

Sygn. akt I Ns 1188/14

POSTANOWIENIE

Dnia 27 stycznia 2015r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Halina Grzybowska

Protokolant: Magdalena Tobiasz

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2014 r. w Świdnicy na rozprawie

sprawy z wniosku **A. G.**

przy uczestnictwie **M. K. i S. K.**

o wyrażenie zgody na rozwiązanie umowy o powierzenie zarządzania nieruchomością i wyznaczenie innego zarządcy

postanawia:

oddalić wniosek.

Sygn. akt I Ns 1188/14

UZASADNIENIE

We wniosku złożonym w dniu 18 lipca 2014 roku wnioskodawczyni A. G. domagała się wyrażenia przez sąd zgody na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, tj. na rozwiązanie umowy o powierzenie zarządzania nieruchomością przy ul. (...) w Ś.. Wniosła o wyznaczenie firmy E. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na zarządcę wskazanej nieruchomości, stanowiącej współwłasność wnioskodawczyni i uczestników postępowania – S. K. i M. K.. Wskazała, że obecny zarządca nieruchomością wspólną – spółka (...) Sp. z o.o. z/s w Ś. niewłaściwie wywiązuje się ze swoich obowiązków – wytacza bezpodstawne powództwa na koszt współwłaścicieli, nie dba o stan techniczny nieruchomości, a wynagrodzenie zarządcy jest zawyżone. A. G. do wniosku dołączyła oferty firm zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami, np. spółki E. (...) z/s w W. czy spółki (...) z/s w W.. Ta ostatnia zaproponowała wynagrodzenie w wysokości 0,30 zł/m⁽²⁾. Wnioskodawczyni wystąpiła nadto o zasądzenie na jej rzecz od uczestników kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy postępowania S. i M. K. wnieśli o oddalenie wniosku w całości i zasądzenie od wnioskodawczyni na ich rzecz kosztów postępowania. Wskazali, że zarządzanie wspólnotą mieszkaniową wykonywane jest przez (...) sp. z o.o. w sposób prawidłowy, zgodny z umową i przepisami prawa. Wnioskodawczyni jest osobą bardzo konfliktową, a argumenty powołane we wniosku są wynikiem jej osobistej niechęci do obecnego zarządcy. Nadto uczestnicy postępowania podnieśli, że nie akceptują propozycji wnioskodawczyni powierzenia zarządzania nieruchomością wspólną wskazanym przez nią firmom, gdyż są one niewiarygodne, działają na rynku od niedawna, a swoje siedziby mają poza Ś. co utrudniałoby kontakt z przedstawicielami tych spółek i prawidłowe zarządzanie nieruchomością.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawczyni A. G. jest właścicielką lokalu nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w budynku przy ul. (...) w Ś.. Uczestnicy postępowania S. i M. K. są współwłaścicielami lokalu nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego we wskazanym wyżej budynku. Wnioskodawczyni nabyła wskazany lokal od Gminy Ś. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26.10.2012 roku. Uczestnicy lokal nr (...) nabyli od L. Z. na podstawie umowy

sprzedaży z dnia 15.04.2008 r. Wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania są współwłaścicielami nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w Ś. A. G. posiada udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 50,13%, natomiast uczestnicy 49,87%.

Dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 7-8), odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 9-11)

Umową z dnia 17 lipca 2007 roku zawartą w formie aktu notarialnego zarządzanie nieruchomością wspólną przy ul. (...) w Ś. powierzone zostało spółce (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ś.. Stronami umowy byli ówczesni właściciele lokali w przedmiotowej nieruchomości: Gmina Ś. (jako właściciel lokalu nr (...)) oraz L. Z. (właściciel lokalu nr (...)), a także spółka, której powierzono zarząd: (...) sp. z o.o. z/s w Ś.. Miesięczne wynagrodzenie dla spółki (...) ustalono na kwotę 0,31 zł/m² powierzchni nieruchomości.

Dowód: akt notarialny nr Rep. A (...)

Pomiędzy wnioskodawczynią a uczestnikami postępowania istnieje konflikt dotyczący stosunków sąsiedzkich i zarządzania nieruchomością wspólną.

Dowód: przesłuchanie uczestniczki S. K. (k. 94v), przesłuchanie uczestnika M. K. (k. 95)

Wspólnota Mieszkaniowa z inicjatywy ówczesnego właściciela lokalu nr (...) – Gminy Ś. wystąpiła w 2009 roku z powództwem przeciwko A. G. o zapłatę kwoty stanowiącej koszt naprawy przewodu kominowego. Powodem wytoczenia powództwa było przekonanie, że to stosowanie niewłaściwego opału przez użytkowników lokalu nr (...) było przyczyną degradacji komina stanowiącego część wspólną nieruchomości. Sąd Rejonowy w Świdnicy wyrokiem z dnia 15 lutego 2010 roku, sygn. akt I C (...), oddalił powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej w Ś. ul. (...) przeciwko wnioskodawczyni A. G. o zapłatę kwoty 2165,24 zł i zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanej 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Dowód: odpis wyroku SR w Świdnicy, sygn. akt I C (...) (k. 25), przesłuchanie wnioskodawczyni A. G. (k. 94).

Wnioskodawczyni wystosowywała różnego rodzaju pisma do spółki (...). Domagała się w nich m.in. udzielenia informacji o przekształceniu pralni na mieszkanie przynależne, usunięcia winorośli z okien przynależnych jej pomieszczeń gospodarczych, usunięcia drewna narzuconego na ścianę, usunięcia z jej mieszkania instalacji wodnej przechodzącej do lokalu nr (...), usunięcia anteny z jej komina czy okna korytarzowego czy też innych działań związanych z zachowaniem właścicieli lokalu nr (...). Uczestnicy postępowania, wskutek interwencji zarządcy, odsunęli składowane drewno od ściany budynku, tak aby nie wdała się wilgoć. Zmienili położenie winorośli, puszczając je pionowo i odsłaniając okno pomieszczenia gospodarczego wnioskodawczyni.

Wnioskodawczyni kierowała nadto pisma do innych instytucji np. do Miejskiego Zarządu (...) w Ś., w których domagała się określonego zachowania od uczestników postępowania związanego z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Zainicjowała postępowanie administracyjne zarzucając uczestnikom wybudowania garażu stanowiącego własność S. i M. K. w warunkach samowoli budowlanej. Postępowanie administracyjne w tej sprawie zostało umorzone z uwagi na niepotwierdzenie faktu wybudowania garażu w warunkach samowoli budowlanej.

Dowód: pisma wnioskodawczyni do spółki (...) z dnia 5.11.2012 r., z dnia 23.02.2012 r., z dnia 18.04.2013 r. (k. 26, k. 27-28, k. 30), pismo wnioskodawczyni do Miejskiego Zarządu (...) w Ś. z dnia 23.02.2012 r. (k. 29), odpowiedź Starostwa Powiatowego z dnia 6.05.2013 r. (k. 68), decyzja nr (...) o umorzeniu postępowania (k. 67), przesłuchanie uczestniczki S. K. (k. 94v.), przesłuchanie uczestnika M. K. (k. 95)

Zarządca nieruchomości (...) sp. z o.o. ustosunkowywał się do pism wnioskodawczyni, a także podejmował odpowiednie działania występując do właściwych instytucji celem rozwiązania konkretnego problemu. Między innymi wystąpił do Zakładu (...) zwracając się o wyjaśnienie przyczyn zbyt niskiego ciśnienia w instalacji wodnej w budynku przy ul. (...). Ponadto zarządca pismem z dnia 24.01.2014 r. zwrócił się do Powiatowego Inspektoratu

Nadzoru Budowlanego o przeprowadzenie kontroli w nieruchomości budynkowej w Ś. ul. (...), celem sprawdzenia zgodności modernizacji, dokonanych zarówno w lokalu wnioskodawczyni jak i w lokalu uczestników postępowania, z przepisami prawa budowlanego. Z kolei w dniu 21 sierpnia 2013 roku nakazał M. K. likwidację butli gazu płynnego w wynajmowanym lokalu, którego jest on właścicielem.

Dowód: odpowiedź spółki (...) na pismo wnioskodawczyni (k. 62), pismo spółki do Zakładu (...) z dnia 26.09.2012 r. (k. 64), wniosek z dnia 24.01.2014 r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego (k. 65), pismo do M. K. z 21.08.2013 r. (k. 63).

Zarządca nieruchomości (...) sp. z o.o. zawiadamiał właścicieli lokali o zebraniach wspólnoty mieszkaniowej informując jednocześnie o ich porządku. Zarządca nieruchomości wspólną organizując m.in. wymianę okien i stolarki okiennej na klatce schodowej, dzierżawę części elewacji, miejscową naprawę dachu. Plan gospodarczy na rok 2012 został w większości zrealizowany. W ramach planu dokonano m.in. drobnych robót remontowych, oceny urządzeń grzewczo-kominowych budynku oraz poszczególnych lokali, przeglądu jednorocznego budynku, przeglądu instalacji gazowej, ubezpieczenia budynku. Zarządca organizował okresowe przeglądy instalacji gazowej, przeglądy budynku czy kominiarskie.

Dowód: zawiadomienia spółki (...) z dnia 14.02.2011 r., z 17.02.2012 r., z 18.02.2013 r., z 24.02.2014 r. (k. 51, k. 52, k. 53, k. 54), pisma informacyjne spółki (...) z dnia 17.11.2010 r., z 18.08.2011 r., z 13.04.2012 r., z 17.08.2012 r. (k. 55, k. 56, k. 57, k. 58, k. 59), wykonanie i plan gospodarczy na rok 2013 zarządu nieruchomością wspólną (k. 24), przesłuchanie wnioskodawczyni A. G. (k. 94), przesłuchanie uczestniczki S. K. (k. 94v.).

Wnioskodawczyni A. G. żądała usunięcia instalacji wodnej i kanalizacyjnej przebiegającej przez jej lokal, która jest częścią wspólną nieruchomości. Pomimo wyznaczenia dwóch terminów dokonania kontroli sprawdzenia wewnętrznej instalacji wodnej przebiegającej częściowo przez lokal wnioskodawczyni, służby techniczne nie zostały wpuszczone. Kontrola miała na celu zbadanie przyczyny braku zasilania w wodę części lokalu należącego do uczestników i zweryfikowanie przypuszczeń zarządcy, że mogło dojść do celowego odcięcia dopływu wody poprzez zaklepanie instalacji miedzianej przez A. G.. Wnioskodawczyni nie podpisała projektu uchwały w sprawie rozdzielania pionów instalacji wodnej, tak aby nie przechodziły one przez jej mieszkanie. Z kolei w dniu 12.11.2013 r. pomimo pisemnej informacji nie wpuściła do mieszkania pracowników zakładu kominiarskiego, w celu sprawdzenia przyczyny wydobywania się dymów na klatkę schodową. Wnioskodawczyni nie wyraziła zgody na wymianę rynien, chociaż wcześniej sama wnioskowała o ich wymianę. W 2014 roku nie uczestniczyła w zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Dowód: pismo zarządcy do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego z dnia 11.03.2014 r. (k. 66), pismo Zakładu Usług (...) z 13.11.2013 r. (k. 70), przesłuchanie wnioskodawczyni A. G. (k. 93v.-94), przesłuchanie uczestniczki S. K. (k. 94v.).

W dniu 31 lipca 2014 roku w lokalu wnioskodawczyni dokonano przeglądu technicznego instalacji gazowej. W jego wyniku oceniono stan techniczny połączeń z urządzeniami gazowymi jako zły, stwierdzono nieszczelność całej instalacji gazowej i brak wentylacji w pomieszczeniu, w którym zamontowane jest urządzenie gazowe. W wyniku przeglądu zalecono zlikwidowanie nieszczelności na kolanach na korytarzu. Zarządca nieruchomości wspólnej zobowiązał A. G. do usunięcia przedmiotowej usterki i poinformował, że usunięcie musi nastąpić na jej własny koszt. Tego samego dnia przeprowadzony został przegląd instalacji gazowej części wspólnych budynku mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), w wyniku którego stwierdzono szczelność instalacji gazowej.

Dowód: protokół z przeglądu technicznego w lokalu przy ul. (...) (k. 91), protokół z przeglądu instalacji gazowej w budynku nr (...) przy ul. (...) w Ś. (k. 92), pismo spółki (...) z dnia 1.12.2014 r. (k. 114).

Działając przez pełnomocnika, wnioskodawczyni w dniu 25 kwietnia 2013 r. wystosowała do uczestników postępowania pismo, w którym zwróciła się o wyrażenie zgody na zamianę dotychczasowego zarządcy nieruchomości. W uzasadnieniu wskazała, że koszty obecnego zarządu są za wysokie, a zarządca nie wywiązuje się ze swoich

obowiązków. S. K., w odpowiedzi na pismo, nie wyraziła zgody na zmianę zarządcy wskazując, że należycie wywiązuje on się z powierzonych zadań.

Dowód: pismo z dnia 25.04.2013 r. (k. 31), odpowiedź uczestniczki z dnia 9.05.2013 r. (k. 32)

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie opisanych wyżej dokumentów, których treść nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadnego z uczestników. Nadto ustalenia oparto na dowodzie z przesłuchania uczestników postępowania S. i M. K. i częściowo na dowodzie z przesłuchania wnioskodawczynie A. G..

Sąd uznał za niewiarygodne zeznania wnioskodawczynie A. G. w części, w jakiej twierdziła, że spółka (...) nie wywiązuje się prawidłowo ze swoich zadań, traktuje w sposób uprzywilejowany uczestników postępowania, wytacza bezpodstawne powództwa na koszt właścicieli lokali, a koszty sprawowanego przez nią zarządu są zawyżone. Twierdzenia te nie zostały potwierdzone w wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego – co innego wynika w szczególności z dowodów z dokumentów, a także z zeznań uczestników postępowania zgodnych z tymi dokumentami.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j.: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.) właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu (art. 18 ust 2 ustawy). Umowa z dnia 17 lipca 2007 roku powierzająca zarządzanie nieruchomością wspólną przy ul. (...) w Ś. spółce (...) sp. z o.o. z/s w Ś. wiąże więc także obecnych właścicieli lokali, chociaż nie byli jej stronami. Nie było to zresztą kwestionowane przez wnioskodawczynię. Wspólnota mieszkaniowa jaką tworzą właściciele wyodrębnionych lokali w nieruchomości przy ul. (...) w Ś. jest małą wspólnotą mieszkaniową, w której do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (art. 19 ustawy).

Podstawą prawną wniosku A. G. jest przede wszystkim przepis art. 199 kc, zgodnie z którym do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Spełniona została przesłanka zainicjowania niniejszego postępowania skoro wnioskodawczyni posiada nieznacznie ponad połowę udziałów w nieruchomości wspólnej (50,13%).

Kierując się przesłankami wymienionymi we wskazanym przepisie, tj. celem zamierzonej czynności oraz interesami wszystkich współwłaścicieli, Sąd uznał że niecelowe jest rozwiązanie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną przez spółkę (...) i ustanowienie nowego zarządcy.

Zwrócić należy uwagę na głęboki konflikt istniejący pomiędzy wnioskodawczynią a uczestnikami postępowania. O konflikcie tym świadczą przede wszystkim pisma wnioskodawczynie do zarządcy nieruchomością wspólną, a także do innych instytucji jak Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, w których wnioskodawczyni zgłasza nieprawidłowości w zachowaniu uczestników mające wpływ na korzystanie z jej własnego mieszkania a także z nieruchomości wspólnej. Z drugiej strony uczestnicy również informują zarządcę o nieprawidłowościach ze strony A. G.. Jak wynika jednak ze zgromadzonego materiału dowodowego, uczestnicy podejmują odpowiednie działania celem zaspokojenia żądań wnioskodawczynie, np. odsunęli składowane drewno od ściany budynku aby zapewnić wentylację, czy zmienili położenie winorośli zasłaniających okno do pomieszczenia wnioskodawczynie. Natomiast zachowanie A. G. w znaczącym stopniu utrudnia uczestnikom korzystanie z własnego lokalu jak i z nieruchomości wspólnej w sposób zgodny z ich przeznaczeniem. Najbardziej jaskrawy przykład to uniemożliwienie wejścia do mieszkania wnioskodawczynie służbom technicznym w celu ustalenia przyczyny braku zasilania w wodę w lokalu

uczestników. Wnioskodawczyni mimo zgłaszania licznych uwag co do zachowania uczestników, a także wniosków o przeprowadzenie określonych czynności w nieruchomości wspólnej, swoim zachowaniem uniemożliwiła często rozwiązanie zgłaszanych przez nią samą problemów. Przykładowo, odmówiła podjęcia uchwały w sprawie rozdzielnie pionów instalacji wodnej, pomimo że była inicjatorką usunięcia instalacji znajdującej się w jej lokalu. Nie wpuszczała odpowiednich służb celem przeprowadzenia w jej mieszkaniu stosownych przeglądów czy kontroli. Nie uczestniczyła w zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w 2014 roku. Niezasadnie wskazywała na nieszczelność instalacji gazowej w częściach wspólnych nieruchomości budynkowej domagając się od zarządcy usunięcia tej usterki, podczas gdy nieszczelność wykazana została w jej mieszkaniu i to ona była obowiązana do jej usunięcia.

Nie znalazły potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym twierdzenia wnioskodawczyni o nieprawidłowym sprawowaniu zarządu przez spółkę (...). Zarządca realizował zadania wynikające z umowy o powierzenie zarządu, dbając o okresowe przeglądy techniczne, ubezpieczenie budynku, remonty takie jak wymiana okien na klatce schodowej i inne wymienione we wcześniejszej części uzasadnienia. Porównując oferty innych firm zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami, a przedstawionych przez wnioskodawczynię, Sąd uznał, że wynagrodzenie obecnego zarządcy nie jest wygórowane, a jego wysokość zbliżona jest do ofert innych spółek. Podzielił przy tym twierdzenia uczestników postępowania, że ocenę ofert innych firm należało przeprowadzić także w oparciu o kryterium rękojmi prawidłowego wywiązywania się z zadań. Uczestnicy zasadnie podnosili wątpliwości dotyczące możliwych trudności związanych z szybkim reagowaniem na różne awarie czy też z kontaktowaniem się z ewentualnymi nowymi zarządcami mającymi swoje siedziby poza Ś..

Niezasadne okazały się twierdzenia wnioskodawczyni, że aktualny zarządca działa jedynie na rzecz uczestników S. i M. K.. Jak wykazano wyżej, wystąpienia zarządcy dotyczyły także zweryfikowania ewentualnych nieprawidłowości w działaniach uczestników (np. wniosek z dnia 24.01.2014 r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego - k. 65). Zarządca zwracał się też bezpośrednio do samych uczestników w celu zmiany określonych działań, sygnalizowanych przez wnioskodawczynię. Zgłaszane problemy miały być również przedmiotem zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej.

Powództwo wytoczone przeciwko wnioskodawczyni okazało się rzeczywiście bezzasadne. Nie znaczy to jednak, że Wspólnota Mieszkaniowa działająca przez swojego zarządcę występując z powództwem działała na szkodę właścicieli lokali narażając ich na niepotrzebne koszty. Kierowała się bowiem subiektywnym przekonaniem o winie wnioskodawczyni w uszkodzeniu przewodu kominowego. Powództwo miało więc na celu ochronę interesu wspólnoty mieszkaniowej i uchronienie jej od ponoszenia kosztów naprawy, które zdaniem zarządcy ponieść powinna wyłącznie wnioskodawczyni. To, że powództwo zostało oddalone nie jest równoznaczne z tym, że było oczywiście bezzasadne, jak twierdzi wnioskodawczyni. Dopiero wyniki postępowania sądowego doprowadziły do stwierdzenia niezasadności powództwa.

Reasumując, nie potwierdziły się zarzuty wnioskodawczyni co do prawidłowości sprawowanego zarządu nieruchomością wspólną. Dlatego rozwiązanie umowy z aktualnym zarządcą nie jest celowe i nie leży w interesie wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Zatem należało oddalić wniosek A. G. o wyrażenie zgody na podjęcie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Nie zaszyły także przesłanki wyznaczenia zarządcy przymusowego przez sąd, o których mowa w art. 203 kc. Ustanowienie zarządcy sądowego może nastąpić w trzech sytuacjach: 1) gdy nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu, 2) gdy większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu i 3) gdy większość krzywdzi mniejszość. Do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli (art. 201 kc). W analizowanej sprawie to wnioskodawczyni posiada większość udziałów w nieruchomości wspólnej, zatem badanie którejkolwiek z trzech przesłanek ustanowienia zarządcy sądowego jest bezprzedmiotowe.

Pomimo zgłoszenia wniosku przez uczestników o zasądzenie od wnioskodawczyni kosztów postępowania, Sąd nie zawarł w wyroku stosownego rozstrzygnięcia, ponieważ uczestnicy prowadzący postępowanie osobiście, nie wykazali wysokości poniesionych przez nich kosztów.