

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 22 października 2018 roku, wydanym w sprawie z wniosku D. H., E. O., M. O. z udziałem A. B., D. B., A. G., T. G., A. M., G. M., P. H., (...) z siedzibą w N., Fundacji (...) von H. z siedzibą w W., Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ulicy (...) o wyznaczenie zarządcy, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi oddalił wnioski i ustalił, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyła (...) z siedzibą w N., zaskarżając je w całości. Postanowieniu zarzuciła:

1. naruszenie przepisu art. 26 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, iż w sprawie nie występują żadne przesłanki do ustanowienia zarządu przymusowego nad nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...) podczas gdy w rzeczywistości istnieją przesłanki do ustanowienia zarządu przymusowego, gdyż zarząd wspólnoty mieszkaniowej działa w sposób nieuprawniony bowiem w jego skład wchodzi osoba- R. N., która nie może reprezentować właściciela 22 wyodrębnionych lokali w związku z tym, że nabycie lokali oraz występowanie w imieniu (...) z siedzibą w Ł. podczas dokonywania umowy darowizny w dniu 4 lutego 2015 roku na rzecz Holistycznej Fundacji Ochrony (...) von H. w W. budzi zastrzeżenia prawne a tym samym powoduje powstanie stanu niepewności prawnej co czynności prawnych wykonywanych przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej,
2. naruszenie art. 233 §1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd pierwszej instancji oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w sposób dowolny poprzez przyjęcie, iż działający w imieniu wspólnoty zarząd z udziałem przedstawicieli Holistycznej Fundacji Ochrony (...) von H. w W. jako właściciela 22 lokali jest zarządem działającym prawidłowo, w sytuacji gdy w rzeczywistości obecny zarząd nie został wybrany w sposób prawidłowy i nie wykonuje w sposób prawidłowy powierzonych obowiązków.

W świetle tak podniesionych zarzutów apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi I instancji.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację wniósł również uczestnik P. H., zaskarżając je w całości. Postanowieniu zarzucił:

1. naruszenie art. 26 ustawy o własności lokali poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że w sprawie nie ziszczyły się przesłanki do powołania zarządu przymusowego, podczas gdy całokształt zgromadzonego w toku postępowania materiału wskazuje, że obecnie powołany zarząd wspólnoty mieszkaniowej nie wypełnia swoich obowiązków i narusza zasady prawidłowej gospodarki;
2. błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na:
 - a) przyjęciu, że dotychczasowy zarząd swoim działaniem wypełnia swoje obowiązki i nie narusza zasad prawidłowej gospodarki, podczas gdy:
 - nie pobiera opłat za miejsca parkingowe,
 - nie sprząta klatki schodowej,
 - akceptuje sytuację uiszczania przez właścicielka lokalu nr (...) jedynie opłat eksploatacyjnych, bez opłat czynszowych,
 - nie reaguje na działania Fundacji Ochrony (...) von H., polegające na przekształcaniu należących do niej lokali w akademiki,poprzez co nie wykonuje w sposób należyty wszystkich swoich obowiązków i narusza zasady prawidłowej gospodarki;

b) uznaniu, że dotychczasowy zarząd właściwie wykonuje swoje obowiązki, pomijając fakt wystąpienia względem Fundacji Ochrony (...) von H. z roszczeniem o zapłatę dopiero w toku niniejszego postępowania;

W świetle tak postawionych zarzutów skarżący wniósł zmianę o zaskarżonego orzeczenia poprzez ustanowienie dla nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...) zarządcy przymusowego i powierzenie obowiązków zarządcy przymusowego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Wniósł też o zasądzenie od wnioskodawców i pozostałych uczestników na swoją rzecz kosztów postępowania sądowego za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Fundacja (...) von H. z siedzibą w W. wniosła o oddalenie apelacji (...) z siedzibą w N. w całości oraz zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

Fundacja (...) von H. z siedzibą w W. wniosła też o oddalenie w całości apelacji P. H. oraz zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

Na rozprawie apelacyjnej z dnia 15 listopada 2019 roku uczestnicy A. B. i D. B. wnieśli o oddalenie obu apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje nie są zasadne i jako takie podlegają oddaleniu.

Odnosząc się do apelacji (...) z siedzibą w N. powiedzieć należy, że zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., podniesiony w kontekście oceny dowodów przeprowadzonej przez Sąd I instancji, do którego w związku z powyższym trzeba odnieść się w pierwszej kolejności, jest niezasadny.

W doktrynie i judykaturze panuje zgoda co do tego, że z uwagi na przyznaną sądowi swobodę w ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie wtedy, gdy podstawą rozstrzygnięcia uczyniono rozumowanie sprzeczne z zasadami logiki bądź wskazaniami doświadczenia życiowego. Dlatego w sytuacji, gdy na podstawie zgromadzonych dowodów możliwe jest wyprowadzenie konkurencyjnych wniosków co do przebiegu badanych zdarzeń, dla podważenia stanowiska orzekającego sądu nie wystarcza twierdzenie skarżącego o wadliwości poczynionych ustaleń odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości, ale trzeba podważyć prawidłowość dokonanej przez sąd oceny wskazując, że jest ona wadliwa w rozumieniu wyżej przytoczonym. W przeciwnym razie analizowany zarzut sprowadza się do polemiki ze stanowiskiem wyrażonym przez sąd, co jednak nie jest wystarczające do wzruszenia kwestionowanego rozstrzygnięcia (por. T. Ereciński w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, pod red. T. Erecińskiego, wyd. V, SIP Lex, tak też Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 4 sierpnia 2016r., I ACa 162/16; por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000r., V CKN 17/00; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 25 stycznia 2018r., III AUa 367/17; wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 12 stycznia 2018r., III AUa 518/17).

Na gruncie rozpatrywanej sprawy, ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd I instancji jest swobodna, lecz na pewno nie dowolna. Nie jest sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania, czy też doświadczenia życiowego. Skarżący nie przedstawił natomiast żadnych środków dowodowych, ani nie zgłosił skutecznie stosownych wniosków, które mogłyby podważyć trafność ustaleń Sądu I instancji.

Treść podniesionego zarzutu sprowadza się do zakwestionowania prawidłowości działania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Ł. przy ulicy (...), wobec obecnego w jego składzie przedstawiciela Fundacji (...) von H. z siedzibą w W. - R. N., a więc osoby, która zdaniem skarżącego nie powinna zasiadać w zarządzie, z uwagi na toczące się postępowanie sądowe o ustalenie nieważności umowy darowizny dokonanej aktem notarialnym Rep. A (...), na podstawie której Fundacja (...) von H. z siedzibą w W. stała się właścicielem 22 lokali mieszkalnych i 2

lokali użytkowych w przedmiotowej nieruchomości. Skarżący zdaje się jednak nie zauważać, że samo postępowanie prowadzone w przedmiocie ustalenia nieważności umowy darowizny dokonanej aktem notarialnym Rep. A (...) nie przesądza jeszcze o niewłaściwym składzie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...), a tym samym również o jego nieprawidłowym działaniu, skutkującym zaistnieniem przesłanki do ustanowienia zarządu przymusowego na nieruchomości. Skarżący mógłby tak wywodzić na przykład w sytuacji skutecznego zabezpieczenia roszczenia o ustalenie nieważności umowy darowizny dokonanej aktem notarialnym Rep. A (...), poprzez ustanowienie zarządcy przymusowego dla 22 lokali mieszkalnych i 2 lokali użytkowych, których właścicielem na podstawie darowizny stała się Fundacja (...) von H. z siedzibą w W.. Rzeczona sytuacja nie miała jednak miejsca na gruncie rozpatrywanej sprawy. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że o ile Sąd Okręgowy w Łodzi wydał w dniu 27 stycznia 2016 roku, w sprawie o sygn. akt I Co 8/16 postanowienie którym udzielił dalszego zabezpieczenia poprzez ustanowienie zarządcy przymusowego dla dwudziestu dwóch lokali mieszkalnych oraz dwóch lokali użytkowych, będących przedmiotem odrębnej własności położonych w Ł. przy ulicy (...) i wyznaczył jako zarządcę przymusowego dla tych lokali (...) z siedzibą w N., to Sąd Apelacyjny w Łodzi – czego też nie zauważył Sąd Rejonowy – zmienił przedmiotowe postanowienie w ten sposób, że oddalił wniosek (...) z siedzibą w N. o udzielenie dalszego zabezpieczenia. Tym samym skład zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Ł. przy ulicy (...), powołany Uchwałą numer 9/2016 roku z dnia 29 czerwca 2016 roku jest prawidłowy. O braku zasadności jakichkolwiek zastrzeżeń co do prawidłowości działania zarządu świadczy fakt, że zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Ł. przy ulicy (...), w osobie D. B., G. M. i R. N. każdorazowo uzyskuje absolutorium – ostatnio, Uchwałą nr 09/2019 z 28 sierpnia 2019 rok, zgodnie z którą wszyscy właściciele nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) udzielili absolutorium zarządowi za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

W konsekwencji powyższych rozważań powiedzieć należy, że na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut naruszenia art. 26 ustawy o własności lokali. W związku z przedstawioną wyżej argumentacją oraz treścią przedmiotowego zarzutu powielanie tego, co zostało już w sposób dostateczny wyjaśnione wyżej jest w ocenie Sądu II instancji zbędne. W świetle materiału dowodowego sprawy nie można bowiem skutecznie zakwestionować składu zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...), w związku z czym również prawidłowości jego działania.

W odniesieniu do zarzutów podniesionych w apelacji przez uczestnika postępowania P. H., powiedzieć należy, że również i one nie są uzasadnione w okolicznościach niniejszej sprawy.

Bezzasadny okazał się zarzut błędu w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu przez Sąd I instancji, że dotychczasowy zarząd swoim działaniem wypełnia swoje obowiązki i nie narusza zasad prawidłowej gospodarki. Wbrew zapatrywaniom skarżącego, nie można stwierdzić w oparciu o materiał dowodowy sprawy, że istnieją podstawy do ustanowienia zarządu przymusowego nad nieruchomością położoną w Łodzi przy ulicy (...). W świetle dowodów przedstawionych przez strony nie można było wywieść prawdziwości twierdzeń podnoszonych w apelacji skarżącego, w związku z czym nie mogły one znaleźć odzwierciedlenia w ustalonym przez Sąd I instancji stanie faktycznym. Z zarzutów stawianych przez apelującego dowiedziony został jedynie fakt, że zarząd nie pobiera opłat za miejsca parkingowe. Niemniej jednak ani ta okoliczność, ani też nawet pozostałe podnoszone w apelacji, tj. niesprzątanie klatki schodowej, akceptowanie sytuacji uiszczania przez jednego z właścicieli jedynie opłat eksploatacyjnych, akceptowanie działań Fundacji polegających na przekształceniu należących do niej lokali w akademiki, nie mają charakteru na tyle doniosłego, ażeby czynić roszczenie o ustanowienie zarządu przymusowego uzasadnionym. Jak słusznie wskazał Sąd I instancji, kwestie te można pochytywać jako ewentualne sugestie na przyszłość, zwłaszcza, że do tej pory nikt z członków Wspólnoty Mieszkaniowej nie zgłaszał w tym zakresie żadnych wniosków czy zastrzeżeń. Apelujący sam przyznał, że nie uczestniczy w zebraniach wspólnoty [a w stanowiącym jego własność lokalu (lokalach) mieszkalnym na terenie Wspólnoty faktycznie zamieszkują jego rodzice]. Z akt sprawy nie wynika też, ażeby podejmował on działania o charakterze zarządczym, w tym zgłaszał zastrzeżenia czy też wnioski do polityki prowadzonej przez zarząd Wspólnoty. Wobec takiej postawy apelującego, polegającej na braku realizacji obowiązku współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną i niepodjęcia dotychczas próby rozwiązania poruszanych w apelacji kwestii, jego zarzuty tym bardziej nie zasługują na uwzględnienie. Wbrew ocenie skarżącego, nie można też upatrywać niewłaściwego wykonywania obowiązków przez zarząd w okoliczność wystąpienia z roszczeniem o zapłatę względem Fundacji

dopiero w toku niniejszego postępowania. Z okoliczności sprawy wynika, że zarząd wystąpił z przedmiotowym roszczeniem w momencie, gdy już zabezpieczył odpowiednie środki finansowe na ten cel i skonsultował sprawę z zawodowym pełnomocnikiem, co też, mając na uwadze sytuację materialną Wspólnoty, w tym pewne trudności w zachowaniu płynności finansowej, było działaniem racjonalnym i jak najbardziej prawidłowym. Prowadzenie procesu sądowego wiąże się bowiem z pewnymi kosztami, które strona obowiązana jest zgromadzić w miarę możliwości przed wszczęciem postępowania.

W kontekście powyższych rozważań powiedziec należy, że zarzut naruszenia art. 26 ustawy o własności lokali, wywiedziony w związku z zarzutem błędu w ustaleniach faktycznych, również nie jest uzasadniony.

Skarżący nie ma racji twierdząc, że z całokształtu zgromadzonego w toku postępowania materiału wynika, iż powołany zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nie wypełnia swoich obowiązków i narusza zasady prawidłowej gospodarki. Sąd I instancji poczynił w powyższym zakresie prawidłowe ustalenia faktyczne i wyprowadził właściwe wnioski jurydyczne. Sąd Okręgowy zgadza się z Sądem I instancji, że w świetle materiału dowodowego sprawy nie można stwierdzić okoliczności świadczących o nieprawidłowym działaniu aktualnego zarządu Wspólnoty czy podejmowaniu przez tenże zarząd decyzji, działań, sprzecznych z zasadami prawidłowej gospodarki, z dobrem wspólnoty, zmierzających do pogorszenia stanu technicznego nieruchomości, czy w końcu działań wbrew woli członków wspólnoty. Działania zarządu, podejmowane w ramach kierowania sprawami Wspólnoty, są racjonalne i prawidłowe. Zarząd corocznie zwołuje zebrania członków Wspólnoty, na których poruszane są i omawiane wszelkie kwestie istotne z punktu widzenia dobra wspólnoty. Każdego roku działalność zarządu za rok ubiegły poddawana jest ocenie, na podstawie przedstawianych przez zarząd sprawozdań i rozliczeń, i zatwierdzeniu jego działań w drodze udzielanego absolutorium. Nie zdarzyło się jeszcze ażeby powołany zarząd nie otrzymał pełnego absolutorium z wykonywanych obowiązków, co też dowodzi, że działania zarządu nie budziły zastrzeżeń i w związku z czym pozostają one w zgodzie z wolą członków Wspólnoty. Działania zarządu miały również na celu zachowanie płynności finansowej, o czym już był powyżej. Również zawarcie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z profesjonalnym podmiotem, dającym rękojmię należytego wykonania powierzonych mu zadań, było działaniem racjonalnym i prawidłowym, mającym na celu dobro Wspólnoty Mieszkaniowej (nota bene podmiotem tym jest firma (...)), o ustanowienie której zarządcą przymusowym wnosili wszyscy wnioskodawcy w niniejszej sprawie).

W świetle materiału dowodowego sprawy, przy jednoczesnym uwzględnieniu powyżej poczynionych rozważań, nie sposób stwierdzić, aby postępowanie członków zarządu Wspólnoty w jakikolwiek sposób sprzeniewierzało się zasadom gospodarności i racjonalności, co miałyby uzasadniać ustanowienie zarządcy przymusowego w trybie art. 26 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892 – j.t.). Należy również podkreślić, na co też słusznie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, że ustanowienie zarządcy przymusowego powinno być środkiem wykorzystywanym w ostateczności, gdy inne mechanizmy wynikające z wyżej wymienionej ustawy, w szczególności podejmowane próby odwołania dotychczasowego zarządu, nie dają oczekiwanych efektów. W okolicznościach niniejszej sprawy takiej próby nie podjęto, wręcz przeciwnie, nikt nawet nie zgłaszał zastrzeżeń odnośnie dotychczasowej pracy zarządu, czego też dowodzi – między innymi – coroczne udzielanie pełnego absolutorium Zarządowi.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił obie apelacje.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c., mając na względzie że strony postępowania były w równym stopniu zainteresowane w wydaniu rozstrzygnięcia w sprawie.