

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie J. J. i M. C. wniosły o ustanowienie dla nieruchomości wspólnych, położonych w G. przy ul. (...) zarządcy przymusowego w miejsce dotychczasowego zarządcy Centrum (...) sp. z o.o. i powierzenie obowiązków zarządcy przymusowego Spółdzielni (...) w G.. Wnioskodawczynie wniosły jednocześnie o określenie uprawnień ustanowionego zarządcy, określenie jego wynagrodzenia i zasądzenie kosztów postępowania od uczestnika postępowania.

W uzasadnieniu wniosku podały, że zarządca nie wywiązuje się w całości ze swoich zadań, nie reaguje na pisma lokatorów, nieprawidłowo reprezentuje lokatorów, czy też ustala remonty oparte na dużych kosztach, które są bezpodstawne.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy postępowania E. W., D. W., A. S. (1), J. S., D. F., wnieśli o oddalenie wniosku. W uzasadnieniu wskazali, że jest on bezzasadny i stanowi jedynie wyraz poglądów wnioskodawców. Dodali, że w ich ocenie wspólnota jest prawidłowo zarządzana, decyzje podejmowane prawidłowo a budynek utrzymywany we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

Na rozprawie w dniu 9 maja 2019 roku wnioskodawcy podtrzymali wniosek, natomiast obecni na rozprawie uczestnicy postępowania T. M., J. S., R. S., A. S. (2), D. W., A. K., E. W., C. M., A. S. (1), S. S. (1) oraz G. S., za którą w charakterze pełnomocnika stawiał się mąż A. S. (2), zgodnie oświadczyli, że nie przychylają się do wniosku.

Na rozprawie w dniu 15 lipca 2019 roku uczestniczka postępowania K. A. oświadczyła, że domaga się zmiany zarządu, wskazując przy tym, że mieszka za granicą i nie jest ze wszystkimi sprawami zaznajomiona.

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

(...) położone przy ul. (...) w G. stanowią jeden przedwojenny blok z trzema klatkami. Pod budynkiem działki są podzielone, każdy z tych gruntów ma odrębną księgę wieczystą.

Nieruchomość gruntowa położona w G. przy ulicy (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, w którym znajduje się siedem lokali mieszkalnych. W budynku wyodrębniono własność wszystkich siedmiu lokali mieszkalnych. Lokal numer (...), dla którego jest prowadzona księga wieczysta numer (...), jest własnością D. F., lokal (...) dla którego jest prowadzona księga wieczysta numer (...) jest własnością A. K., lokal (...) dla którego jest prowadzona księga wieczysta numer (...) należy do J. J., lokal (...) dla którego jest prowadzona księga wieczysta numer (...) jest własnością E. R., lokal (...) dla którego jest prowadzona księga wieczysta numer (...) należy do E. W., lokal (...) dla którego jest prowadzona księga wieczysta numer (...) jest przedmiotem wspólności ustawowej małżeńskiej uczestników T. M. i C. M., natomiast lokal (...) dla którego jest prowadzona księga wieczysta numer (...) jest przedmiotem wspólności ustawowej małżeńskiej uczestników E. W. i D. W..

Nieruchomość gruntowa położona w G. przy ulicy (...) ma wyodrębnionych siedem lokali. Lokal (...) dla którego jest prowadzona księga wieczysta (...) jest przedmiotem wspólności ustawowej małżeńskiej uczestników J. S. i A. S. (1), jako właściciele lokalu nr (...) dla którego jest prowadzona księga wieczysta (...) ujawnieni są B. K. (1), T. S., i K. A. po 1/3, lokal (...) dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) stanowi własność G. F., lokal (...) dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) jest przedmiotem wspólności ustawowej małżeńskiej uczestników R. S. i S. S. (1), lokal (...) dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) jest przedmiotem wspólności ustawowej małżeńskiej uczestników M. S. oraz G. S., lokal (...) stanowi własność M. C., a właścicielem lokalu (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) jest J. O..

W nieruchomości w G. przy ulicy (...) właścicielami lokalu (...) są S. S. (2) i W. S., lokalu (...) - E. B., lokalu (...) A. W. (1), lokalu (...) - B. K. (2) i D. K., lokalu (...) - S. W., lokalu (...) - H. Z. i B. Z., a lokalu (...) - J. L. (1) i J. L. (2).

Dowód: wydruk księgi wieczystej (...) – k. 9-13 akt

odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 37-38 akt

odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 36 akt

odpis zwykły księgi wieczystej (...) - k. 39-40 akt

odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 41 akt

odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 42-43 akt

odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 44 akt

odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 45 akt

odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 46 akt

odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 47-48 akt

odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 49 akt

odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 50 akt

odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 51 akt

odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 52 akt

odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 56 akt

odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 53-54 akt

odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 55 akt

zeznania M. M. – k. 231-236 akt

pismo - k. 118-119 akt

Dnia 16 sierpnia 2000 roku odbyło się Zebranie (...) Lokali Wspólnot Mieszkaniowych przy ulicy (...) w G.. Z zebrania tego notariusz G. B. sporządził protokół w formie aktu notarialnego Repertorium A nr: (...), w którym zawarte zostały podjęte na tym zebraniu uchwały. Zebranie zostało zwołane w sposób prawidłowy a według listy obecności stawili się na nim właściciele lokali mający 100 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Zebranie to podjęło między innymi uchwałę nr 2 w sprawie połączenia nieruchomości położonych przy ul. (...) w jedną całość. W terminie do dnia 31.12.2000 zamierzano podjąć działania zmierzające do scalenia działek, na których położone są nieruchomości Niepodległości 27-29-31 w celu połączenia nieruchomości w jedną całość i uporządkowania wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej. Ustalono również, że do czasu uporządkowania spraw formalno – prawnych nieruchomości 27-29-31, będą one reprezentowane przez wspólny Zarząd, będą posiadały wspólne konto bankowe, a koszty związane z eksploatacją budynku przypadające na właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, będą naliczane w stosunku do całego budynku a nie poszczególnych nieruchomości. Podjęto także Uchwałę nr 3 ustalającą 3 osobowy Zarząd nieruchomością wspólną położoną przy ul. (...) -31 w G. w skład którego weszli A. W. (2) dla nieruchomości nr 31, J. S. dla nieruchomości nr 29 oraz A. K. dla nieruchomości nr 27.

Nie doszło jednak do geodezyjnego scalenia działek, na których położone są nieruchomości i przeliczenia wielkości udziałów we wspólności nieruchomości wspólnej oraz nie opracowano lub nie zaktualizowano dokumentacji technicznej budynku. Nadal każdy z tych gruntów ma odrębną księgę wieczystą.

Dowód: akt notarialny – k. 27-30 akt

zeznania M. M. – k. 231-236 i 509 akt

Uchwałą Nr 105/2016 z dnia 1.03.2016 r. właściciele lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) wyrazili zgodę na kontynuowanie zawartej umowy przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w G. z nowo utworzonym podmiotem Centrum (...) sp. z o.o. w G., powstałym po przekształceniu formy prawnej Zarządcy wspólnoty mieszkaniowej Agencji (...) w G. z indywidualnej działalności gospodarczej na spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Umową nr (...) o zarządzanie nieruchomością wspólną, zawartą w dniu 14.04.2016 roku pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ulicy 27-29-31 reprezentowaną przez członków Zarządu D. F. i R. C. a Centrum (...) sp. z o.o. w G. reprezentowanym przez Prezesa Zarządu M. M., powierzono następnie administrowanie nieruchomością wspólną położoną przy ulicy (...) -31 w G..

Dowód: Uchwała Nr 105/2016 z dnia 1.03.2016 r. wraz z listą obecności na zebraniu (...) w dniu 1.03.2016 r. – k. 25-26 akt

- umowa (...) o zarządzanie nieruchomością wspólną – k. 21-24

Wspólnoty Mieszkaniowe przy ulicy (...) w G. administrowane były prawidłowo, ze składek czynionych przez mieszkańców na poczet funduszu remontowego oraz zaciągniętego kredytu, w budynku dokonano szeregu remontów; między innymi został wymieniony dach, instalacja wodno – kanalizacyjna i elektryczna, dokonano ocieplenia ściany szczytowej, wymieniono okna w ramach elewacji, balustrady, wymalowano klatki wchodowe. Współwłaściciele zbierali się na zebraniach i w tych sprawach decydowali w głosowaniu większością głosów, nie kwestionowali wcześniej prawidłowości rozliczeń. Zarządca naprawy usterek i awarii wykonywał na bieżąco, dbał o stan techniczny budynku przez realizację planu gospodarczego, dokonywano przeglądów technicznych kominiarskich, wentylacyjnych. Prowadzona była dokumentacja księgowo finansowa. Były organizowane zebrania, a informacje wszystkim udostępniane.

Dowód: zeznania M. M. – k. 231-236 i 509 akt

częściowo zeznania R. C. – k. 444-445 akt

zeznania E. W. – k. 238-239 akt

Pomiędzy mieszkańcami wspólnoty dochodziło do nieporozumień. R. C. od pewnego czasu pozostaje w nie najlepszych stosunkach z J. S., do którego ma pretensje między innymi o decyzje podejmowane jeszcze w czasie, gdy ten był w zarządzie, w tym dotyczące okien dachowych, hydroforu, balustrad czy też odgromienia. Pomiędzy mężczyznami istniał także spór dotyczący samodzielnego zajęcia pralni przez J. S. czy też użycia siły podczas kontroli.

Dowód: zeznania R. C. – k. 444-445 akt

zeznania M. M. – k. 231-236 i 509 akt

zeznania E. W. – k. 238-239 akt

dokumenty złożone przez R. C. reprezentującego M. C. – k. 379-405

zeznania M. C. – k. 228-229 akt

zeznania A. J. – k. 226-227 akt

dokumenty złożone przez A. J. – k. 345-378

J. J. mimo, że jest właścicielką mieszkania, faktycznie nie mieszka w nim. Lokal ten zajmuje jej syn A. J. wraz ze swoją żoną przeznaczyla dla syna, który mieszka tam z rodziną. J. J. nie ma żadnych zarzutów do działania zarządcy, nie chce się mieszać w to wszystko, jednak popiera to co mówiła M. C., która chce podzielić wspólnotę na trzy i obniżyć koszty związane z eksploatacją i remontami, które uważa za zawyżone.

Dowód: zeznania J. J. – k. 231

zeznania A. J. – k. 226-227 akt

zeznania M. C. – k. 228-229 akt

Także relacje sąsiedzkie pomiędzy A. J. i M. J. oraz uczestniczką postępowania E. W. popsuły się po tym jak E. W. zwróciła M. J. uwagę na to, że zbyt głośno puszcza muzykę. W niedługim czasie rozpoczęły się kontrole u E. W. oraz problemy związane z blokowaniem i zaskarżaniem decyzji związanych ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne, bowiem Uchwałą Nr 96/2015 z 3.3.2015 r. właściciele wyrazili zgodę na zmianę przeznaczenia części strychu położonego w klatce 27 na lokal o charakterze mieszkalnym, a także na sprzedaż tych pomieszczeń strychowych na rzecz E. W. sprzedaż tej powierzchni za kwotę 10 000 zł a Uchwałą nr 98/27/2015 z 17 sierpnia 2015 r. podjęta 100% głosów za właścicielami lokali, w tym J. J., wyrażono zgodę na przeprowadzenie przez E. W. i D. W. prac adaptacyjnych części pomieszczenia strychu, w tym na wszelkie ingerencje w części wspólne budynku w pracach remontowo – budowlanych wynikających z projektu.

Po zwróceniu M. J. uwagi przez E. W., już dwa tygodnie później, w dniu 20.12.2016 roku miała miejsce kontrola Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie (...), w sprawie przeprowadzonych robót budowlanych polegających na adaptacji części poddasza na cele mieszkaniowe, połączenie poddasza i pietra, podczas której nie stwierdzono wystąpienia katastrofy budowlanej. Toczyło się także postępowanie administracyjne z wniosku J. J. w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji ostatecznej Starosty zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla E. W. obejmujące przebudowę ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne w budynku wielorodzinnym w miejscowości G. (przebudowa poddasza). W przedmiotowej sprawie Wojewoda (...) umorzył postępowanie decyzją z dnia 25 kwietnia 2017 r. IN.I. (...)2.4.2016.OJ. Po odwołaniu złożonym przez J. J., Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego utrzymał tą decyzję w mocy decyzją z 4 stycznia 2018 r. (...)7110.588.2017. (...), a następnie Wojewódzki Sąd Administracyjny, na rozprawie w dniu 24 października 2018 r. w sprawie (...) SA/Wa 329/18 oddalił skargę J. J..

Dowód: zeznania E. W. – k. 238-239 akt

dokumenty złożone przez E. W. – k. 261-343

Uczestniczka postępowania K. A. nie ma zastrzeżeń do pracy Centrum (...) sp. z o.o. oraz M. M., który zawsze reagował na zgłaszane przez nią problemy.

A. K., J. S., A. S. (1), E. W., D. W. R. S., S. S. (1), A. S. (2), T. M., C. M. także nie kwestionują zarządu i nie mają zastrzeżeń co do działalności zarządcy i administracji.

Dowód: zeznania K. A. – k. 445-446 akt

zeznania A. K. – k. 237 akt

zeznania J. S. – k. 237-238 i 509-510 akt

zeznania A. S. (1) – k. 241 akt

zeznania E. W. – k. 238-239 i 510 akt

zeznania R. S. – k. 241 akt

zeznania S. S. (1) – k. 241 akt

zeznania D. W. – k. 241 -242 akt

zeznania A. S. (2) – k. 242 akt

zeznania T. M. – k. 242 akt

zeznania C. M. – k. 243 akt

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek złożony w sprawie nie był zasadny.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów wskazanych w części wstępnej uzasadnienia, które w ocenie sądu nie budziły wątpliwości. Sąd uwzględnił także zeznania przesłuchanych w sprawie stron.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że dokonując analizy zgromadzonego materiału dowodowego, Sąd ustalił, iż niewątpliwie nie ma jednej dużej wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy (...)–31 w G.. Mimo uchwały Zebrania (...) Lokali Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. (...)–31 w G. z dnia 16 sierpnia 2006 roku istnieją trzy małe wspólnoty. Każdy budynek posiada bowiem księgę wieczystą i mimo planów, ostatecznie nie doszło do scalenia geodezyjnego działek, na których położone są nieruchomości i przeliczenia wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości oraz opracowania lub zaktualizowania dokumentacji technicznej budynku. W każdej zaś klatce przy numerze 27 i 29 nie ma więcej niż siedem lokali mieszkalnych.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Oznacza to, że wspólnoty mieszkaniowe są tak zwanymi „ułamnymi osobami prawnymi”, to znaczy takimi, którym osobowości prawnej wprost w ustawie nie przyznano, które jednak mają ograniczoną zdolność prawną, a co za tym idzie sądową i procesową, w zakresie wskazanego w ustawie przedmiotu swojej działalności. W orzecznictwie i piśmiennictwie wskazuje się, że wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną powołaną celem ułatwienia właścicielom utrzymania nieruchomości wspólnej w należyтым stanie i zarządzania nią, a jej kompetencje rozciągają się również na kwestie związane z odrębną własnością lokali w takim zakresie, w jakim nie da się ich funkcjonalnie rozdzielić od zarządzania nieruchomością wspólną (np. rozliczanie należności wynikających ze wspólnej dla całej nieruchomości instalacji centralnego ogrzewania i zarządzania taką instalacją).

Jeśli chodzi o stosunki wewnętrzne między właścicielami lokali oraz organy wspólnoty mieszkaniowej, a także sposób podejmowania decyzji przez wspólnotę mieszkaniową, uregulowane one zostały w rozdziale 4 ustawy o własności lokali zatytułowanym „Zarząd nieruchomością wspólną”. Art. 18 ust. 1 ustawy stanowi, że 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. Natomiast zgodnie z ust. 3 tego artykułu, jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w dalszych przepisach rozdziału 4. Zasady te określa ramowo art. 19 ustawy o własności lokali stanowiąc, że jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania

cywilnego o współwłasności. Jeżeli zaś lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych jest więcej niż 7, do zarządzania nieruchomością wspólną stosuje się art. 20 i następne ustawy o własności lokali.

Jak już wcześniej podkreślono, wspólnota mieszkaniowa, do której należą wnioskodawczyni i uczestnicy, pomimo Uchwały Zebrania (...) Lokali Wspólnot Mieszkaniowych przy u. Niepodległości 27, 29, 31 w G. z dnia 16 sierpnia 2000 r., jest wspólnotą małą. Tak więc, zgodnie z art. 19 tego aktu prawnego, do kwestii związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Jednym z tych przepisów jest art. 203 k.c., zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy, jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość.

Jak z powyższego przepisu wynika, uprawnionym do wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie zarządcy jest każdy z właścicieli wyodrębnionych lokali. Natomiast przesłanki do uwzględnienia takiego wniosku zachodzą w trojakiemu rodzaju sytuacjach: gdy nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu, jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz gdy większość współwłaścicieli podejmuje decyzję, które są w sposób nieuzasadniony krzywdzące dla innych współwłaścicieli.

Dodatkowe regulacje dotyczące zarządu przymusowego w małej wspólnotie mieszkaniowej zawierają przepisy kodeksu postępowania cywilnego. Art. 615 k.p.c. wskazuje, że jeśli przepisy części pierwszej, księgi drugiej, tytułu drugiego, działu trzeciego, rozdziału trzeciego: Zarząd związany ze współwłasnością i użytkowaniem” nie stanowią inaczej, do wyznaczenia zarządcy i sprawowania zarządu stosuje się odpowiednio przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości – to jest art. 931 – 941 k.p.c. Odnośnie uprawnień zarządcy art. 935 § 1-3 k.p.c. stanowi, że zarządca nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Ma on prawo pobierać zamiast dłużnika wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne. W sprawach wynikających z zarządu nieruchomością zarządca może pozywać i być pozywany. Zarządcy wolno zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarządca może wykonywać tylko za zgodą stron, a w jej braku - za zezwoleniem sądu, który przed wydaniem postanowienia wysłucha współwłaścicieli i zarządcę, chyba że zwłoka groziłaby szkodą.

Jak wynika z treści art. 203 k.c. w zw. z art. 935 § 1-3 k.p.c., wprowadzenie zarządu przymusowego dla tak zwanej małej wspólnoty mieszkaniowej jest uzasadnione wtedy, gdy nie są wykonywane w niej w sposób prawidłowy czynności zwykłego zarządu, czy to na skutek niemożności uzyskania większości głosów współwłaścicieli dla podjęcia decyzji w tym sprawach, czy to na skutek nieprawidłowego wykonywania tego zarządu przez większość współwłaścicieli. Z powyższych regulacji wynika natomiast, że w przypadku czynności przekraczających zwykły zarząd, nawet przy ustanowieniu zarządu przymusowego, i tak koniecznym jest uzyskanie zgody wszystkich współwłaścicieli na ich wykonanie. Gdy takiej zgody nie ma, zarządca musi zwrócić się o stosowną zgodę do sądu, podobnie jak to ma miejsce w przypadku uregulowanym w art. 199 k.c., gdy przy braku zgody wszystkich współwłaścicieli na podjęcie takiej czynności o zgodę na jej dokonanie mimo sprzeciwu niektórych współwłaścicieli, mogą wystąpić do Sądu współwłaściciele posiadający większość udziałów w rzeczy wspólnej.

Żaden z przepisów ustawy o własności lokali, kodeksu cywilnego lub kodeksu postępowania cywilnego nie wskazuje też, że w przypadku ustanowienia zarządu przymusowego zmianie ulegają zasady podejmowania decyzji co do czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną. Wręcz przeciwnie, z wyżej przytoczonych przepisów wynika, iż do ich podjęcia, pomimo ustanowienia zarządu przymusowego, nadal jest konieczna zgoda wszystkich współwłaścicieli.

Na gruncie obowiązujących przepisów jedynym sposobem odejścia od ustawowego trybu zarządu nieruchomością wspólną zarówno w małych jak i dużych wspólnotach mieszkaniowych jest zawarcie przez właścicieli lokali umowy określającej w sposób odmienny od ustawowego sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 i 3 u.w.l.). Umowa ta wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli i nie można jej zastąpić zgodą sądu ani tym bardziej postanowieniem w przedmiocie ustanowienia zarządu przymusowego.

Przenosząc powyższe ustalenia na grunt niniejszej sprawy należy uznać, iż co do Wspólnot Mieszkaniowych przy ulicy (...) w G. nie istnieją przesłanki ustanowienia zarządu przymusowego określone w art. 203 k.c. W ocenie Sądu obecny zarządca w sposób prawidłowy sprawuje zarząd i wywiązuje się z obowiązków nałożonych na niego przez umowę nr (...) o zarządzanie nieruchomością wspólną. Zaliczki są zbierane zgodnie z umową, naprawy usterek i awarii są na bieżąco wykonywane. Administrator dba o stan techniczny budynku przez realizację planu gospodarczego, dokonywane są przeglądy techniczne kominiarskie, wentylacje. Prowadzona jest dokumentacja księgowo finansowa. Są organizowane zebrania, informacje są wszystkim udostępniane.

Zauważyć należy, że w zasadzie pozostali mieszkańcy Wspólnot Mieszkaniowych przy ulicy (...) w G., którzy zostali przesłuchani, a to A. K., J. S., A. S. (1), E. W., D. W. R. S., S. S. (1), A. S. (2), T. M., C. M., nie kwestionowali zarządu i nie mieli zastrzeżeń co do działalności zarządcy i administracji. Także uczestniczka postępowania K. A., na rozprawie w dniu 15 lipca 2019 roku wskazywała, że nie ma zastrzeżeń do pracy Centrum (...) sp. z o.o. oraz M. M., który zawsze reagował na zgłaszane przez nią problemy. Dopiero kilka dni później napisała pismo, że brak poważnej reakcji administratora skłania ją do tego by to zmienić i dokonać wyboru nowego administratora, jednak zarzuty podniesione przez uczestniczkę w zakresie technologii ulepszania nieruchomości wspólnej nie znajdują potwierdzenia na gruncie ustalonego stanu faktycznego. Nieruchomość jest remontowana zgodnie z dostępnymi na rynku technologiami, za zgodą konserwatora zabytków.

Na marginesie należy zwrócić uwagę, że nie potwierdziły się zarzuty wskazane przez M. C. w zakresie okien i balustrad. Uchwały w tym zakresie nie zostały zakwestionowane, zaś udział w podejmowaniu decyzji miał również jej mąż, jako członek zarządu. Na chwilę obecną M. C. domagała się wypełnienia obowiązku informacyjnego, który sam w sobie nie może być przesłanką do ustanowienia zarządu przymusowego. Natomiast syn J. J. jako pełnomocnik, domaga się ostatecznie wzruszenia prawomocnej decyzji sądu administracyjnego, do czego sąd cywilny nie jest uprawniony.

J. J., która jest właścicielką lokalu (...) w budynku przy ul. (...) w G. ani też M. C., która jest właścicielką lokalu (...) w budynku przy ul. (...) w G., nie mieszkają w nich. Pani C. wynajmuje swój lokal, a w mieszkaniu J. J. mieszka jej syn z rodziną. Co więcej J. J. a rozprawie w dniu 9 maja 2019 roku zeznała, że nie ma żadnych zarzutów do działania zarządcy, nie chce się mieszać w to wszystko, ale popiera to co mówiła M. C..

Niewątpliwie przy tym widoczne są konflikty i nieporozumienia pomiędzy synem J. J. czy też Państwem C. a niektórymi mieszkańcami, co jednak nie ma wpływu na sprawowanie zarządu przez obecnego zarządcę, który w ocenie Sądu – jak już powyżej zaznaczono, w sposób prawidłowy sprawuje zarząd i wywiązuje się z obowiązków nałożonych na niego przez umowę nr (...) o zarządzanie nieruchomością wspólną

Wobec powyższego, na podstawie art. 203 k.c. w zw. z art. 19 ustawy o własności lokali, wniosek złożony w sprawie uległ oddaleniu.

sygn. akt I Ns 1/19

## ZARZĄDZENIE

Proszę:

1. Odnotować,
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskiem,

3. K.. 14 dni,

4. Wykonać pkt. 1 postanowienia z 29 sierpnia 2019 roku i przedłożyć akta o naruszenie posiadania.

G., dnia 16 października 2019 roku