

Sygn. akt: I Ns 329/21

POSTANOWIENIE

Dnia 6 grudnia 2022 r.

Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Małgorzata Kłek
Protokolant:	Sekretarz sądowy Agnieszka Piskorz

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2022 r. w Kętrzynie na rozprawie

sprawy z wniosku M. M. (1)

z udziałem M. S. (1), J. S., M. S. (2), B. S., E. D., Gminy R. ,

o wyznaczenie zarządcy rzeczą wspólną

I. wniosek oddała,

II. wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania we własnym zakresie.

UZASADNIENIE

We wniosku złożonym w dniu 27 października 2021 r. wnioskodawczyni M. M. (1) wniosła o ustanowienie zarządcy przymusowego nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), określenie jego zakresu uprawnień oraz należnego wynagrodzenia . Podniosła , iż obecny zarząd nie wypełnia swoich obowiązków i narusza zasady prawidłowej gospodarki krzywdząc mniejszość. Podniosła, iż w latach 2013-2019 działania zarządu i nieprawnie umocowanego zarządcy były tajemnicą , uchwały były podejmowane mniejszością udziałową, operacje finansowe bardzo niejasne zwłaszcza dotyczące gospodarki środków z funduszu remontowego, rozliczenia roczne doręczano z opóźnieniem i tak jest do chwili obecnej. Dnia 24 września 2021 r. powołano Zarząd i Zarządcę oraz podjęto szereg uchwał , których do dnia wniesienia wniosku jej nie dostarczono, chociaż zwróciła się o to na piśmie dnia 15 października 2021 r. O zebraniu była poinformowana , jednak z przyczyn zdrowotnych nie mogła uczestniczyć . Terminu zebranie nie przełożono , nie poinformowano ją o propozycjach m.in. stawek planowanych zaliczek i podjętych uchwał. Rozliczenie roczne za rok 2019 i 2020 znalazła w skrzynce bez sprawozdania i bez możliwości zweryfikowania kosztów wykonywanych remontów ze środków funduszu remontowego. Brak informacji , dlaczego nie zrealizowano planu gospodarczego w 2019 r. tj. remontu strychu. Podniosła , iż uchwały rażąco naruszają prawo, nie stanowią podstawy do dokonywania rozliczeń z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną , brak informacji o stanie konta bankowego i harmonogramu spłaty kredytu.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy B. S., M. S. (2), E. D. , J. S. , M. S. (1) wniesli o oddalenie wniosku . Podnieśli , iż w dniu 14 września 2021 r. odbyło się zebranie wspólnoty mieszkaniowej w budynku przy ul. (...) w R. , gdzie wybrano zarząd wspólnoty jak i zarządcę budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami zwykłą większością głosów.

Uczestnik Gmina R. wniosła o oddalenie wniosku w całości oraz zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa prawnego uczestnika według norm przepisanych. Uczestnik podniósł ,

iż wskutek wskazanego przez wnioskodawczynię wyroku Sądu Rejonowego w Kętrzynie z dnia 22.03.2021 r. w sprawie (...) upr zainicjował wyłonienie zarządu wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w R.. Na zebraniu właścicieli lokali w dniu 24 września 2021 r. został powołany zarząd wspólnoty mieszkaniowej, wobec czego nie zachodzi przesłanka do powołania zarządu przymusowego polegająca na braku zarządu wspólnoty czy też niewypełniania przez zarząd swoich obowiązków. Uczestnik podniósł, iż we wniosku nie została podana żadna konkretna przyczyna uzasadniająca ustanowienie zarządcy przymusowego . W kontekście zarzutu, że nie poinformowano wnioskodawczyni o wysokości należnych zaliczek , uczestnik podniósł, iż w załączonej do protokołu zebrania wspólnoty z dnia 24.09.2021 r. uchwale z dnia 18.02.2019 r. wyraziła wraz z pozostałymi właścicielami lokali jednogłówną zgodę na zaliczkowe rozliczanie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, co wówczas było jedyną podstawą do rozliczania się z kosztów obciążających właścicieli lokali. Nie było zaś potrzeby, aby wszyscy właściciele lokali wyrazili zgodę na uchwały podjęte w dniu 24.09.2021 r. , albowiem od 01.01.2020 r. co do podejmowania uchwał dotyczących zasady opisane w art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r . o własności lokali. Wnioskodawczyni nie wykazała, aby żądała informacji odnośnie stanu konta bankowego z ilością zgromadzonych środków , ani harmonogramu spłaty kredytu i żeby takiej informacji jej nie udzielono. Wskazując na powyższe uczestnik wniósł o oddalenie wniosku jako bezzasadnego.

Sąd ustalił co następuje :

W budynku nr (...) położonym przy ul. (...) w R. zostały wyodrębnione cztery lokale mieszkalne. Lokal nr (...) stanowi własność wnioskodawczyni M. M. (1) , z lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) części . Lokal nr (...) stanowi własność E. D. , z lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) części. Lokal nr (...) stanowi własność na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej B. S. i M. S. (2), z lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) części. Lokal nr (...) stanowi własność na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej M. S. (1) i J. S. z lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) części . Ponadto Gminie R. przysługuje udział w wysokości (...) w zakresie niewyodrębnionych lokali. Lokal wnioskodawczyni oraz lokale państwa S. i państwa S. znajdują się w tym samym pionie – lokal nr (...) – na parterze, lokal nr (...) na pierwszym piętrze , lokal nr (...) na drugim piętrze.

(dowód : odpis z księgi wieczystej (...) k. 10-18, odpis księgi wieczystej (...), wydruk księgi wieczystej (...) k. 246- 248, wydruk księgi wieczystej (...) k. 240-242, wydruk księgi wieczystej (...) k. 243- 245)

W dniu 24 września 2021 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej Bohaterów 8 w R.. Na zebraniu byli obecni właściciele lokali E. D. , B. S. i M. S. (2), J. S. i M. S. (1) , w imieniu Gminy R. pracownik (...) Sp. z o.o. w R. A. W..

Na zebraniu nie była obecna M. M. (1) . Pismem z dnia 16 września 2021 r. (nadany 17.09.2021 r.) poinformowała pozostałych właścicieli lokali , że nie może uczestniczyć w planowanym zebraniu , proponując zmianę terminu na 30.09.2021 r. Termin zebrania nie został przełożony.

(dowód : protokół z zebrania z 24.09.2021 r. k. 55, lista obecności na zebraniu k. 56, pismo wnioskodawczyni z dnia 16.09.2021 r. k. 112 wraz z dowodem nadania)

Na zebraniu w dniu 24 września 2021 r. obecni właściciele lokali powołali zarząd wspólnoty mieszkaniowej (...) w R. w osobach B. S., J. S. , E. D.. Za podjęciem uchwały byli właściciele posiadający łącznie udziały w 818/1000 części.

(dowód : uchwała nr 1/09/2021 z dnia 24.09.2021 r. k. 57)

Na zebraniu w dniu 24 września 2021 r. właściciele lokali wybrali na zarządcę nieruchomością wspólną firmę : (...) Biuro (...) z siedzibą w K. reprezentowaną przez pełnomocnika firmy (...) posiadającego licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami. Właściciele lokali upoważnili zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do podpisania umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną. Właściciele lokali podjęli jednocześnie uchwałę o ustaleniu wysokości wynagrodzenia zarządcy nieruchomości zgodnie ze złożoną ofertą w wysokości 0,90 zł /m² liczone według wysokości

udziałów w nieruchomości. Za podjęciem obu tych uchwał byli właściciele posiadający łącznie udziały w 818/1000 części .

(dowód : uchwała nr 2/09/2021 z dnia 24.09.2021 r. k. 58, uchwała nr 3/09/2021 z dnia 24.09.2021 r. k. 59)

Na zebraniu w dniu 24 września 2021 r. właściciele lokali podjęli uchwałę o podtrzymaniu ustalonych w drodze uchwały nr 2/2019 z dnia 18.02.2019 r. wysokości stawek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej tj. koszty zarządu – 0,45 zł/ m², eksploatacja – 0,50 zł/ m², fundusz remontowy 3,55 zł/ m², do czasu podjęcia kolejnej uchwały zmieniającej wysokość zaliczek. Za podjęciem uchwały byli właściciele posiadający łącznie udziały w 818/1000 części .

(dowód : uchwała nr 4/09/2021 z dnia 24.09.2021 r. k. 60 v- 61 , uchwała nr 2/2019 z dnia 18 lutego 2019 r. k. 61 v)

Na zebraniu w dniu 24 września 2021 r. właściciele lokali podjęli uchwałę w sprawie wysokości zaliczki na koszty zarządu i fundusz remontowy na 2021 r. zgodnie z którą podjęli uchwałę o wysokości opłat płatnych w formie zaliczek do dnia 10-ego każdego miesiąca, liczonych według wysokości udziałów nieruchomości począwszy od dnia 01.10.2021 r. w wysokości 1,60 zł / m² na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną , 3,55 zł/ m² wpłaty na fundusz remontowy, zimna woda i odprowadzanie ścieków – zgodnie z obowiązującą taryfą (...) sp. z o.o. w R., opłata śmieciowa – zgodnie z aktualnie podjętą uchwałą Rady Miejskiej w R.. Załącznik do uchwały stanowił Plan Gospodarczo (...) na 2021 rok . Za podjęciem uchwały byli właściciele posiadający łącznie udziały w 818/1000 części .

(dowód : uchwała nr 5/09/2021 z dnia 24.09.2021 r. k. 62-, załącznik do uchwały Plan Gospodarczo – (...) na rok 2021 r. k. 63)

W tym samym dniu po zakończeniu zebrania właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w R. B. S. i J. S. udały się do mieszkania M. M. (1) i poinformowały ją o podjętych uchwałach. M. M. (1) nie zapoznała się wówczas z treścią uchwał.

(dowód : zeznania uczestniczki B. S. k. 256- 258, zeznania uczestniczki J. S. k. , zeznania wnioskodawczyni M. M. (2) k. 149- 151)

Z treścią uchwał podjętych na zebraniu właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w R. w dniu 24.09.2021 r. M. M. (1) zapoznała się w październiku 2021 r. w biurze zarządcy (...). M. S. (3) udostępnił jej dokumenty z zebrania z dnia 24 września 2021 r. , natomiast nie zezwolił na wykonanie ich fotokopii.

(dowód : zeznania świadka M. S. (3) k. 146v- 148)

Pismem z dnia 13.10.2022 r. M. M. (1) zwróciła się do zarządcy nieruchomości o sprawdzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej części wspólnych kamienicy przy ul (...) po samowolnych przeróbkach . Pismem z dnia 06.12.2021 r. kierowanym do zarządcy wskazała na konieczność kontroli urządzeń wodno – kanalizacyjnych i grzewczych oraz badania kominów. Pismem z dnia 13.02.2022 r. M. M. (1) zwróciła się do zarządcy nieruchomości o dokonanie przeglądu technicznego we wspólnej kamienicy w tym instalacji wodno- kanalizacyjnej , urządzeń grzewczych na paliwo stałe, kominów ze zrobieniem dokładnej inwentaryzacji badaniem szczelności kamerą inspekcyjną . M. M. (1) zwracała się także innymi pismami do zarządcy nieruchomości o przekazanie dokumentów lub udzielenie informacji czy wyjaśnień.

(dowód : pismo z dnia 13.10.2021 r. k. 72, pismo z dnia 13.02.2022 r. k. 70 , pismo z dnia 06.12.2021 r. k.127 , pisma k. 126,128-130,160,166,173,174,176,179,180)

W październiku 2021 r. M. S. (3) jako zarządca nieruchomości zrobił niezapowiedziany przegląd lokali – mieszkania wnioskodawczyni i lokali znajdujących się w pionie nad jej mieszkaniem , nie stwierdził nieprawidłowości w zakresie wentylacji , instalacji wodno – kanalizacyjnych. Jedynie w mieszkaniu wnioskodawczyni była zapchana kratka wentylacyjna. Wnioskodawczyni nie zgodziła się z jego ustaleniami. W styczniu 2022 r. był dokonywany

przeгляд instalacji i nie było żadnych nieprawidłowości, usterki zostały usunięte przez firmę zewnętrzną . Była przeglądana instalacja sanitarna i instalacja gazowa. Kominarz stwierdził nieprawidłowości u wnioskodawczyni , kratka wentylacyjna była zatkana i należało ją udrożnić. Zarządca umożliwił wnioskodawczyni zapoznanie się z dokumentami dotyczącymi wspólnoty.

M. M. (1) nie zwracała się do zarządu wspólnoty z wnioskiem o nakazanie zarządcy nieruchomości udostępnienie jej określonych dokumentów.

M. M. (1) została powiadomiona o zmianie konta wspólnoty .

(dowód : zeznania M. S. (3) k. 146v – 148)

W dniu 06.06.2022 r. odbyło się zebranie roczne właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w R. . W zebraniu wzięła udział wnioskodawczyni. Na zebraniu zostało przedstawione sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2021 r. Wnioskodawczyni zaskarżyła uchwałę dotyczącą przyjęcia sprawozdania finansowego.

(dowód : sprawozdanie finansowe k. 162 , zeznania uczestniczki B. S. k.256-258)

Aktualnie toczy się postępowanie przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w K. w sprawie dotyczącej szczelności przewodów kominowych w kamienicy przy ul. (...) w R. . Wspólnota mieszkaniowa została zobowiązana do wykonania odpowiedniej ekspertyzy.

(dowód : zeznania uczestniczki B. S. k.256-258, bezsporne)

(...)- (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków w zaleceniach pokontrolnych z dnia 29.12.2021 r. zalecił wykonanie odpowiednich prac w budynku przy ul. (...) w R.. Do tej pory został wykonany remont podłogi na strychu.

(dowód: pismo (...) - (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 29.12.2021 k. 21, zeznania uczestniczki B. S. k.256-258)

Sąd zważył co następuje :

Wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego nieruchomości nie zasługuje na uwzględnienie.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów , przy czym najistotniejsze znaczenie w niniejszej sprawie miały przedłożone przez uczestnika postępowania Gminę R. uchwały podjęte na zebraniu wspólnoty w dniu 24.09.2022 r, Strony nie kwestionowały prawdziwości przedłożonych wzajemnie dokumentów , nie budziły one wątpliwości Sądu . Odnośnie przedłożonych przez wnioskodawczynię zdjęć – w ocenie Sądu nie mają one istotnego znaczenia w sprawie , obrazują one przede wszystkim zły stan kamienicy , natomiast nie stanowią dowodu dokonania samowolnych przeróbek w instalacjach wodno- kanalizacyjnych czy innych znajdujących się w budynku. Sąd uwzględnił także zeznania przesłuchanych w sprawie świadków oraz zeznania wnioskodawczyni i uczestników, w części w jakiej uznał je za wiarygodne.

Sąd dał wiarę generalnie wiarę zeznaniom świadka M. S. (3) (k. 146v -148). Świadek potwierdził , iż były wnioski od wnioskodawczyni o udostępnianie dokumentów , o nieprawidłowe działanie przewodów wentylacyjnych, usterek kominarskich, wnioskodawczyni zarzuciła, że śmierdzi spalinami w jej mieszkaniu. Z zeznań świadka wynika, iż z uchwałami podjętymi na zebraniu w dniu 24 września 2021 r. wnioskodawczyni zapoznała się w połowie października 2021 r. , czemu wnioskodawczyni nie zaprzeczała. Z zeznań świadka wynika też, iż w październiku 2021 r. zrobił niezapowiedziany obchód budynku , wzięli w nim udział wszyscy właściciele lokali . W mieszkaniu wnioskodawczyni zapchana była kratka wentylacyjna, zwrócił na to uwagę , że to zagraża życiu i może być powodem zapachów. Był wówczas w mieszkaniu państwa S. i państwa S. – w pionie nad mieszkaniem wnioskodawczyni , stwierdził , że każdy właściciel ma wentylację w przewodzie. Wnioskodawczyni nie zgodziła się z jego ustaleniami. Był dokonywany przegląd instalacji w styczniu 2022 r. i nie było żadnych nieprawidłowości. Była przeglądana instalacja

sanitarna i instalacja gazowa. Zastrzeżenia wnioskodawczynie co do finansów dotyczyły poprzedniego okresu – przed powołaniem zarządu wspólnoty, wnioskodawczynie miała swoje wyliczenia. Potwierdził, iż otrzymywał wnioski od wnioskodawczynie odnośnie wykonania ekspertyz przewodów kominowych, stał na stanowisku, że jeśli w trakcie przeglądu kominarskiego kominarz zauważy nieprawidłowości to takka ekspertyza zostanie zlecona. Kominarz stwierdził nieprawidłowości u wnioskodawczynie, kratka wentylacyjna była zatkana i należy ją udroźnić. Sprawdzali także instalację wodno - kanalizacyjną, nie stwierdził nieprawidłowości. Udostępnił wnioskodawczynie wszystkie dokumenty do zapoznania.

Sąd dał generalnie wiarę zeznaniom tego świadka, w tym w szczególności co do dokonania przeglądu wspólnie z mieszkańcami, jak też dokonywania przeglądów instalacji przez „fachowców” i niestwierdzenia nieprawidłowości w tym zakresie, zeznania te znajdują potwierdzenia w zeznaniach uczestników. Wnioskodawczynie tym okolicznościom również nie zaprzecza, choć nie zgadza się z wynikami tych przeglądów. Co do udostępnienia dokumentów w ocenie Sądu zeznania świadka nie są w pełni wiarygodne, z pism przedkładanych przez wnioskodawczynie wynika, iż wielokrotnie zwracała się do zarządcy o udostępnienie różnych dokumentów, brak jest odpowiedzi wskazujących, iż wszystkie żądane dokumenty zostały wnioskodawczynie przekazane. Natomiast na wiarę zasługują zeznania świadka, iż wnioskodawczynie miała możliwość zapoznania się z dokumentami dotyczącymi wspólnoty w biurze. Wnioskodawczynie ostatecznie nie wskazała, jakich istotnych dokumentów nie otrzymała od zarządcy.

Sąd dał wiarę zeznaniom A. W. pracownika (...) Spółki z o.o. w R., która na zebraniach wspólnoty reprezentowała udział Gminy R. Świadek była obecna na zebraniu właścicieli lokali w dniu 24.09.2021 r. Z zeznań świadka wynika, iż wnioskodawczynie miała zastrzeżenia dotyczące remontów przeprowadzanych wcześniej przed powołaniem obecnego zarządu. W ocenie świadka obecny zarządca prawidłowo wypełnia obowiązki. Wskazała, że wcześniej także były skargi wnioskodawczynie, że jej mieszkanie jest zadymione. Sąd dał wiarę zeznaniom tego świadka, zeznania te znajdują potwierdzenie w zgromadzonych w sprawie dokumentach.

W ocenie Sądu zeznania wnioskodawczynie zasługują na wiarę w znacznej części, jako znajdujące potwierdzenie w przedłożonych przez nią pismach jak też po części są zbieżne z zeznaniami świadków i uczestników. Wnioskodawczynie potwierdziła, że była zawiadomiona o zebraniu w dniu 24 września 2021 r., nie wzięła w nim udziału z przyczyn zdrowotnych, prosiła o jego przełożenie. Potwierdziła też, że po zebraniu byli u niej inni właściciele, informując o podjętych uchwałach, ale ona nie mogła ich przeczytać z uwagi na problemy ze wzrokiem. Wskazała, iż pismem z dnia 13 października 2021 r informowała zarządcę o nieprawidłowościach technicznych, instalacji wodno kanalizacyjnych i przewodów kominowych. Do jej mieszkania przenika dym, smród spalin, palonego drzewa, dlatego zaczęła zatykać kratkę wentylacyjną. Potwierdziła, że zarządca przysłał kominarza, który nic nie stwierdził. Potwierdziła też, że zarządca (...) robił obchód z sąsiadami, byli także w jej mieszkaniu. Wskazała, że w 2016 r. była przeróbka instalacji doprowadzającej wodę do jej pieca, od tego czasu zaczęły się problemy, zainstalowano pompę wodną, która generuje hałasy. Podniosła, że ma zastrzeżenia dotyczące rozliczenia funduszu remontowego za lata od 2019 r., w tym zakresie toczy się odrębna sprawa. Przed zebraniem w dniu 06.06.2022 r. zwróciła się do zarządcy o dokumenty rozliczeniowe, nie otrzymała tych dokumentów. Potwierdziła, że otrzymała rozliczenie za 2021 r., ale nie wie czego dotyczy.

Sąd nie dał wiary zeznaniom wnioskodawczynie co do samowolnych przeróbek instalacji wodnokanalizacyjnych przez innych właścicieli lokali, jak też zainstalowania pompy generującej hałasy, zeznania te nie znajdują potwierdzenia w innych zgromadzonych w sprawie dowodach, a uczestnicy zgodnie im zaprzeczają. Wątpliwości budzą także zeznania wnioskodawczynie, iż do jej mieszkania przenika dym, smród spalin, palonego drzewa, te twierdzenia nie znalazły potwierdzenia podczas „obchodu” dokonanego przez zarządcę jak też przeglądu kominarskiego.

Sąd dał generalnie wiarę przesłuchanym w sprawie uczestnikom, zeznania ich są zbieżne, wzajemnie się uzupełniają. Uczestnicy dobrze oceniają pracę aktualnego zarządcy, nie stwierdzają niesprawności w zakresie przewodów kominowych, wentylacyjnych czy wodno - kanalizacyjnych.

W szczególności z zeznań B. S., która została powołana na członka zarządu, wynika, iż po zebraniu właścicieli lokali w dniu 24 września 2021 r. i powołaniu nowego zarządu i wyborze zarządcy razem z J. S. była u wnioskodawczynie

poinformować ją o podjętych uchwałach. Według B. S. nie było przeszkód w udostępnianiu dokumentów wnioskodawczyni, wszystkie dokumenty są udostępniane do wglądu, zarządca jedynie nie pozwolił fotografować dokumentów. Dokumenty wspólnoty są u zarządcy. Wnioskodawczyni do niej się nie skarżyła, że zarządca odmawia jej jakiś dokumentów. W ocenie uczestniczki zarządca działa bardzo dobrze. Uczestniczka wskazała, iż zbierali środki finansowe i zrobili podłogę na strychu. Obecnie w toku postępowania przed (...) zostało zlecone wykonanie ekspertyz kominiarskich. Potwierdziła też, że wspólnie z M. S. (3) wszyscy sąsiedzi chodzili po lokalach, po piwnicach, w związku ze skargami wnioskodawczyni, że są dymy u niej w mieszkaniu. Zaprzeczyła, aby rury były przerabiane. Zarządca oglądał też instalację wodno-kanalizacyjną. Stwierdziła, że nie ma żadnej pompy, która hałasuje. Zaprzeczyła, aby zabroniła zarządcy udostępniania dokumentów. O zmianie konta bankowego zdecydował zarząd, zarządca wysłał wszystkim zawiadomienie o nowym numerze konta.

Sąd dał wiarę zeznaniom B. S. jako zbieżnym z relacją pozostałych uczestników i zeznaniami świadków. Wątpliwości budzą jedynie twierdzenie, iż wszystkie żądane przez wnioskodawczynię dokumenty zostały jej przekazane, z pism wnioskodawczyni kierowanych do zarządcy wynika, że nie otrzymała ona wszystkich żądanych dokumentów.

Przechodząc do omówienia podstawy prawnej rozstrzygnięcia wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w brzmieniu nadanym ustawą o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw z dnia 13 czerwca 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz 1309) obowiązującym od dnia 1 stycznia 2020 r., jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna.

Z powyższego wynika, iż począwszy od 1.1.2020 r., ustawowy reżim prawny zakładający obowiązek powołania zarządu ustawodawca odnosi do wspólnot liczących więcej niż 3 lokale wyodrębnione wraz z lokalami niewyodrębnionymi należącymi do dotychczasowego właściciela nieruchomości.

Zgodnie z treści art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali, 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.

Wskazać przy tym należy, iż stosownie do treści art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu.

Z powyższego wynika, iż na właścicielach lokali Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku nr (...) przy ul. (...) w R. od dnia 01.01.2020 r. ciążył ustawowy obowiązek powołania zarządu. Obowiązek ten został zrealizowany podjęciem na zebraniu w dniu 24 września 2021 r. odpowiednich uchwał większością głosów (zgodnie z art. 23 ustawy o własności lokali).

Obowiązki zarządu wynikają przede wszystkim z ustawy o własności lokali. Każde zaniechanie obowiązków albo też naruszenie zasad prawidłowej gospodarki, które wywiera wpływ na sytuację prawną lub faktyczną, w szczególności ekonomiczną, wspólnoty mieszkaniowej może stanowić wystarczającą przesłankę ustanowienia zarządcy przymusowego. Należy jednak mieć na uwadze, że ustanowienie zarządcy przymusowego wywiera istotny wpływ na sytuację prawną wszystkich właścicieli lokali, w szczególności może prowadzić do ograniczenia ich uprawnień w zarządzaniu nieruchomością wspólną, poddając szereg czynności zarządczych pod bezpośredni nadzór sądu. Ustanowienie zarządu przymusowego powinno być więc środkiem wykorzystywanym w ostateczności, gdy inne mechanizmy wynikające z ustawy o własności lokali, w szczególności podejmowane próby odwołania dotychczasowego zarządu, nie dają

oczekiwanych efektów (por. Komentarz do art. 16 ustawy o własności lokali pod red. serii Osajda/red. tomu Lackoroński 2022, wyd. 12/Zębała/Lackoroński).

W niniejszej sprawie wnioskodawczyni wskazała, że złożyła wniosek ponieważ ma bardzo poważne problemy ze swoimi sąsiadami związane z korzystaniem z jej własności. Uważa też, że zarządca źle działa. Od zarządcy oczekuje, że będzie prowadził porządną gospodarkę finansową i aby wspólna kamienica inaczej wyglądała, zostało zrobione to co zostało ustalone przez konserwatora zabytków. Zastrzeżenia do zarządu związane są z nieudostępnianiem jej dokumentów.

W niniejszej sprawie należy oddzielić podnoszone przez wnioskodawczynię kwestie jej relacji z sąsiadami, które pozostają poza przedmiotem rozpoznania, a także rozróżnić kwestie zarzutów wnioskodawczyni dotyczących pracy zarządcy nieruchomości od zarzutów dotyczących pracy zarządu powołanego uchwałą właścicieli (podjętą większością głosów) na zebraniu w dniu 24 września 2021 r. Poza przedmiotem niniejszego postępowania pozostają także zarzuty wnioskodawczyni dotyczące działań związanych z zarządzaniem wspólnotą mieszkaniową do dnia 24.09.2021 r., nie dotyczą one bowiem realizacji obowiązków przez aktualny zarząd powołany z dniem 24.09.2021 r.

Wskazać należy, iż wnioskodawczyni złożyła wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego w dniu 27 października 2021 r. a więc zaledwie miesiąc po powołaniu aktualnego zarządu i wyborze zarządcy nieruchomości. W toku postępowania formułowała zarzuty pod adresem zarządcy nieruchomości związane z nieudostępnianiem jej żądanych dokumentów wspólnoty jak też brakiem właściwej – w jej ocenie - reakcji na podnoszoną przez nią konieczność kontroli urządzeń wodno – kanalizacyjnych i grzewczych oraz badania kominów. Zarzuty te w przeważającej części są nieuzasadnione. Zarządca nieruchomości osobiście w obecności wnioskodawczyni i właścicieli innych lokali weryfikował zgłoszenia wnioskodawczyni. Dokonywany też był przegląd przez kominiarza, który stwierdził nieprawidłowości u wnioskodawczyni w postaci zatkaanej kratki wentylacyjnej, sprawdzana była także instalacja wodno - kanalizacyjna, nie stwierdzono nieprawidłowości. Wskazać przy tym należy, iż obecnie jest w toku postępowanie przez Państwowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w zakresie szczelności przewodów kominowych w przedmiotowej kamienicy, gdzie zlecono wykonania odpowiedniej ekspertyzy. Natomiast, jeśli chodzi o udostępnienie wnioskodawczyni dokumentów związanych z funkcjonowaniem wspólnoty, w ocenie Sądu, zarządca w przeważającym zakresie te żądania wnioskodawczyni realizował. Wnioskodawczyni ostatecznie nie wskazała jakich dokumentów nie uzyskała.

Wskazać też należy, iż wnioskodawczyni nie zwracała się do zarządu wspólnoty mieszkaniowej w związku z nieprawidłowym jej zdaniem działaniami zarządcy nieruchomości.

W ocenie Sądu brak jest w niniejszej sprawie okoliczności wskazujących, iż zarząd wspólnoty od daty powołania w dniu 24.09.2021 r. nie wypełniał swoich obowiązków albo naruszał zasady prawidłowej gospodarki. Wnioskodawczyni takich sytuacji nie wskazała. W związku z czym brak było podstaw do ustanowienia, na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali, zarządcy przymusowego. W konsekwencji wniosek podlegał oddaleniu jako nieuzasadniony.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 520§1 kpc, zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.