić do stanu zgodnego z prawem. Wnioskodawca wskazał, że zarząd wspólnoty nie wypełnia swoich obowiązków oraz narusza zasady prawidłowej gospodarki, co uzasadnia ustanowienie zarządcy przymusowego. Na zarządcę wnioskodawca zaproponował Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. tj. podmiot, który już sprawował zarząd nieruchomością wspólną wskazanej wspólnoty mieszkaniowej.

/wniosek – k. 3-5, pismo procesowe wnioskodawcy z dnia 22 lipca 2020 r. – k. 122-123/

Postanowieniem z dnia 6 marca 2020 r. na podstawie art. 510 § 2 k.p.c. sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w K..

/postanowienie w przedmiocie wezwania do udziału w sprawie – k. 30/

Uczestniczka postępowania (...) Państwowe spółka akcyjna w W. wskazała, że nie jest już właścicielem żadnych lokali w przedmiotowej nieruchomości, zatem nie jest już zainteresowanym w sprawie w rozumieniu art. 510 k.p.c., gdyż wynik tego postępowania nie dotyczy praw spółki, w związku z tym wniosła o umorzenie postępowania względem (...) Państwowe spółka akcyjna w W..

/pismo uczestniczki postępowania (...) Państwowe spółka akcyjna w W. – k. 89-90/

Wobec zgonu uczestniczki postępowania H. M. w dniu 27 czerwca 2018 r., na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. sąd zawiesił postępowanie w sprawie, a następnie podjął postępowanie w sprawie z udziałem A. G. i D. G. jako następcami prawnymi zmarłej uczestniczki postępowania H. M., ponadto sąd sprostował wskazanie nazwiska uczestniczki postępowania M. K. na S., a także zwolnił (...) Państwowe spółka akcyjna w W. od dalszego udziału w sprawie.

/postanowienie z dnia 18 sierpnia 2020 r. – k. 124, wydruk ogłoszenia – k. 118/

Uczestnicy postępowania M. C. i A. W., także jako członkowie zarządu uczestnika postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w K., Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K., J. K., T. K. i A. S. przyłączyli się do wniosku.

/e-protokół rozprawy z dnia 2 października 2020 r. – k. 152-154/

Pozostali uczestnicy postępowania nie zajęli stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) Państwowe spółka akcyjna w W. wyodrębniła i sprzedała 10 samodzielnych lokali mieszkalnych wraz z udziałami w częściach wspólnych budynku oraz własności gruntu. Właścicielami tych lokali mieszkalnych są uczestnicy postępowania: Gmina M. K. [lokal mieszkalny przy ul. (...), udział (...) w nieruchomości wspólnej]; M. C. [lokal mieszkalny przy ul. (...), udział (...) w nieruchomości wspólnej oraz lokal mieszkalny przy ul. (...), udział (...) w nieruchomości wspólnej]; J. M. [lokal mieszkalny przy ul. (...), udział (...) w nieruchomości wspólnej]; T. i J. małżonkowie K. [lokal mieszkalny przy ul. (...), udział (...) w nieruchomości wspólnej]; M. S. [lokal mieszkalny przy ul. (...), udział (...) w nieruchomości wspólnej]; J. W. [lokal mieszkalny przy ul. (...), udział (...) w nieruchomości wspólnej]; R. i B. małżonkowie M. [lokal mieszkalny przy ul. (...), udział (...) w nieruchomości wspólnej]; A. G. i D. G. jako następcy prawnymi zmarłej uczestniczki postępowania H. M. [lokal mieszkalny przy ul. (...), udział (...) w nieruchomości wspólnej]; A. S. [lokal mieszkalny przy ul. (...), udział (...) w

nieruchomości wspólnej]. Ostatni z należących do spółki lokali (...) Państwowe spółka akcyjna w W. sprzedała umową zawartą 30 stycznia 2020 r.

/bezsporne, nadto wypis aktu notarialnego – k. 104-111, wydruk treści księgi wieczystej (...) – k. 115-117, dokumenty w aktach sprawy I Ns 460/18/

Miasto K. jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) nabytego w dniu 17 czerwca 2015 r. na podstawie aktu notarialnego Rep. A Nr (...) w drodze nieodpłatnego przeniesienia przez (...) Państwowe spółka akcyjna w W., dla którego to lokalu prowadzona jest księga wieczysta (...).

/bezsporne/

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w K. odnosi się do nieruchomości wspólnej, w której samodzielne lokale mieszkalne zostały wyodrębnione w kilku różnych samodzielnych budynkach, przy kolejnych numerach porządkowych, zaś niektóre lokale mieszkalne usytuowane są w całym budynku. Z tych względów pomiędzy właścicielami poszczególnych lokali mieszkalnych zawsze zachodziły zasadnicze różnice stanowisk odnośnie działań, jakie wspólnota mieszkaniowa ma podejmować odnośnie nieruchomości wspólnej, zwłaszcza, gdy chodzi o istotne prace remontowe (np. remont dachu, czy elewacji). Nie wszyscy właściciele lokali uiszczali należności na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

/dowód: przesłuchanie uczestników postępowania M. C. i A. W., także jako członków zarządu uczestnika postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w K., J. K., T. K. i A. S. – e-protokół rozprawy z dnia 2 października 2020 r. – k. 152-154, zeznania świadka J. P. 00:46:40-00:55:48 e-protokołu rozprawy z dnia 2 października 2020 r. – k. 152-154/

Umową z dnia 20 maja 2016 r. o zarządzanie nieruchomością wspólną Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w K. powierzyła zarządzanie nieruchomością wspólną Towarzystwu Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K..

/bezsporne/

W dniu 2 października 2018 r. Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wypowiedziała umowę o zarządzanie z dnia 20 maja 2016 r. za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2019 r. Decyzję o wypowiedzeniu umowy spółka motywowwała brakiem merytorycznej współpracy z poszczególnymi właścicielami lokali, podważaniem podejmowanych decyzji oraz stawianiem nieuzasadnionych zarzutów wobec zarządcy.

/bezsporne, nadto pismo (...) sp. z o. o. w K. z 2.10.2018 r. – k. 6-7, zeznania świadka J. P. 00:46:40-00:55:48 e-protokołu rozprawy z dnia 2 października 2020 r. – k. 152-154/

Miasto K. złożyło wniosek do zarządcy nieruchomości wspólnej o zwołanie zebrania właścicieli lokali, którego przedmiotem miał być wybór nowego zarządu wspólnoty. Podczas zebrania, które odbyło się w dniu 28 stycznia 2019 r. właściciele lokali dokonali wyboru zarządu wspólnoty w osobach M. C. i A. W..

/bezsporne, nadto kopia uchwały nr 1/2019 z 28.01.2019 r. – k. 8-9/

W okresie od lutego do października 2019 r. Miasto K. kierowało do zarządu wspólnoty pisma odnośnie wysokości aktualnych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz numeru rachunku bankowego.

/bezsporne, nadto pismo Prezydenta Miasta K. z 6.02.2019 r. – k. 10, notatki pracownika Urzędu Miasta K. – k. 11, pismo Prezydenta Miasta K. z 16.04.2019 r. z potwierdzeniem odbioru – k. 12, 13, pismo Prezydenta Miasta K. z 16.05.2019 r. z potwierdzeniem odbioru – k. 14, 15/

Po spotkaniu z przedstawicielem Miasta K., do którego doszło w dniu 15 października 2019 r. zarząd wspólnoty mieszkaniowej w dniu 21 października 2019 r. zwołał zebranie właścicieli lokali, w którego porządku ujęto m. in. temat kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W zebraniu tym uczestniczył przedstawiciel Miasta K..

/bezsporne, nadto zaproszenie na zebranie wspólnoty mieszkaniowej – k. 16/

Pismem z dnia 25 listopada 2019 r. Miasto K. wezwało zarząd wspólnoty do przekazania potwierdzonej za zgodność z oryginałem uchwały dotyczącej ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną podjętej przez właścicieli lokali na zebraniu w dniu 25 października 2019 r.

/bezsporne, nadto pismo Prezydenta Miasta K. z 25.11.2019 r. z potwierdzeniem odbioru – k. 17, 18/

Zarząd wspólnoty przekazał Miastu K. dokumenty z zebrania właścicieli lokali, które odbyło się w dniu 25 października 2019 r.

/bezsporne, nadto sprawozdanie z zebrania wspólnoty mieszkaniowej oraz kopie uchwał – k. 19-22/

Pismem z dnia 12 grudnia 2019 r. skierowanym do zarządu wspólnoty mieszkaniowej Miasto K. wskazało, że przekazane uchwały rażąco naruszają przepisy prawa, wobec czego nie stanowią podstawy do dokonywania rozliczeń z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W związku z negatywną oceną miasta odnośnie pracy członków zarządu, Miasto K. wskazało, że podejmie działania mające na celu ustanowienie zarządcy przymusowego dla nieruchomości.

/bezsporne, nadto pismo z 12.12.2019 r. z potwierdzeniem odbioru – k. 23, 24/

M. C. i A. W. nie mają doświadczenia w zarządzaniu nieruchomościami, powołanie ich do zarządu wspólnoty nastąpiło za namową pozostałych właścicieli lokali. Po powołaniu ich do zarządu wspólnoty w funkcjonowaniu wspólnoty mieszkaniowej nie doszło do żadnych istotnych zmian, nie uległa zmianie stawka zaliczek na poczet zarządu nieruchomością wspólną, regulowane są należności obciążające nieruchomość wspólną. Nowo powołani członkowie zarządu podjęli starania, aby prowadzenie rachunku bankowego do rozliczeń mogło odbywać się w banku, który nie pobiera opłat za transakcje płatnicze, gdyż bank, w którym dotychczas był prowadzony rachunek bankowy wspólnoty mieszkaniowej pobierał dość wysokie opłaty za każdą transakcję. Podejmowali też rozmowy z właścicielami lokali odnośnie prac remontowych na nieruchomości wspólnej, w tym finansowanych z kredytu bankowego, jednak w tym zakresie, podobnie jak to miało miejsce wcześniej, nie udało się wypracować porozumienia, małżonkowie K. sami sfinansowali remont dachu na budynku, w którym znajduje się ich lokal mieszkalny. Nadal nie wszyscy właściciele lokali uiszczają należności na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

/dowód: przesłuchanie uczestników postępowania M. C. i A. W., także jako członków zarządu uczestnika postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w K., J. K., T. K. i A. S. – e-protokół rozprawy z dnia 2 października 2020 r. – k. 152-154, zeznania świadka J. P. 00:46:40-00:55:48 e-protokołu rozprawy z dnia 2 października 2020 r. – k. 152-154/

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy w postaci przywołanych dowodów, które nie były kwestionowane przez strony.

Wskazane dowody co do zasady zasługiwały na miano wiarygodnych i w odpowiedniej części stanowiły podstawę poczynionych ustaleń faktycznych. W dużej mierze wskazane okoliczności faktyczne były w istocie bezsporne.

Sąd zważył, co następuje:

Przedmiotowy wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

W myśl regulacji art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zm.), jeżeli zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel lokalu może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie. Sąd odwoła zarządcę, gdy ustaną przyczyny jego powołania.

Każda z tych przesłanek stanowi samodzielną podstawę żądania przez właściciela lokalu (wyodrębnionego lub niewyodrębnionego) ustanowienia zarządcy przymusowego.

Wskazany przepis znajduje zastosowanie w tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych, w których powołanie zarządu, stosownie do treści art. 20 ustawy o własności lokali jest obligatoryjne.

Stosownie do treści art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali, jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem (od dnia 1 stycznia 2020 r. więcej niż trzy), właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. W ust. 2 wskazano, że zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszani w czynnościach lub odwołani.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w K. składa się z 10 lokali, zatem przepis art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali mógł w niniejszej sprawie znaleźć zastosowanie.

Podmiotem legitymowanym do złożenia wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego jest każdy właściciel lokalu.

Jak wynika z powołanego przepisu, przesłankami ustanowienia zarządcy przymusowego są brak powołania zarządu, niewypełnianie przez zarząd swoich obowiązków albo też naruszanie przez zarząd zasad prawidłowej gospodarki.

Należy jednak podkreślić, że regulacja zawarta w art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi przepis o charakterze wyjątkowym, przewidując odstępstwo od zasady wynikającej z art. 18, 19 i 20, że to sami właściciele lokali i współwłaściciele nieruchomości wspólnej sprawują zarząd tą nieruchomością, jak i określają sposób tego zarządu.

W przypadku powołania zarządu, każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną (art. 27 ustawy o własności lokali).

Ponieważ odebranie właścicielowi uprawnienia w zakresie zarządzania jego mieniem zawsze będzie stanowiło ingerencję w podstawowe uprawnienia wynikające z przysługiwania tego prawa rzeczowego, a określone w art. 140 k.c. w zw. z art. 195 k.c., stosowanie tego rodzaju wyjątkowych regulacji wymaga wykładni ścisłej i zawężającej w zakresie przesłanek, które mogą doprowadzić do ingerencji sądu w to uprawnienie (zob. postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 29.05.2014 r., III Ca 1248/14, niepubl.).

Wpada bowiem zauważyć, że wspólnota mieszkaniowa z uwagi na występowanie przymusowej współwłasności jest jednostką na swój sposób samorządną i autonomiczną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2.12.1998 r., I CKN 903/97, niepubl.), gdyż to współwłaściciele w sposób demokratyczny, biorąc pod uwagę wielkość udziałów posiadanych w nieruchomości wspólnej, dokonują wyboru zarządu, który będzie kierował pracami w zakresie czynności nie przekraczających zakresu zwykłego zarządu i w tym samym trybie podejmują uchwały w sprawach przekraczających jego kompetencje.

Przewidziana przez ustawodawcę regulacja w maksymalny możliwy sposób ma zapewnić współwłaścicielom rzeczywistą samorządność, do niezbędnego minimum ograniczając ingerencję ewentualnych czynników zewnętrznych.

Niewątpliwie taką ingerencją jest ustanowienie zarządu przymusowego, zwłaszcza z szerokim zakresem uprawnień, w tym uprawnieniem do ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, gdyż odbiera się wówczas współwłaścicielom możliwość decydowania o bieżącym funkcjonowaniu wspólnoty mieszkaniowej, prawa i obowiązki

z tym związane przekazując podmiotowi zewnętrznemu. Obciąża się również wszystkich członków wspólnoty przysługującym zarządcy wynagrodzeniem.

Wypada zauważyć, że członkowie wspólnoty mieszkaniowej w sytuacji, gdy nie zgadzają się z wolą większości wyrażaną w podejmowanych uchwałach, dysponują innym instrumentem pozwalającym na kontrolowanie prawidłowości działań wspólnoty mieszkaniowej.

Stosownie bowiem do treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Co istotne, zaskarżyć uchwałę do sądu może każdy właściciel lokalu – zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą (na zebraniu lub w trybie indywidualnego zbierania głosów), jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym właściciel, który głosował za uchwałą (zob. R. Dzięczek, komentarz do art. 25, teza 1, sip.lex.pl).

Należy zauważyć, że jedna z podstaw wystąpienia z powództwem o uchylenie uchwały ma analogiczne brzmienie jak podstawa do ustanowienia zarządu przymusowego tj. naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Nie oznacza to jednak, że członek wspólnoty mieszkaniowej dysponuje dwoma środkami prawnymi opartymi na tych samych podstawach, a wybór należy jedynie do niego.

Powództwo z art. 25 dotyczy bowiem konkretnej uchwały, jednostkowej decyzji podjętej przez wspólnotę mieszkaniową, która w ocenie członka pozostającego w mniejszości narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Z kolei wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego ma swoje uzasadnione podstawy jedynie wtedy, gdy zarząd w sposób permanentny, całym ciągiem podejmowanych decyzji narusza zasady prawidłowej gospodarki. Przesłanki do ustanowienia zarządcy przymusowego mają więc bardziej restrykcyjny charakter.

Jakkolwiek przesłanką złożenia skutecznego wniosku o ustanowienie zarządu przymusowego nie jest uprzednie zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej, które legły u podstaw kwestionowanych przez wnioskodawcę działań zarządu, to w realiach niniejszej sprawy fakt ten nie może być zupełnie obojętny dla oceny złożonego wniosku.

Wnioskodawca zarzucił bowiem zarządowi nie tylko, że nie wykonuje on swoich obowiązków, ale także skierował zastrzeżenia do podjętych uchwał i podniósł brak działań zarządu, aby doprowadzić do stanu zgodnego z prawem.

Zastrzeżenia w tym przedmiocie w istocie odnoszą się jednak do samych członków wspólnoty mieszkaniowej, w tym także wnioskodawcy jako właściciela jednego z lokali mieszkalnych, gdyż to wspólnota mieszkaniowa podejmowała decyzje w drodze wskazanych uchwał, nie są to zaś decyzje członków zarządu.

W tym stanie rzeczy wnioskodawca miał możliwość zakwestionować podjęte uchwały, w szczególności uchwałę nr 2/2019, poddając tę uchwałę pod ocenę sądu, czego jednak zaniechał, gdyż powództwa o uchylenie uchwały nie złożył.

Jednocześnie wypada zauważyć, że wskazana uchwała nie dokonywała zasadniczych zmian w dotychczasowym funkcjonowaniu wspólnoty mieszkaniowej.

Oczywiście właściciel lokalu nie ma obowiązku uczestniczyć w zebraniach wspólnoty mieszkaniowej. Rezygnując jednakże z możliwości uczestniczenia w spotkaniach i podjęcia próby przekonania pozostałych członków wspólnoty do swoich racji, a w przypadku podjęcia uchwał, z którymi się nie zgadza, zaskarżenia ich do sądu, taki właściciel lokalu sam pozbawia się w znacznej mierze wpływu na kierunek działań podejmowanych przez wspólnotę mieszkaniową.

W tym kontekście sformułowany przez wnioskodawcę zarzut naruszeniu przez zarząd zasad prawidłowej gospodarki nie znajdował zatem uzasadnienia.

Mając na uwadze zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym zeznania świadka i przesłuchanie uczestników postępowania, którzy złożyli zeznania, zachodził także brak dostatecznych podstaw do przyjęcia, że nowo wybrany zarząd nieruchomości wspólnej podejmował decyzje, które naruszałyby zasady prawidłowej gospodarki, czy też przekraczałyby swoje kompetencje (art. 21, 22 ustawy o własności lokali).

Członkowie zarządu w miarę posiadanych możliwości, bez wsparcia ze strony pozostałych właścicieli lokali, starali się wywiązywać ze swoich obowiązków, rozliczanie kosztów funkcjonowania nieruchomości wspólnej odbywało się na takich samych zasadach, jak wówczas, gdy zarząd był powierzony fachowemu podmiotowi, regulowali należności wspólnoty, nie podejmowali działań, które w istotny sposób obciążałyby finansowo wspólnotę mieszkaniową, przeciwnie, podjęli działania mające na celu ograniczenie chociażby wydatków na prowadzenie rozliczeń finansowych.

Ponadto wnioskodawca zarzucił, że zarząd wspólnoty nie wypełniał swoich obowiązków, pomimo licznych prób kontaktu i doręczanych wezwań, nie kontaktował się z miastem, nie przekazywał miastu informacji koniecznych do wykonywania obowiązków właściciela lokalu (brak informacji o koncie bankowym). Nie było również podejmowanych działań w celu określenia wysokości zaliczek przez okres ponad 8 miesięcy.

Wypada jednak zauważyć, że wbrew twierdzeniu wnioskodawcy, na skutek podjętych przez wnioskodawcę działań, zostało zwołane zebranie właścicieli lokali, a następnie przekazane zostały żądane dokumenty. W zakresie rozliczeń finansowych wspólnoty mieszkaniowej, poza zmianą numeru rachunku bankowego, nie zaszły żadne istotne zmiany.

Niewypełnianie obowiązków zarządczych mimo powołania zarządu odnosi się do wszelkiego rodzaju zaniechań po stronie zarządu. W doktrynie wskazuje się na szerokie rozumienie tego sformułowania. Chodzi więc o sytuacje, gdy zarząd nie realizuje ciążącego na nim obowiązku, bez względu na to, jakie jest źródło tego obowiązku. Obowiązki wynikać mogą bowiem zarówno z ustawy, jak i z uchwał właścicieli lokali.

Z przesłanką niewypełniania obowiązków zarządczych łączy się w pewnym stopniu także przesłanka naruszenia zasad prawidłowej gospodarki. Nietrudno wyobrazić sobie sytuację, w której zaniechania zarządu skutkować będą naruszeniem zasad prawidłowej gospodarki. Niekiedy dana okoliczność wypełniać będzie jednocześnie obie te przesłanki.

Naruszenie zasad prawidłowej gospodarki dotyczy także jednak wszystkich zachowań, które są niezgodne z obowiązującymi przepisami, znajdującymi zastosowanie względem wspólnot mieszkaniowych, jak również samowolnego dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu bez stosownego umocowania wyrażonego w uchwale właścicieli lokali.

Przesłanka ta będzie się również odnosić do okoliczności związanych z gospodarowaniem środkami pieniężnymi zgromadzonymi przez członków wspólnoty mieszkaniowej przez np. wybór niekorzystnej cenowo (przekraczającej rynkową wartość) oferty podmiotu świadczącego usługi na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, czy w skrajnych przypadkach kradzież tych środków.

Na wnioskodawcy, który powoływał się na przesłanki uzasadniające wyznaczenie zarządcy, spoczywał ciężar wykazania tych okoliczności zgodnie z regułą z art. 6 k.c., czemu w ocenie sądu wnioskodawca nie sprostał.

Jednocześnie w sprawie nie zachodziła przesłanka braku podmiotu ustanowionego przez właścicieli lokali do sprawowania zarządu.

Należało ponadto zauważyć, że art. 26 ustawy nie stanowi przeszkody do odwołania zarządu uchwałą właścicieli lokali i zastąpienie go nowym zarządem. Jest to dopuszczalne nawet wtedy, gdy dotychczasowy zarząd należycie wykonuje swoje obowiązki (art. 20 ustawy). Przyczyną odwołania zarządu może być np. to, że właściciele lokali mają lepszego

kandydata do objęcia stanowiska w zarządzie, zwłaszcza w sytuacji, gdy uczestnicy niniejszego postępowania nie sprzeciwili się propozycji wnioskodawcy, aby na zarządcę ponownie powołać Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K., który już sprawował zarząd nieruchomością wspólną wskazanej wspólnoty mieszkaniowej.

W tym zakresie właściciele lokali mieszkalnych mogą podejmować swobodne decyzje, zarówno co do osoby zarządcy, czy też zasad, na jakich zarząd ma być powierzony.

Należy jednocześnie podkreślić, że tego rodzaju decyzji właściciele lokali nie mogą jednak podejmować w czasie odwołania przez sąd zarządcy przymusowego do chwili jego odwołania (tak również J. Ignatowicz: Komentarz do ustawy o własności lokali, s. 93).

Z tych względów w oparciu o przywołane przepisy wniosek jako nieudowodniony i nieuzasadniony, ingerujący nadmiernie w uprawnienia właścicieli lokali, podlegał oddaleniu.

O kosztach postępowania sąd postanowił na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

W ocenie sądu okoliczności przedmiotowej sprawy nie przemawiały za odstąpieniem od obowiązującej w postępowaniu nieprocesowym zasady rozstrzygnięcia o kosztach postępowania wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c.