

Sygn. akt II Ca 396/14

POSTANOWIENIE

Dnia 30 stycznia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Marzenna Ernest
Sędziowie:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak (spr.) SSR del. Małgorzata Woźniak
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

na rozprawie rozpoznał

sprawę z wniosku **J. S. (1) i M. S.**

przy udziale **G. B., A. B., A. S., J. S. (2), (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w N., G. K., R. K., J. S. (3) z domu K., J. K. (1), M. R., T. R. (1), J. C., S. C., A. Z., L. N., U. K., K. K. (1), K. G., M. G., J. B., K. S., B. S., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.**

o ustanowienie zarządcy przymusowego

na skutek apelacji wniesionej przez uczestnika (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w N. od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 28 listopada 2013 r., sygn. akt II Ns 1485/10

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu Szczecin - Centrum w Szczecinie do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 396/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie Wydział II Cywilny, sygn. akt II Ns 1485/10:

I. ustanowił dla nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) zarządcę przymusowego Towarzystwo Budownictwa (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S.;

II. powierzył zarządcy obowiązek i nadał uprawnienie do kierowania wspólnotą mieszkaniową w sprawach związanych z administrowaniem nieruchomością oraz do reprezentowania wspólnoty na zewnątrz, a także w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, wszystkie te czynności w zakresie zwykłego zarządu, a ponad ten zakres jedynie za zgodą wspólnoty wyrażoną w uchwale właścicieli lokali;

III. ustalił wynagrodzenie zarządcy na kwotę 0,70 zł za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej miesięcznie, płatne przez właścicieli poszczególnych lokali – wyodrębnionych i niewyodrębnionych – w wysokości zgodnej z zajmowaną przez nich powierzchnią, w formie zaliczek płatnych z góry do 10 dnia każdego miesiąca;

IV. zasądził od R. K., M. R., K. S., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w N., J. C., S. C. i J. S. (3) solidarnie na rzecz J. S. (1) i M. S. kwoty po 118,35 zł;

V. zasądził od R. K., M. R., K. S., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w N., J. C., S. C. i J. S. (3) solidarnie na rzecz G. B. i A. B. kwoty po 104,07 zł;

VI. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin- Centrum w Szczecinie od R. K., M. R. i K. S. kwoty po 168,86 zł, a od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w N., J. C., S. C. i J. S. (3) kwoty po 168,85 zł;

VII. pozostałe koszty postępowania każdy z uczestników ponosi we własnym zakresie.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Nieruchomość położona w S. przy ul. (...), obejmująca działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), jest własnością Gminy M. S.. Opisana nieruchomość oddana została w wieczyste użytkowanie w ten sposób, że posadowiony na niej budynek stanowi odrębną własność. Budynek ten wybudowała (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w N., której prezesem i jedynym udziałowcem jest R. K.. Z budynku położonego w S. przy ul. (...) wyodrębnionych zostało 13 nieruchomości lokalowych (obejmujących lokale oznaczone numerami: 1, 2, 3, 4, 5, 6, U2, 7, 8, 9, 10, 11, 12), natomiast z budynku położonego przy ul. (...) wyodrębniono 12 nieruchomości lokalowych (obejmujących lokale oznaczone numerami: G3, 1, 2, 3, 4, U1, G1, G2, 5, 6, 7, 8).

Właścicielami lokali przy ul. (...) są:

- na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej - J. B. i K. S. - właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) (KW nr (...)), z którym to lokalem związany jest udział (...) we wspólnej części budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu,

- A. Z. - właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...) (KW nr (...)), z którym to lokalem związany jest udział (...) we wspólnej części budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu,

- na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej - K. i M. G. właściciele lokalu nr (...) (KW nr (...)), z którym to lokalem związany jest udział (...) we wspólnej części budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu,

- na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej - U. M. i K. K. (1) właściciele lokalu nr (...) (KW (...)), z którym to lokalem związany jest udział (...) we wspólnej części budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu,

- L. N. właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...) (Kw nr (...)), z którym to lokalem związany jest udział (...) we wspólnej części budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu,

- na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej - J. i S. C. właściciele lokalu nr (...) (KW nr (...)), z którym to lokalem związany jest udział (...) we wspólnej części budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu,

- (...) Przedsiębiorstw sp. z o. o. w N. właściciel lokalu nr (...) (KW nr (...)), z którym to lokalem związany jest udział (...) we wspólnej części budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu,

- na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej - G. M. i R. K. właściciele lokali: nr (...) (KW nr (...)), nr 8 (KW nr (...)), nr 9 (KW nr (...)), nr 10 (KW nr (...)), nr 11 (KW nr (...)) i nr 12 (KW nr (...)), z którymi to lokalami związany jest łączny udział (...) we wspólnej części budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu,

Właścicielami lokali przy ul. (...) są:

- (...) Przedsiębiorstw sp. z o. o. w N. właściciel garaży: G3 (Kw nr (...)), G1 (Kw nr (...)) oraz G2 (Kw nr (...)), z którymi to lokalami związany jest łączny udział (...) we wspólnej części budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu,
- na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej - M. S. i J. S. (1) współwłaściciele lokalu nr (...) (Kw nr (...)), z którym to lokalem związany jest udział (...) we wspólnej części budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu,
- na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej - G. i A. B. właściciele lokalu nr (...) (Kw nr (...)), z którym to lokalem związany jest udział (...) we wspólnej części budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu,
- na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej - M. M. i T. R. (2) - współwłaściciele lokalu nr (...) (Kw nr (...)), z którym to lokalem związany jest udział (...) we wspólnej części budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu,
- na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej - A. S. i J. S. (2) właściciele lokalu nr (...) (Kw nr (...)), z którym to lokalem związany jest udział (...) we wspólnej części budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu,
- (...) Przedsiębiorstw sp. z o. o. w N. właściciel lokalu nr (...) (KW nr (...)), z którym to lokalem związany jest udział (...) we wspólnej części budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu,
- na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej - G. M. i R. K. właściciele lokali: nr (...) (KW nr (...)) i nr 6 (KW nr (...)), z którymi to lokalami związany jest łączny udział (...) we wspólnej części budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu,
- J. S. (3) właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) (Kw nr (...)), z którym to lokalem związany jest udział (...) we wspólnej części budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu,
- J. K. (1) właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) (Kw nr (...)), z którym to lokalem związany jest udział (...) we wspólnej części budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu.

Właściciele ww. lokali tworzą Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości N. – B.. T.O.B. (...) sp. z o. o. w N. przysługuje w nieruchomości wspólnej łącznie udział (...), zaś G. i R. K. - udział (...). W sumie ww. spółce, G. i R. K. oraz J. K. (2) i J. K. (1) przysługuje większość udziałów w opisanej nieruchomości wspólnej (...).

Początkowo zarządcą nieruchomości wspólnej była (...) sp. z o. o. z siedzibą w N., której prezesem jest R. K..

Na mocy uchwały z dnia 19 grudnia 2007 r. ustanowiony został jednoosobowy Zarząd w nieruchomości przy ul. (...) w S., którego członkiem mogą być wyłącznie osoby fizyczne, a w skład pierwszego zarządu powołano właściciela lokalu mieszkalnego przy ul. (...) - J. S. (3).

Czynności zarządcy objęła ona z dniem 1 stycznia 2008 r. Ustalono, że roczne wynagrodzenie miesięczne za zarząd nieruchomością wynosić będzie 0,50 złotych za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej i przynależnej zarządzanej nieruchomości.

Zarząd w osobie J. S. (3) nie wypełniał w sposób należyty swoich obowiązków. Wyrażało się to m.in. tym, iż sprawująca zarząd nie była dostępna dla lokatorów, którzy napotykali na trudności w kontakcie z nią – J. S. (3) nie zamieszkiwała w S. i w przeważającej mierze nie odpowiadała na kierowane do niej pisma właścicieli lokali. Ponadto nie podejmowała ona żadnych działań mających na celu skuteczne i zadowalające społeczność wspólnoty gospodarowanie powierzoną nieruchomością, tj. m.in.: nie zapewniła ona dostępu do liczników wody i prądu, bagatelizowała prośby członków wspólnoty o upomnienie lokatorów zakłócających ciszę nocną i o kontrolę przewodów kominowych, nie dopilnowała sprawności działania ogrzewania i nie podjęła sprawnych działań zmierzających do usunięcia z terenu wspólnoty kontenera wykonawcy budynku. Właściciele poszczególnych lokali, aby uzyskać jakąkolwiek reakcję na zgłaszane żądania niejednokrotnie musieli korzystać z pomocy służb interwencyjnych, albo

prowadzić długotrwałą i liczną korespondencję z zarządcą. Ponadto J. S. (3) wbrew wnioskom składanym przez właścicieli nieruchomości reprezentujących 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej nie zwołała zebrania właścicieli nieruchomości. Sprawująca zarząd w ogóle nie orientowała się w sprawach dotyczących wspólnoty mieszkaniowej i de facto przekazała swoje obowiązki ojcu - R. K., udzielając mu pełnomocnictwo do spraw technicznych.

J. S. (1) i M. S. oraz A. B. i G. B. pozostawali w konflikcie z zarządem wspólnoty mieszkaniowej i R. K..

Na mocy uchwały nr 9 z dnia 30 stycznia 2010 r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w S. ustanowili trzyosobowy zarząd wspólnoty mieszkaniowej i powołali do niego: J. S. (3), L. P. (obecnie N.) oraz M. R..

Uchwałą nr 10 z dnia 26 marca 2010 r. właściciele lokali w ww. nieruchomości udzielili zarządowi sprawowanemu jednoosobowo przez J. S. (3) absolutorium za rok 2009.

Uchwałą nr 14 z dnia 4 września 2010 r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w S. odwołali zarząd w osobie J. S. (3) i powołali zarząd w osobach R. K., L. P. (obecnie N.) oraz M. R..

Pozwem z dnia 15 października 2010 r. M. S. oraz J. S. (1) zwrócili się do Sądu Okręgowego w Szczecinie o uchylenie uchwały nr 14 z dnia 4 września 2010 r. Wyrokiem z dnia 2 stycznia 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo i zasądził od powodów solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości N. – B. koszty postępowania. Opisany wyrok uprawomocnił się w dniu 28 lutego 2012 r.

Uchwałą numer 18 z dnia 1 lipca 2011 r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w S. odwołali zarząd w osobach R. K., L. P. (obecnie N.) oraz M. R. i powołali zarząd w osobach R. K., M. R. oraz K. S..

Dnia 30 września 2011 r. zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości N. – B. zwołał zebranie ogółu właścicieli, w toku którego podjęto uchwały nr 18/2011 i nr (...). Na mocy uchwały nr 18/2011 ogół właścicieli ww. nieruchomości odwołał wszystkich dotychczasowych zarządców nieruchomością wspólną w znaczeniu funkcjonalnym (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali), jak i zarząd wspólnoty mieszkaniowej w znaczeniu podmiotowym. Jednocześnie ogół właścicieli zmienił sposób zarządu z umownego na ustawowy, sprawowany w oparciu o przepisy Rozdziału 4 ustawy o własności lokali. Uchwałą nr 19/2011 ogół właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w S. powołał w skład ustawowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej następujących członków wspólnoty: M. R., R. K. i K. S.. Członkowie zarządu za pełnienie swojej funkcji pobierają wynagrodzenie.

Ogół właścicieli wspólnoty mieszkaniowej nie powierzył podmiotowi zewnętrznemu zarządzania nieruchomością wspólną położoną w S. przy ul. (...). W związku z powyższym wszystkie czynności związane z administrowaniem tą nieruchomością leżą w gestii zarządu.

Kontakt członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości N. – B. z członkami zarządu jest utrudniony. W sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną członkowie wspólnoty mogą kontaktować się R. K. pod numerem telefonu (...) spółki z o.o. w N.. R. K. przebywa w biurze spółki w dni robocze pomiędzy godziną 9.00 a 16.00, chyba że właśnie wykonuje swoje obowiązki zawodowe w terenie. Wówczas członkowie wspólnoty mogą nagrać się na automatyczną sekretarkę. We wskazanym pomieszczeniu znajduje się ponadto faks czynny 24 godziny na dobę. Zdarza się R. K. informuje członków wspólnoty, że w biurze (...) spółki z o.o. lub na terenie wspólnoty, występuje w charakterze prezesa zarządu ww. spółki, a nie członka zarządu wspólnoty. Odmawia on wówczas członkom wspólnoty załatwienia załatwiania spraw dotyczących wspólnoty, z którymi zwracają się oni do niego.

K. S. nie zamieszkuje na terenie wspólnoty. Lokal mieszkalny numer (...) położony w S. przy ul. (...) zamieszkiwany jest przez teściów ww. członka zarządu.

Członkowie wspólnoty mają bieżący kontakt z M. R.. W sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną ww. członek zarządu odsyła lokatorów do R. K..

Członkowie zarządu nie życzą sobie, aby korespondencję kierowaną do zarządu adresować na każdego z nich imiennie. Są również niezadowoleni w razie prób kontaktowania się z nimi przez członków wspólnoty na prywatny numer telefonu komórkowego. Podstawowym sposobem komunikowania się lokatorów z zarządem są przesyłki polecone. Korespondencja adresowana do zarządu na siedzibę (...) spółki z o.o. w N. jest skanowana przez R. K. i przekazywana pozostałym członkom zarządu.

Na terenie S. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości N. – B. nie posiada lokalu, w którym zarząd prowadziłby biuro. Pomieszczenie, w którym przechowywana jest dokumentacja wspólnoty mieszkaniowej oraz przyjmowana jest korespondencja adresowana do członków zarządu, zlokalizowane jest w N. i stanowi własność (...) spółki z o.o. Aby uzyskać wgląd w dokumentację wspólnoty, jej członkowie muszą zgłosić ten fakt zarządowi i udać się do siedziby (...) spółki z o.o. W tym celu A. B. trzykrotnie udał się do N.. Nie uzyskał on wglądu w dokumentację. Członkowie wspólnoty informowani są, że biuro spółki nie jest biurem wspólnoty. Na wezwanie osoby obsługującej członek wspólnoty zobowiązany jest zwrócić dokumenty i opuścić biuro.

W dniu 18 marca 2012 r., w pomieszczeniu zlokalizowanym przy ul. (...) w S., w obecności K. S., J. S. (1), M. S. oraz A. B. dokonali przeglądu udostępnionych im fragmentów dokumentacji finansowej wspólnoty.

W okresie pełnienia przez M. R., R. K. i K. S. funkcji zarządu wspólnoty na podstawie uchwały numer (...), tj. od dnia 30 września 2011 r. księgowość Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości N. – B. prowadzona była w sposób rzetelny. Dokumentacja ww. wspólnoty prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Naliczanie czynszu na poszczególnych członków wspólnoty następuje w oparciu o roczny plan gospodarczy, na podstawie którego ustalane są miesięczne zaliczki. Wynik finansowy za rok 2011 został prawidłowo rozliczony na wszystkie mieszkania. Naliczenia czynszu były zgodne z uchwałami wspólnoty. Zarówno czynsz, jak i koszty wynagrodzenia zarządu naliczano dla wszystkich lokali zgodnie ze stawkami zatwierdzonymi w drodze uchwały. Wydatki ponoszone przez wspólnotę były prawidłowo dokumentowane fakturami, a zasadność ich ponoszenia wynikała z zawieranych przez wspólnotę umów i podejmowanych uchwał.

W 2011 r. zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości N. – B. wypłacił J. S. (3) zaległe – za 2010 r. - wynagrodzenie za zarząd w kwocie 3.840 zł. Kwota ta wydatkowana była ze środków uiszczanych przez członków wspólnoty tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Zdarza się, że poważniejsze awarie tj. awarie centralnego ogrzewania, brak energii - usuwane są po upływie kilku dni. Prace remontowe przeprowadzane są na terenie wspólnoty stosunkowo wolno.

Bywa ponadto, że kosze na śmieci mieszkańców wspólnoty są przepełnione i odpady zalegają na zewnątrz. Niekiedy w okolicie pojemników na śmieci podrzucane są odpady wielkogabarytowe, na wywóz których lokatorzy muszą długo czekać.

Zdarza się, że członkowie wspólnoty muszą zwracać się do sprzątaczk, aby posprzątała teren wspólnoty, bądź też interweniować w tej sprawie u M. R..

W okresie zmiany sygnału nadawania programów telewizyjnych z analogowego na cyfrowy przez okres około 3 tygodni mieszkańcy wspólnoty mieli problem z odbiorem sygnału.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości N. – B. zwołuje zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku i składa właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Za kolejne lata swojej działalności zarząd wspólnoty uzyskuje absolutorium.

J. S. (1) i M. S. oraz A. B. i G. B. nadal pozostają skonfliktowani z członkami zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości N. – B.. Wskazani członkowie wspólnoty mieszkaniowej prowadzą z zarządem liczną korespondencję, podnosząc w niej na uchybienia w pracy zarządu i nieprawidłowości w administrowaniu nieruchomością wspólną. Zarząd w przeważającej mierze odpowiada na ww. pisma. Zdarza się, że niektóre z tych pism pozostają bez odpowiedzi.

J. S. (1) i M. S. zalegają z płatnościami na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości N. – B. z tytułu kosztów wynagrodzenia zarządu i kosztów centralnego ogrzewania. Wskazani członkowie wspólnoty nie uiszczają należności z tego tytułu ponieważ – w ich uznaniu – zarząd nie wykonuje swoich obowiązków, a ciepło nie było im dostarczane przez trzy sezony grzewcze. Aktualnie pozostają w toku dwa postępowania sądowe (sprawy o sygn. akt IC 1060/09 i IC 301/13) z powództwa ww. wspólnoty mieszkaniowej przeciwko J. S. (1) i M. S. o zapłatę.

A. B. i J. S. (1) kwestionowali wzrost kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2011 r.

A. B. zwracał się do zarządu wspólnoty z wnioskiem o rozważenie możliwości przyłączenie budynku, w którym zamieszkuje do sieci (...). Zarząd nie sprzeciwił się takiemu rozwiązaniu.

Dla Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości N. – B. nie utworzono funduszu remontowego, o co wnioskowali J. S. (1) i M. S. oraz małżonkowie B.. Działające w ramach wspólnoty pogotowie lokatorskie sprawuje jednoosobowo I. T., który współpracuje w zakresie drobnych awarii ze sprzątaczką.

W 2011 r. A. B. zwrócił się do Urzędu Miejskiego w S. z wnioskiem o przycięcie dębu rosnącego na terenie nieruchomości wspólnej. Urząd wskazał, iż wykonanie tego rodzaju zabiegów pielęgnacyjnych spoczywa na właścicielach nieruchomości. Ostatecznie zarząd wspólnoty mieszkaniowej przeprowadził przycinę.

Z czasem mieszkańcom wspólnoty mieszkaniowej zapewniono prawidłowe funkcjonowanie centralnego ogrzewania i aktualnie w nieruchomościach lokalowych panuje satysfakcjonująca ich temperatura. Członkowie wspólnoty mają również dostęp do wodomierzy.

Decyzją z dnia 7 stycznia 2010 r. Państwowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w S. umorzył postępowanie administracyjne w sprawie złego stanu technicznego budynku przy ul. (...) w S., zaś decyzją z dnia 14 maja 2009 r. – umorzył postępowanie administracyjne w sprawie przebudowy instalacji centralnego ogrzewania w ww. budynku.

W toku niniejszego postępowania złożone zostały cztery oferty zarządu nieruchomością przy ul. (...) – przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S., (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S., (...) Z. R. oraz (...) i (...) w (...). Oferty złożone przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oraz (...) Z. R. nie zostały podtrzymane w toku postępowania.

TBS (...) zażądał za samo administrowanie wynagrodzenie w wysokości 0,70 zł/m², a nadto zażądał zaliczkę na koszty eksploatacyjne (oświetlenia nieruchomości, utrzymania czystości, obsługi konta bankowego, ubezpieczenia nieruchomości) w wysokości uzależnionej od potrzeb budynku i jego stanu technicznego.

Z kolei B. Ś. – posiadająca licencję zawodową nr (...) wydaną przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i (...) Miast, uprawniającą do wykonywania działalności zawodowej w zakresie zarządzenia nieruchomościami – za administrowanie zażądała stawkę w wysokości 1,50 zł/m² (netto).

Obydwie oferty w zakresie samego administrowania nieruchomością zawierają zbliżony zakres obowiązków przyszłego zarządcy.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego oparty o treść art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o właścicieli lokali okazał się zasadny.

W tym względzie Sąd Rejonowy wskazał, iż przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że zarząd wspólnoty naruszył zasady prawidłowej gospodarki oraz nie wypełniał swoich obowiązków. Zdaniem Sądu bowiem jak wprost wynika z zestawienia obrotów i sald za miesiąc grudzień 2011 r., zeznań R. K. oraz ustanej opinii uzupełniającej biegłej sądowej - w 2011 r. zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości N. – B. wypłacił J. S. (3) zaległe (za 2010 r.) wynagrodzenie za zarząd w kwocie 3.840 zł. W ocenie Sądu wypłata ta godzi w interesy ekonomiczne członków wspólnoty i stanowi przejaw rażącej niegospodarności obecnego zarządu. Podniósł ponadto, iż treść

uzasadnienia Sądu Okręgowego do postanowienia z dnia 28 maja 2010 r. nie pozostawia nadto wątpliwości, że zarząd w osobie J. S. (3) nie wypełniał prawidłowo swoich obowiązków. Sąd II instancji wyraźnie wskazał, że sprawująca zarząd pozostawała bierna na bieżące problemy pojawiające się w użytkowaniu nieruchomości wspólnej i w ogóle nie orientowała się w sprawach dotyczących wspólnoty mieszkaniowej. W kontekście powyższego, Sąd stanął na stanowisku, że za tak świadczoną na rzecz wspólnoty pracę, a właściwie za brak jej świadczenia, J. S. (3) nie należało się żadne wynagrodzenie. Zdaniem Sądu wnioskowi temu nie sprzeciwiają się konkluzje opinii biegłej sądowej, która wskazała, że dokumentacja finansowa wspólnoty – również w odniesieniu do analizowanej wypłaty – prowadzona jest prawidłowo i rzetelnie. Sąd nie kwestionował bowiem formalnych aspektów wydatkowania ww. kwoty na rzecz J. S. (3), a jedynie zasadność ponoszenia tego wydatku przez ogół właścicieli lokali w sytuacji, gdy wiadomym było (wypłata nastąpiła po wydaniu przez Sąd Okręgowy postanowienia), że osoba sprawująca zarząd nie wywiązywała się ze swoich obowiązków należycie. W ocenie Sądu sam fakt podjęcia przez ogół właścicieli uchwały o wypłacie tej kwoty nie sankcjonuje zasadności jej dokonania. Sąd wskazał, iż w świetle jasno i wyraźnie sformułowanych przez Sąd II instancji wniosków co do zarządu w osobie J. S. (3), zasadne było zwołanie przez zarząd zebrania ogółu właścicieli, celem rozważenia zaniechania wypłaty J. S. (3) zaległego wynagrodzenia za zarząd.

Następnie Sąd Rejonowy stwierdził, iż przeprowadzone postępowanie dowodowe potwierdziło ponadto, że członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości N. – B. mają problem z dostępem do dokumentacji wspólnoty. Sąd wskazał, iż nie chodzi tu o sam fakt przechowywania ww. dokumentacji w N., w siedzibie (...) spółki z o.o., choć Sąd dostrzegł niedogodności związane z takim rozwiązaniem. Żaden obowiązujący przepis nie nakazuje bowiem, aby dokumentacja tego rodzaju musiała być składowana na terenie wspólnoty. Co do samej więc zasady - praktykowany w ramach wspólnoty mieszkaniowej sposób przechowywania dokumentacji Sąd ocenił jako dopuszczalny. Sąd uznał jednakże, iż niezależnie od miejsca przechowywania dokumentów dotyczących wspólnoty, każdy jej członek powinien mieć zagwarantowaną możliwość zapoznania się nimi. W ocenie Sądu zarząd w osobach M. R., R. K. i K. S. takich gwarancji właścicielom lokali nie zapewnił. W ocenie Sądu I instancji zatem aktualny zarząd nie realizuje spoczywającego na nim obowiązku w zakresie zapewnienia członkom wspólnoty bieżącego dostępu do całości dokumentacji wspólnoty. Okoliczność ta w sposób istotny ogranicza przysługujące właścicielom lokali (na mocy art. 29 ust. 3 u.w.l.) prawo kontroli działalności zarządu.

Sąd uznał stanowisko wnioskodawców i popierających ich uczestników postępowania, że - w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej - kontakt członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości N. – B. z obecnym zarządem jest utrudniony. Sąd miał na uwadze, że ww. wspólnota nie posiada na terenie S. lokalu, w którym zarząd prowadziłby biuro. R. K. podnosił, iż jest to rozwiązanie optymalne, gdyż nie generuje kosztów najmu lokalu. Oszczędności, jakie wspólnota dzięki temu pozyskuje są zauważalne również z perspektywy Sądu. Sąd nie zatracił jednak z pola widzenia, że z uwagi na wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej (...) spółki z o.o. (której jedynym udziałowcem jest R. K.) oraz małżonków K., minimalizacja kosztów zarządu nieruchomością wspólną leży głównie w interesie ekonomicznym wyżej wymienionych. Poza tym szukanie oszczędności tego rodzaju nie może odbywać się kosztem dostępności członków zarządu dla lokatorów, jak ma to miejsce na płaszczyźnie przedmiotowej sprawy.

Sąd odnotował ponadto, iż nie ma racji uczestnik postępowania R. K. twierdząc, że lokatorzy zwracają się do zarządu z problemami nietoczącymi nieruchomości wspólnej, a ich własnych lokali. Dowody z dokumentów oraz zeznania wnioskodawców A. B. wskazują w ocenie Sądu, że członkowie wspólnoty poszukują kontaktu z zarządem w takich sprawach jak wywóz nieczystości z terenu wspólnoty, utrzymanie porządku, zapewnienie sprawności działania instalacji grzewczej, remonty klatek schodowych, usuwanie awarii, przyłączenie budynków do sieci operatora (...). Zdaniem Sądu nie są to więc sprawy dotyczące ich własnych lokali. Konsekwencją zaś przyjętej przez członków zarządu postawy jest to, że podstawową formą komunikowania się członków wspólnoty z zarządem jest obecnie korespondencja pocztowa – i to wysyłana za zwrotnym potwierdzeniem odbioru nadania. W ocenie Sądu to dla lokatorów oczywista niedogodność, która destabilizuje działalność wspólnoty i zdecydowanie utrudnia jej prawidłowe funkcjonowanie. Sąd stoi na stanowisku, że jeżeli zarząd pobiera wynagrodzenie (jak ma to miejsce na gruncie niniejszej sprawy), powinien być dla lokatorów w pełni dostępny. Jest to szczególnie istotne w sytuacji, gdy w ramach wspólnoty nie funkcjonuje zewnętrzny podmiot, któremu powierza się administrowanie nieruchomością

wspólną. Skoro więc zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości N. – B. – ze względów finansowych - przyjął na siebie obowiązki związane z administrowaniem ww. nieruchomością, jego członkowie winni być dostępni dla lokatorów w takim samym stopniu, jak profesjonalny zarządca, z którym kontakt członków wspólnoty z pewnością nie byłby utrudniony. Tymczasem K. S., M. R. i R. K. kontaktów z lokatorami ewidentnie sobie nie życzą. Klóci się z zdaniem Sądu z samą ideą funkcjonowania zarządu, który powołany jest do działania w imieniu i na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, a więc de facto do działania w imieniu i na rzecz lokatorów tworzących tę wspólnotę. Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy uznał, iż zarząd nie wypełnia w tym zakresie swoich obowiązków.

Odnosząc się w dalszej kolejności do pozostałych zarzutów sformułowanych przez wnioskodawców, Sąd wskazał, że choć część z nich okazała się zasadna, nie stanowiły one zdaniem Sądu podstawy do ustanowienia zarządcy przymusowego dla nieruchomości położonej w S. przy ul. (...).

Dotyczy to m.in. zarzutu niepodjęcia przez zarząd uchwały o utworzeniu funduszu remontowego. Przede wszystkim Sąd wskazał, że tego rodzaju uchwała należałaby do kategorii spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu, a zatem właściwy do jej podjęcia byłby ogół właścicieli lokali. Nadto podniósł, iż przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali nie nakładają obowiązku ustanowienia tego rodzaju funduszu.

Analogicznie sam fakt skonfliktowania części lokatorów z R. K. nie uzasadniał w ocenie Sądu I instancji ustanowienia zarządcy przymusowego. Jeżeli bowiem zarząd wypełniałby swoje obowiązki i nie naruszał zasad prawidłowej gospodarki, konflikt części członków wspólnoty z R. K. nie mógłby stanowić samoistnej przesłanki uzasadniającej uwzględnienie wniosku M. S. i J. S. (1).

Dalej Sąd podnosił, iż przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało co prawda, że część pism lokatorów kierowanych do zarządu pozostaje bez odpowiedzi, awarie na terenie wspólnoty usuwane są w stosunkowo wolnym tempie oraz, że zdarza się, iż kosze na śmieci są przepełnione, a odpady zalegają na zewnątrz. W uznaniu Sądu wskazane powyżej okoliczności także nie mogły zadecydować o ustanowieniu zarządcy przymusowego dla nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Zdaniem Sądu bowiem w ramach każdej niemal wspólnoty mieszkaniowej zdarzają się sytuacje, w których administrowanie nieruchomością wspólną napotyka na różnorodne trudności, często niezależne od zarządcy.

W ocenie Sądu I instancji nie potwierdziły się natomiast inne zarzuty podnoszone przez wnioskodawców w toku niniejszego postępowania.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy uznał, iż wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego jest zasadny.

Sąd na zarządcę przymusowego powołał Towarzystwo Budownictwa (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Za takim rozstrzygnięciem przemawiała wysokość proponowanego wynagrodzenie za zarządzanie. Nadto Sąd podniósł, iż wybrany podmiot profesjonalnie zajmuje się zarządaniem nieruchomościami, co daje gwarancję prawidłowego wykonywania nałożonych przez Sąd obowiązków.

Zgodnie z treścią art. 26 ust. 1 u.w.l. w punkcie II postanowienia określony został zakres uprawnień zarządcy przymusowego.

W punkcie III postanowienia ustalono wynagrodzenie zarządcy na kwotę 0,70 zł za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej miesięcznie, płatne przez właścicieli poszczególnych lokali – wyodrębnionych i niewyodrębnionych – w wysokości zgodnej z zajmowaną przez nich powierzchnią, w formie zaliczek płatnych z góry do 10 dnia każdego miesiąca.

Sąd uznał nadto, iż w przedmiotowej sprawie interesy wnioskodawców i popierających ich uczestników postępowania (w tym A. B. i G. B.) oraz uczestników sprzeciwiających się ustanowieniu zarządcy przymusowego były ewidentnie sprzeczne. Powyższe uzasadniało zdaniem Sądu odstąpienie od ogólnej reguły wyrażonej normą art. 520 § 1 k.p.c. Jako że wniosek M. S. i J. S. (1) o ustanowienie zarządcy przymusowego okazał się zasadny, wnioskodawcom i popierającym

ich stanowisko procesowe uczestnikom należy się w tym zakresie zwrot kosztów postępowania od uczestników, którzy wyraźnie sprzeciwili się sformułowanemu przez nich wnioskowi.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w punkcie IV i V postanowienia.

W punkcie VI postanowienia Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie od R. K., M. R. i K. S. kwoty po 168,86 zł, a od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w N., J. C., S. C. i J. S. (3) kwoty po 168,85 zł.

Pozostałe koszty postępowania każdy z uczestników ponosi we własnym zakresie, o czym Sąd orzekł w punkcie VII postanowienia.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł uczestnik (...) sp. z o.o. z siedzibą w N. zaskarżając je w całości oraz wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie wniosku i rozsądzenie o kosztach postępowania w obu instancjach według norm przepisanych oraz o dopuszczenie dowodu z uzupełniających zeznań R. K. na okoliczność sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną w okresie po wydaniu zaskarżonego postanowienia.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił naruszenie:

1. art. 386 § 6 kpc poprzez jego niezastosowanie- Sąd Rejonowy zlekceważył wskazania Sądu Okręgowego, nie wyjaśniając nawet z jakich powodów tak czyni;
2. art. 26 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym ustaleniu wynagrodzenia zarządcy przymusowego, w sposób uniemożliwiający jego wyliczenie i egzekucję;
3. art. 26 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na nieuzasadnionym przyjęciu wysokości wynagrodzenia zarządcy przymusowego;
4. art. 26 ustawy o własności lokali w związku z art. 328 § 2 kpc poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na nieuzasadnionym powierzeniu zarządu przymusowego Towarzystwu Budownictwa (...) Sp. z o.o. w S.;
5. art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 328 § 2 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w zakresie w jakim Sąd Rejonowy uznał zeznania J. S. (1), M. S. i A. B. za w pełni wiarygodne tylko dlatego, iż „wzajemnie się uzupełniają”. W ocenie skarżącego naruszenie to doprowadziło do dowolnego i nie opartego na prawdzie ustalenia, iż aktualny zarząd utrudnia właścicielom lokalu dostęp do dokumentacji oraz, iż kontakt z nim jest utrudniony;
6. art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 328 § 2 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w zakresie w jakim Sąd Rejonowy uznał zeznania R. K. i M. R. za niewiarygodne;
7. art. 26 ustawy o własności lokali poprzez jego zastosowanie polegające na nieuzasadnionym przyjęciu, że niegospodarność dotychczasowego zarządu polega na wypłacie wynagrodzenia poprzedniemu zarządowi na podstawie ważnej uchwały właścicieli lokali;
8. art. 26 ustawy o własności lokali poprzez jego zastosowanie polegające na nieuzasadnionym przyjęciu, że sposób kontaktu z zarządem i sposób dostępu do dokumentacji mogą stanowić o niegospodarności zarządu lub nieprawidłowym wypełnianiu obowiązków;
9. art. 245 kpc i art. 78 § 1 zd. 1 kc poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przeprowadzeniu dowodu z „dokumentów”, tj. dokumentacji fotograficznej i uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego z dnia 02 stycznia 2012 r., podczas gdy środki te nie stanowią dokumentów;

10. art. 26 ustawy o własności lokali poprzez jego zastosowanie z naruszeniem celu ustawowego uregulowania wspólnot mieszkaniowych, z naruszeniem zasady wspierania rozwoju samorządności lokalnej oraz z oczywistym i dotkliwym naruszeniem interesów gospodarczych właścicieli lokali.

W uzasadnieniu apelacji, pełnomocnik uczestnika w sposób szczegółowy odniósł się do każdego z podniesionych zarzutów.

W odpowiedzi na apelację M. S., J. S. (1), G. B. i A. B. wniosli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od uczestnika na ich rzecz kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Wywiedziona w przedmiotowej sprawie apelacja doprowadziła do uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu Szczecin- Centrum w Szczecinie do ponownego rozpoznania, aczkolwiek nie na skutek zarzutów w niej zawartych.

Na wstępie rozważań koniecznym jawi się wskazanie, iż zgodnie z art. 378 § 1 kpc sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. W tym względzie wskazania zatem wymaga, iż kontrola instancyjna zainicjowana wniesioną apelacją doprowadziła do ujawnienia w przedmiotowej sprawie uchybienia procesowego, o którym mowa w art. 379 pkt 5 kpc, skutkującego nieważnością postępowania, a tym samym koniecznością uchylenia postanowienia, zniesienia postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu w tym zakresie do ponownego rozpoznania.

Nieważność postępowania występuje wtedy, gdy strona postępowania wbrew swej woli zostaje faktycznie pozbawiona możliwości działania w postępowaniu lub jego istotnej części. Stwierdzenie, czy taki stan nastąpił, wymaga rozważenia, czy w konkretnej sprawie nastąpiło naruszenie przepisów procesowych, czy uchybienie to miało wpływ na możliwość działania strony oraz, czy pomimo zaistnienia tych dwóch przesłanek strona mogła bronić swoich praw. Tylko przy kumulatywnym spełnieniu tych wszystkich przesłanek można mówić o skutkującym nieważnością postępowania pozbawieniu strony możliwości obrony swoich praw (art. 379 pkt 5 kpc). Nie każde zatem naruszenie przepisów proceduralnych może być w ten sposób traktowane. Trzeba też zwrócić uwagę, że uczestnictwo w postępowaniu, podejmowanie czynności procesowych, udział w rozprawach i innych czynnościach jest prawem, nie zaś obowiązkiem strony, obowiązkiem sądu jest natomiast zapewnienie jej takiej możliwości (tak, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 404/09, LEX 590206). Przyjmuje się przy tym, że o nieważności postępowania z omawianej przyczyny można mówić wtedy, gdy strona została pozbawiona uprawnień procesowych wskutek wadliwego postępowania sądu, nie zaś w sytuacji, gdy na skutek własnego działania z uprawnień tych nie skorzystała.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Okręgowy wskazuje, iż omawiana sytuacja, tj. pozbawienie strony możliwości obrony swych praw miała miejsce w przedmiotowej sprawie. Analiza akt prowadzi bowiem do przekonania, iż na skutek zaistniałych nieprawidłowości uczestnicy nie zostali prawidłowo powiadomieni o terminie rozprawy wyznaczonej na dzień 28 listopada 2013 r. W tym względzie wskazania wymaga, iż na rozprawie z dnia 22 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy postanowieniem celem wydania orzeczenia termin publikacji wyznaczył na dzień 28 listopada 2013 r.

Zgodnie z art. 326 § 1 kpc ogłoszenie wyroku powinno nastąpić na posiedzeniu, na którym zamknięto rozprawę. Jednakże w sprawie zawilej sąd może odroczyć ogłoszenie wyroku tylko jeden raz na czas do dwóch tygodni. W postanowieniu o odroczeniu sąd powinien wyznaczyć termin ogłoszenia wyroku i ogłosić go niezwłocznie po zamknięciu rozprawy. Z uregulowania tego wynika zatem jednoznacznie, iż ogłoszenie wyroku może nastąpić dopiero po zamknięciu rozprawy. W omawianej sprawie jednakże w dniu 22 listopada 2013 r. Sąd nie zamknął rozprawy, co oznaczało, iż postępowanie formalnie nie zostało zakończone. Winien zatem zawiadomić uczestniczące w sprawie osoby o terminie rozprawy wyznaczonej na dzień 28 listopada 2013 r., czego jednakże nie uczynił. W dniu 28 listopada 2013 r. odbyła się rozprawa, na której doszło do jej zamknięcia i ogłoszenia orzeczenia przez Sąd Rejonowy.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, iż uczestnicy postępowania zostali pozbawieni możliwości obrony swych praw. Winni bowiem zostać zawiadomieni o terminie rozprawy wyznaczonej na dzień 28 listopada 2013 r. Jak wynika z protokołu w dniu tym odbyła się rozprawa (nie posiedzenie jawne), na której doszło do jej zamknięcia. Tymczasem Sąd, co już zaznaczono powyżej, kontynuował postępowanie uniemożliwiając uczestnikom nieobecny na rozprawie z dnia 22 listopada 2013 r. obronę ich praw w przedmiotowym postępowaniu. W konsekwencji, wywiedziona apelacja spowodowała konieczność uchylecia postanowienia oraz przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Okręgowy zgodnie z brzmieniem art. 386 § 2 kpc, orzekł jak w sentencji. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji winien ponadto wziąć pod uwagę zmianę sytuacji jaka nastąpiła od dnia orzekania w przedmiotowej sprawie, w szczególności uwzględnić dokonanie wyboru nowego zarządu, co miało miejsce już po wydaniu uchylonego postanowienia. Konieczne staje się zatem ponowne rozważanie zasadności wniosku, przy uwzględnieniu obecnego stanu faktycznego i stanowisk stron.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów postępowania znajduje uzasadnienie w treści art. 108 § 2 kpc.