

POSTANOWIENIE

Dnia 12 września 2014 r.

Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie II Wydział Cywilny
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Matusiak
Protokolant: sekr. sądowy Ewa Szczol

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2014 r. w Szczecinie na rozprawie
sprawy z wniosku Stowarzyszenia Osiedle nad Strumykiem II z siedzibą w
Szczecinie
z udziałem

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zw. zarządu

postanawia:

- I. zezwolić zarządcy przymusowemu nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. Królowej Śniegu, Świętego Mikołaja, Calineczki, stanowiącej działki numer 1/189, 1/190, 1/191, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą KW numer

SZ1S/00142629/4 Stowarzyszeniu Osiedle nad Strumykiem II z siedzibą w Szczecinie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu tą nieruchomością poprzez ustalenie na rok bieżący oraz na każdy kolejny rok wysokości zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów zarządu tą nieruchomością stanowiącą części wspólne Osiedla nad Strumykiem II w kwocie 0,14 zł (14/100 złotego) od udziału wynoszącego 1/68.453 we własności nieruchomości wspólnej i nałożenie na wszystkich współwłaścicieli tej nieruchomości obowiązku uiszczania zaliczki w takiej wysokości do 10. (dziesiątego) dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Stowarzyszenia Osiedle nad Strumykiem II, a nadto w przypadku, gdy szczegółowe rozliczenie kosztów zarządu sporządzone po zakończeniu roku kalendarzowego wykaże niższe koszty zarządu w stosunku do kosztów stanowiących podstawę obliczania zaliczki opisanej powyżej zezwolić zarządcy przymusowemu na obniżenie zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów zarządu tą nieruchomością stanowiącą części wspólne Osiedla nad Strumykiem II do wysokości faktycznie poniesionych kosztów zarządu, a w przypadku gdy szczegółowe rozliczenie kosztów zarządu sporządzane po zakończeniu roku kalendarzowego wykaże wyższe koszty zarządu w stosunku do kosztów stanowiących podstawę obliczenia zaliczki opisanej powyżej zezwolić zarządcy przymusowemu na podwyższenie wysokości zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów zarządu tą nieruchomością stanowiącą części wspólne Osiedla nad Strumykiem II do kwoty faktycznie poniesionych kosztów zarządu, ale nie więcej niż o kwotę stanowiącą równowartość ostatniego podanego rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez GUS,

- II. oddalić wniosek w pozostałej części,
- III. nakazuje pobrać od wnioskodawcy Stowarzyszenia Osiedle nad Strumykiem II z siedzibą w Szczecinie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 1.434 zł (jednego tysiąca czterystu trzydziestu czterech złotych) tytułem kosztów sądowych,
- IV. zasądza na rzecz wnioskodawcy Stowarzyszenia Osiedle nad Strumykiem II z siedzibą w Szczecinie od uczestników

kwoty po
141,93 zł (sto czterdzieści jeden złotych 93/100) tytułem zwrotu kosztów
postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.



Z upoważnienia kierownika sekretariatu
ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

2016
Sędzią



Postanowienie
uprawnienie się
dnia 4.11.2016
Sędzią

F R A G M E N T Y U Z A S A D N I E N I A

(...) Zdaniem Sądu mając powyższe na uwadze należało zezwolić Stowarzyszeniu Nad Strumykiem II w Szczecinie jako zarządcy przymusowemu nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. Królowej Śniegu, Świętego Mikołaja i Calineczki stanowiącej działki numer 1/189, 1/190, 1/191 na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu tą nieruchomością poprzez ustalenie na rok bieżący oraz na każdy kolejny rok wysokości zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów zarządu stanowiącą części wspólne Osiedla nad Strumykiem II. W pierwszej kolejności podnieść należy, iż Stowarzyszenie nad Strumykiem II w Szczecinie jest zarządcą przymusowym tej nieruchomości, po myśli art. 935 § 3 kpc dokonanie przez nie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli, a w jej braku zezwolenia Sądu. Z przedstawionych przez wnioskodawcę dokumentów w postaci oświadczeń o wyrażeniu zgody na ustalenie wysokości zaliczek na koszty zarządu przez Stowarzyszenie i zobowiązaniu się do ich uiszczania wynika, iż większość współwłaścicieli (około 80%) taką zgodę wyraziło,

(...)Analizując zasadność postulowanej przez Stowarzyszenie czynności Sąd miał na względzie kryteria określone w treści art. 199 kc, tj. cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Sąd uznał, iż celem zamierzonej czynności jest zapewnienie Stowarzyszeniu możliwości terminowego regulowania zobowiązań związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości, a co za tym idzie czynność ta nie narusza interesów żadnego ze współwłaścicieli. Podnieść należy, iż zadaniem utworzonego Stowarzyszenia pierwotnie było przede wszystkim właściwe zagospodarowanie nieruchomości wspólnej, co zostało prawie w całości zrealizowane (obecnie brak tylko części ogrodzenia osiedla), a teraz zadaniem tym jest prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną, w tym też dbanie o interes poszczególnych właścicieli wyrażający się we właściwym utrzymaniu nieruchomości i umożliwieniu wszystkim współwłaścicielom korzystania z tej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Nieruchomość wspólna stanowi drogę dojazdową wraz z infrastrukturą techniczną: chodnikami, oświetleniem, ogrodzeniami, siecią kanalizacyjną i wodną, oczywistym jest, iż właściwe zarządzanie tą nieruchomością generuje stałe koszty wynikające z konieczności uiszczenia opłat za energię elektryczną, wodę, naprawę drogi, chodników, wykonanie i naprawy sieci wodno-kanalizacyjnej. Brak zapłaty tych kwot przez niektórych współwłaścicieli stosownie do ich udziałów wywołuje zatem niekorzystne skutki polegające na braku środków na bieżącą działalność zarządu, co może prowadzić do opóźnienia w realizowaniu zobowiązań związanych z zarządzaniem, a nawet konieczności zaciągania kredytu, co w ostatecznym rozrachunku może wpłynąć na podwyższenie kosztów zarządu. Sytuacja taka utrudnia prawidłowe wykonywanie zarządu, do czego Stowarzyszenie jako zarządca przymusowy jest zobowiązane. Celem rozstrzygnięcia Sądu zezwalającego na coroczne ustalanie zaliczek na koszty zarządu i zobowiązanie współwłaścicieli do ich wnoszenia do 10. dnia każdego miesiąca jest zatem zapewnienie Stowarzyszeniu płynności płatniczej bez konieczności zaciągania kredytów. Możliwość niezakłóconego sprawowania zarządu nieruchomością wspólną w ocenie Sądu jest uzależniona od terminowego uiszczania przez współwłaścicieli kwot na pokrycie kosztów zarządu oraz prawidłowego utrzymania części wspólnych osiedla. Koszty te powinni ponosić wszyscy współwłaściciele stosownie do wysokości swoich udziałów w nieruchomości wspólnej zgodnie z ogólnie przyjętą dla instytucji współwłasności zasadą wyrażoną w treści art. 207 kc. Celem działania i istnienia Stowarzyszenia jest obecnie, po zakończeniu etapu budowy Osiedla i podłączenia go do mediów, promocja Osiedla Nad Strumykiem II jako miejsca inwestycji i zamieszkiwania, uporządkowanie sytuacji formalnej, prawnej i finansowej Osiedla Nad Strumykiem II, administracja częściami wspólnymi osiedla. Stowarzyszenie nie jest więc podmiotem

działającym dla zysku, a jedynie w celu zarządzania i zaspokajania bieżących potrzeb mieszkańców osiedla. Otrzymywane od współwłaścicieli środki będą warunkować prawidłową gospodarkę Stowarzyszenia i właściwe zarządzanie częściami wspólnymi, na które składają się m.in. wewnętrzne drogi osiedlowe, sieć oświetlenia ulic, wspólna sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej czy utrzymywanie w należyłym stanie terenów zielonych. Zdaniem Sądu na współwłaścicielach ciąży obowiązek ponoszenia kosztów jej utrzymania i eksploatacji, co wynika z obowiązku współdziałania z pozostałymi współwłaścicielami w ochronie wspólnego dobra. Stąd najważniejszym w praktyce obowiązkiem współwłaścicieli jest wnoszenie regularnych opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz ponoszenie innych ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Podkreślić należy, iż brak jest w odniesieniu do nieruchomości objętej wnioskiem takich uregulowań prawnych, które upraszczają w praktyce wykonywanie zarządu we wspólnotach mieszkaniowych, gdyż mieszkańcy osiedla Nad Strumykiem II w Szczecinie nie tworzą wspólnoty mieszkaniowej. Osiedle składa się bowiem z szeregu odrębnych nieruchomości z budynkami mieszkalnymi, które stanowią własność wyłączną poszczególnych mieszkańców, a nieruchomością wspólną są tylko trzy działki gruntu, na których nie ma budynków mieszkalnych, a znajduje się na nich droga dojazdowa. Co za tym idzie współwłaściciele z mocy prawa nie są zobowiązani do uiszczania zaliczek na koszty zarządu, jak ma to miejsce we wspólnotach mieszkaniowych na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali. Wprowadzenie tego obowiązku przez zarządcę w drodze uchwały wydanej za zezwoleniem Sądu zdecydowanie ułatwi sprawowanie zarządu.

W ocenie Sądu nie budzi wątpliwości wysokość kosztów zarządu określonych w złożonych przez wnioskodawcę do akt uchwałach w sprawie przyjęcia planu finansowego, dlatego też w tym zakresie nie prowadzono szczegółowego postępowania dowodowego. Członkowie zarządu Stowarzyszenia zeznali, iż koszty te ustalono w oparciu o dotychczas ponoszone faktycznie koszty zarządu. Podkreślić należy, iż Stowarzyszenie jako zarządca przymusowy zobowiązane jest do składania corocznych sprawozdań ze sprawowania zarządu, których istotną częścią są informacje finansowe. Jak dotąd sprawozdania te nie budziły wątpliwości co do swojej prawidłowości i za okres do 2012r. włącznie zostały zatwierdzone przez Sąd.

(...) Wskazać należy, iż Stowarzyszenie Nad Strumykiem II w Szczecinie, które ma określone cele statutowe , w tym zarządzanie i administrowanie osiedlem oraz integrację mieszkańców ustanowione zostało zarządcą przymusowym nieruchomości stanowiącej drogę dojazdową wewnętrzną na tym Osiedlu. Nie sposób więc ściśle oddzielić kosztów wynikających z działania Stowarzyszenia od kosztów wynikających z obowiązków zarządcy przymusowego, nie ulega jednak wątpliwości, że z uwagi na swoją formę prawną i związane z tym obowiązki składania corocznie sprawozdań i bilansów Stowarzyszenie musi korzystać z obsługi księgowej (choćby na potrzeby rozliczeń ze współwłaścicielami i dostawcami mediów), obsługi prawnej , obsługi biurowej, obsługi informatycznej (w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania strony internetowej służącej komunikacji ze współwłaścicielami), obsługi bankowej.