

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy **S. O., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) w upadłości układowej z siedzibą w O., A. U., I. S., A. P. (1), A. P. (2) i O. P., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w O.** (omyłkowo traktowany jako uczestnik, a nie wnioskodawca w tym postępowaniu) wnieśli o uchylenie zarządu przymusowego, ustanowionego postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 7 grudnia 2012r., wydanym w sprawie sygn. akt X Ns 797/11 (za wnioskodawców Sąd uznał tych współwłaścicieli, którzy udzielili pełnomocnictwa do reprezentowania ich przez A. P. – por.: zarz. z k. 17).

Wnioskodawcy w toku sprawy sprecyzowali okoliczności, mające świadczyć o potrzebie uchylenia tego zarządu. Stwierdzili, że postanowienie w przedmiocie ustanowienia zarządu przymusowego zostało wydane niezgodnie z prawem, na skutek przestępstwa i poświadczenia nieprawdy (k. 552). W toku sprawy zgłosili także zarzuty co do sposobu wykonywania zarządu przez T. S. (np. co do fałszowania uchwał Wspólnoty). Wskazali, że w budynku zostały wybudowane 23 kotłownie bez zgody Wspólnoty. Także wyrok w sprawie zamknięcia księgi wieczystej lokalu kotłowni zapadł z naruszeniem prawa, na skutek przestępstwa popełnionego przez sędziego i biegłego (k. 568 i n., k. 586 – 588, k. 645, k. 703).

Uczestnicy, **W. D., K. G. (1), E. J. (1), M. J., E. J. (2), W. K. (1), J. K., A. N., M. G., D. G., Z. G., K. G. (2), G. K., W. K. (2), K. K., M. K., P. M., A. M. (1), R. M., A. P. (4), A. P. (5), P. P., D. P., R. S., K. S., J. Z., K. Z., P. Z., N. Z., M. Z., M. L. oraz Wspólnota Mieszkaniowa V. Centrum przy ul. (...) w D.** wnieśli o oddalenie wniosku wskazując, że przyczyny, dla których powołano zarząd przymusowy nadal istnieją (k. 501 – 508).

Zdaniem wymienionych uczestników, od chwili powołania zarządcy przymusowego ich sytuacja – jako mieszkańców budynku – uległa radykalnej poprawie. Dzięki m.in. działaniom zarządcy przymusowego, obecnie nie marzną w okresie zimowym i przez cały rok mają w kranach ciepłą wodę (A. P. (2) niezgodnymi w prawem działaniami pozbawił ich dostaw C.O i ciepłej wody). Za zgodą Sądu zostały wybudowane nowe przyłącza gazowe oraz nowa instalacja gazowa, która pozwoliła na montaż piecyków dwufunkcyjnych. Inwestycja ta pochłonęła 200 000 zł. Także te działania A. P. próbował storpedować.

Uczestnicy ci podnieśli, że zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną znajdują się na stałym zbliżonym poziomie, zaś wszelkie zgłaszane przez mieszkańców usterki i awarie są usuwane na bieżąco. Obecny zarządca na bieżąco kontroluje wpłaty zaliczek na koszty zarządu oraz kieruje sprawy do sądu i komornika w celu windykacji należności m.in. wobec wnioskodawców A. i A. P. (2), I. S., S. O., A. U., (...) Sp. z o.o. w likwidacji w upadłości układowej. Z wypowiedzi A. P. (2) wynika, że nigdy nie miał i nie ma zamiaru ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości, co prowadzi do tego, że będący w mniejszości właściciele lokali (głównie mieszkaniowych) muszą ponosić koszt utrzymania całej nieruchomości.

Wymienieni uczestnicy wyrazili przekonanie, że uchylenie zarządu przymusowego doprowadzi ponownie do sytuacji, w której Wspólnota faktycznie nie funkcjonowała. Zwrócili uwagę, że A. P. (2) wraz z rodziną dysponuje ponad 50% - ami głosów. Osoby te od początku istnienia Wspólnoty nie wносиły żadnych opłat i zaliczek w związku z funkcjonowaniem nieruchomości, natomiast próbowali narzucić pozostałym mieszkańcom niezgodne z prawem sposoby dostarczania ciepła i ciepłej wody. Decyzje A. P. (2) doprowadziły do ogromnych zaległości finansowych wobec Gminy D. (opłaty za dostarczanie wody oraz odbiór ścieków), (...) Spółki (...) (za paliwo niezbędne do podgrzania wody i CO), z tytułu opłat za energię elektryczną, odbiór odpadów komunalnych i utrzymywanie czystości w budynku. Zadłużenia te zostały w całości spłacone dzięki m.in. działaniom zarządcy.

Uczestnicy zwrócili uwagę, że A. P. (2) nie uznaje decyzji Sądu w przedmiocie powołania zarządcy przymusowego, ani wyroku w sprawie zamknięcia księgi wieczystej kotłowni. Wydaje w imieniu Wspólnoty szereg nieuprawnionych uchwał, których przykłady uczestnicy wskazali (k. 500 i n.).

Uczestnicy wyjaśnili, że opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody były płacone przez nich zaliczkowo do końca listopada 2010r. Jednakże wyliczone koszty były kolosalne, nieuzasadnione, nienależne, zaś przedłożone rozliczenia zawierały pozycję „amortyzacja” liczoną nie od powierzchni kotłowni, ale od powierzchni wszystkich lokali. Do chwili obecnej, właściciele lokali nie otrzymali prawidłowego rozliczenia z tego tytułu (k. 603).

Uczestnicy **E. B., W. R., E. S., A. Ż., A. M. (2), W. O. i R. O.**, a także (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) w upadłości układowej z siedzibą w O. nie zajęli stanowiska w sprawie.

Na rozprawie w dniu 26 sierpnia 2016r. wnioskodawca A. P. wyjaśnił, że wniosek o uchyleniu zarządu został złożony przez niego także w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej V. Centrum przy ul. (...) w D.. Wnioskodawca nie wykazał jednak upoważnienia do działania w imieniu Wspólnoty. W tej sytuacji, Sąd potraktował Wspólnotę jedynie jako uczestnika postępowania, reprezentowanego przez zarządcę przymusowego. W ocenie Sądu, kwestia ta o tyle nie ma znaczenia w niniejszej sprawie, że występują w niej jako wnioskodawcy lub uczestnicy wszyscy współwłaściciele lokali (k. 568).

Ostatecznie, Sąd zwolnił od udziału w sprawie Gminę D. w D. uznając, że brak jest po jej stronie interesu prawnego w niniejszej sprawie (zwłaszcza że A. P. wyjaśnił, że w istocie nie wskazywał takiego uczestnika postępowania).

Sąd ustalił, co następuje:

Postanowieniem z dnia 7 grudnia 2012r., wydanym w sprawie sygn.. akt X Ns 797/11, Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział X Cywilny, ustanowił zarządcę przymusowego nieruchomości, położonej w D. przy ul. (...) i powierzył ten zarząd (...), zobowiązując go do kierowania sprawami wspólnoty, reprezentowania jej na zewnątrz oraz w stosunkach pomiędzy wspólnotą a poszczególnymi jej członkami.

Uzasadniając to postanowienie wskazał, że zważywszy na stwierdzone zadłużenie Wspólnoty, że **zasady prawidłowej gospodarki są naruszane w rzeczonej Wspólnocie**. Istniejący konflikt, na który nakłada się toczący się przed tutejszym Sądem spór o uzgodnienie treści księgi wieczystej w sprawie X C 556/11, którego rozstrzygnięcie ostatecznie pozwoli ocenić skuteczność podejmowanych uchwał, ponieważ w obecnym stanie nie jest możliwe jednoznaczne ustalenie czy są podejmowane przez osoby faktycznie dysponujące większością głosów. Niezależnie od powyższego należy również wskazać, iż gdyby nawet uznać, iż zarząd został prawidłowo powołany to obecna sytuacja we Wspólnocie jest tego rodzaju, iż nie może ona sama funkcjonować, bez nadzoru Sądu. Zainteresowane strony mają wobec siebie szereg zastrzeżeń związanych z działalnością zarządcy i uczestnika A. P. (2) (np. zlikwidowanie konta remontowego Wspólnoty, zaległości w opłatach).

Postanowieniem z dnia 27 maja 2013, wydanym w sprawie sygn. akt IX Ca 196/13, Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił apelację, wniesioną od powyższego postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie.

Jak wskazano w uzasadnieniu tego postanowienia, (...) Sąd I instancji prawidłowo uznał, że spełnione zostały przesłanki ustanowienia zarządcy przymusowego określone w art. 26 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Abstrahując od tego, iż w chwili obecnej istnieją wątpliwości, co do prawidłowości powołania zarządu Wspólnoty, które zostaną rozwiane dopiero po rozstrzygnięciu sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, uznać należy, że sprawowany przez A. P. (2) zarząd Wspólnoty **narusza zasady prawidłowej gospodarki**. Przede wszystkim zwrócić należy uwagę na stwierdzone zadłużenie Wspólnoty, czy chociażby zlikwidowanie konta remontowego. Zdaniem Sądu Okręgowego istniejący między zarządem, a dużą częścią członków wspólnoty konflikt uniemożliwia jej funkcjonowanie bez nadzoru Sądu. Z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu w budynku z mocy prawa powstaje wspólnota mieszkaniowa, a w konsekwencji konieczność jej zarządzania – sprawnego i zgodnego z zasadami prawidłowej gospodarki. Dotychczasowy zarząd nie daje gwarancji takiego zarządu, co legło u podstaw ustanowienia zarządcy przymusowego.

dowód: postanowienia i uzasadnienia w aktach sprawy tut. Sądu sygn. X C 797/11

T. S. faktycznie przyjął i realizuje obowiązki zarządcy przymusowego wskazanej w postanowieniu Wspólnoty. Z dokonywanych czynności składa sprawozdania, w których zawiera dokładny opis dokonywanych czynności. Sąd wydał decyzję o zatwierdzeniu pierwszego z tych sprawozdań. Co do pozostałych decyzje dotychczas nie zapadły. Ze sprawozdań tych wynika, że zarządca podjął szereg działań o charakterze windykacyjnym wobec współwłaścicieli, którzy zalegają z opłatami na rzecz Wspólnoty oraz celem realizacji prac budowlanych dotyczących instalacji gazowej, instalacji ciepłej i zimnej wody i C.O.

W okresie działania zarządcy przymusowego, Wójt Gminy D. wydał decyzję w przedmiocie umorzenia Wspólnocie odsetek od zaległych należności za dostarczoną wodę i odebrane ścieki.

dowód: sprawozdania w aktach sprawy tut. Sądu sygn. X C 797/11 (k. 790 – 809 akt niniejszej sprawy), kopia decyzji z k. 517

Przez okres dwóch lat, w związku z odcięciem dostawy ciepła do lokali mieszkalnych uczestników, byli oni zmuszeni do zapewnienia ciepła we własnym zakresie (np. przy użyciu elektrycznych podgrzewaczy).

Postanowieniem z dnia 25 lipca 2014r., Sąd Rejonowy w Olsztynie zatwierdził sprawozdanie zarządcy za okres od 27 maja 2013r. do 27 maja 2014r. oraz zezwolił zarządcy przymusowemu T. S. na wykonanie instalacji gazowej do lokali mieszkalnych oraz użytkowego należącego do E. B. (poza lokalami wyraźnie wymienionymi w postanowieniu) celem umożliwienia zainstalowania tam pieców gazowych dwufunkcyjnych, a także zezwolił na podwyższenie kosztów zarządu. Apelacja wniesiona od tego postanowienia została oddalona (postanowienie Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 22 stycznia 2015r., sygn.. akt IX Ca 865/14).

Objęte postanowieniem prace zostały faktycznie wykonane.

dowód: kopia wniosku z k. 825 – 827, kopie postanowień wraz z uzasadnieniem z k. 787 – 789 i z k. 812 - 815, okoliczności bezsporne

Wnioskodawcy nie uznają faktu ustanowienia zarządcy przymusowego w osobie T. S..

W okresie trwania zarządu przymusowego zapadły między innymi następujące uchwały Wspólnoty, za którymi głosy oddali: A. P. (2), I. P., S. P., A. i A. P. (1), M. P., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) w upadłości układowej z siedzibą w O.:

- nr 1/08/2013 z dnia 19 sierpnia 2013r. – m.in. zobowiązująca zarząd Wspólnoty do wystąpienia z pozwem o odwołanie zarządcy przymusowego,

- nr 1/01/2014 z 24 stycznia 2014 – m.in. stwierdzająca brak podstaw formalno – prawnych do funkcjonowania zarządcy przymusowego T. S.,

- nr 2/01/2014 z dnia 25 stycznia 2014r. – stwierdzająca m.in., że wyrok Sądu Rejonowego w Olsztynie, wydany w sprawie sygn. akt X C 556/11, stanowi poświadczenie nieprawdy i sfalszowanie rzeczywistego stanu prawnego,

- nr 1/7/2014 z 7 lipca 2014r. – m.in. ustanawiająca zakaz działania i reprezentowania Wspólnoty dla T. S. w sprawach przekraczających zwykły zarząd oraz stwierdzająca jego brak uprawnień do reprezentowania Wspólnoty,

- nr 1/12/2014 z 9 grudnia 2014r. – upoważniająca A. P. (2) do reprezentowania Wspólnoty we wszystkich sprawach z zakresu zwykłego zarządu i przekraczających zwykły zarząd,

- nr 1/11/2015 z 17 listopada 2015r. – przewidująca m.in. dożywotni zakaz wstępu na teren nieruchomości dla T. S. oraz wszystkich osób go reprezentujących, a także utratę zdolności do wykonywania funkcji zarządcy nieruchomości.

dowód: kopie uchwał z k. 199 – 200, 203, 522 – 523, 564 – 565, 580 – 581, zawiadomień z k. 532 – 533, 534, 535, pism z k. 536, 537, 539, postanowienia z k. 542 - 544

Wnioskodawcy podejmują działania w postępowaniu administracyjnym zmierzające do stwierdzenia nieważności prawomocnej decyzji administracyjnej w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę instalacji gazowej wraz z przebudową instalacji ciepłej i zimnej wody oraz instalacji C.O. w budynku przy ul. (...) w D..

dowód: kopie decyzji z k. 509 – 516, 606 – 609, pism z k. 840 – 844, 853 – 854, kopia pisma z k. 866 – 869

Wyrokiem z dnia 5 września 2013r. (sygn. akt X C 556/11), Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał m.in. zamknąć księgę wieczystą Nr KW (...) ustalając, że nie powstała i nie istnieje odrębna własność lokalu nr (...). Apelacja od tego wyroku została oddalona, zaś Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

dowód: wyrok na k. 877 – 880 wraz z uzasadnieniem na k. 917 – 933, wyrok na k. 1119 wraz z uzasadnieniem na k. 1128 – 1156, postanowienie z k. 1450 wraz z uzasadnieniem z k. 1451 – w aktach sprawy tut. Sądu sygn. X C 556/11

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o bezsporne twierdzenia stron oraz o złożone do akt sprawy dokumenty, których autentyczności i prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek podlegał oddaleniu.

Zgodnie z treścią art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388), 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. **Sąd odwoła zarządcę, gdy ustaną przyczyny jego powołania.**

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że w postępowaniu o uchyleniu zarządu przymusowego Sąd nie jest kompetentny do tego, aby weryfikować podstawy do wydania postanowienia o ustanowieniu zarządu przymusowego. Sąd bada wyłącznie, czy nadal istnieją okoliczności, które zadecydowały o powołaniu zarządcy przymusowego. Ciężar udowodnienia tych okoliczności spoczywa przy tym na wnioskodawcy (art. 6 k.c.).

Na marginesie należy zauważyć, że formułowane przez A. P. bardzo poważne zarzuty co do postanowienia w przedmiocie ustanowienia zarządcy przymusowego, w szczególności pod adresem sędziego, który wydał to rozstrzygnięcie, nie zostały poparte żadnymi dowodami (np. orzeczeniami sądu karnego). Nie ulega także wątpliwości, że postanowienie w przedmiocie ustanowienia zarządu przymusowego było przedmiotem kontroli odwoławczej.

Podkreślenia wymaga także już na wstępie fakt, że wbrew twierdzeniom wnioskodawcy, **prawo własności nie jest prawem nieograniczonym**. Zgodnie z art. 140 k.c., właściciel może realizować uprawnienia wynikające z tego prawa jedynie w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Instytucja zarządcy przymusowego została przewidziana w ustawie i stanowi przykład właśnie takiego ograniczenia prawa własności, które – według ustawodawcy – jest uzasadnione w przypadku spełnienia przesłanek z art. 26 ustawy o własności lokali.

W oparciu o treść uzasadnień postanowień wydanych przez Sąd I i II instancji w przedmiocie ustanowienia zarządu przymusowego ustalono, że przyczyną powołania tego zarządu był brak zachowania przez dotychczasowy zarząd zasad prawidłowej gospodarki (istnienie zadłużenia, likwidacja funduszu remontowego). Z uwagi na fakt, że obecnie zarząd sprawowany jest przez zarządcę przymusowego, orzeczenie Sądu w niniejszej sprawie musi opierać się na pewnych hipotetycznych założeniach co do stanu rzeczy, jaki mógłby zaistnieć, gdyby zarządu przymusowego nie było. Jak wskazuje się w doktrynie, za odpadnięcie przyczyn ustanowienia zarządcy sądowego należy uznać sytuację, gdy

zlikwidowana została dysfunkcja dotycząca zarządzania nieruchomością wspólną, stanowiąca podstawę ustanowienia zarządcy przymusowego.

W oparciu o dokonane ustalenia należy stwierdzić, że większość udziałów w nieruchomości nadal skupia się w rękach A. P. (2), jego rodziny oraz spółek, z którymi jest powiązany kapitałowo lub osobowo. Tego stanu rzeczy nie zmienił prawomocny wyrok Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 5 września 2013r. (sygn. akt X C 556/11), który doprowadził do zamknięcia księgi wieczystej lokalu kotłowni i szeregu uzgodnień treści ksiąg wieczystych. Jest zatem oczywistym, że w przypadku uchylenia zarządu przymusowego, wnioskodawca A. P. (2) nadal mógłby wywierać istotny wpływ na skład zarządu, a tym samym – na podejmowane przez niego decyzje w zakresie gospodarki Wspólnoty.

Z niezakwestionowanych twierdzeń uczestników wynika, że z okresu poprzedzającego powołanie zarządcy przymusowego pozostało znaczne zadłużenie, które jej członkowie obecnie spłacają. Powołując się na toczące się postępowania uczestnicy podnieśli, że sam A. P. (2), członkowie jego rodziny i zależne od niego spółki nie regulują zobowiązań wobec Wspólnoty, zaś zobowiązania te dotyczą znacznych kwot (okoliczności tych wnioskodawcy również nie kwestionowali). Zdaniem uczestników, powyższe wynika ze specyficznego rozumienia prawa własności przez wnioskodawcę A. P. i konsekwentnego dążenia do tego, aby całym ciężarem zobowiązań Wspólnoty obciążyć pozostałych, stanowiących mniejszość współwłaścicieli. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na treść uchwały nr 1/2011 z dnia 7 marca 2011r., która miała wejść w życie od 1 stycznia 2010r. (k. 518), która jednak – wedle twierdzeń wnioskodawcy A. P. – została następnie uchylona.

Nie ulega wątpliwości, że w okresie poprzedzającym ustanowienie zarządcy przymusowego pomiędzy A. P. (2) (i popierającymi go właścicielami większości udziałów w nieruchomości) a pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości zaistniał poważny konflikt na tle finansowym.

Z twierdzeń wnioskodawców i uczestników wynika, że źródłem tego konfliktu były rozliczenia za dostarczone ciepło, wytwarzane przez kotłownię należącą formalnie do (...) Sp. z o.o. (pomieszczenia tejże właśnie kotłowni zostały następnie uznane za część wspólną nieruchomości budynkowej). Pewien udział w tym konflikcie miał ówczesny zarządca (obecnie zarządca przymusowy) T. S., który był osobą odpowiedzialną za regulowanie przez Wspólnotę należności za dostarczane ciepło i który zakwestionował rozliczenia przedstawiane przez spółkę (...). W twierdzeniach stron niniejszego postępowania brak było informacji co do tego, czy kwestia prawidłowości rozliczeń pomiędzy (...) Sp. z o.o. a Wspólnotą była przedmiotem rozstrzygnięcia sądowego (np. w sprawie o zapłatę). Wobec treści zarzutów zgłoszonych przez uczestników, nie dostarczył dowodów na to, aby istniał wyrok zasądzający należności z tytułu dostarczonego ciepła.

Dokonane w sprawie ustalenia pozwalają jednak co najmniej na wniosek, że powstał **silny konflikt interesów** pomiędzy samym A. P. (2) (zależnym od niego R.) i popierającymi go współwłaścicielami a Wspólnotą.

W świetle zaoferowanego w sprawie materiału dowodowego należy stwierdzić, że ten konflikt interesów istnieje nadal. Jego najbardziej oczywistym przejawem jest fakt, że **w budynku, którego częścią wspólną jest kotłownia**, zaistniała potrzeba (zaaprobowana przez Sąd w postanowieniu z dnia 25 lipca 2014r) innego rozwiązania sposobu dostarczania ciepła do ogrzania należących do uczestników lokali i wody. Zasady doświadczenia życiowego skłaniają przy tym do wniosku, że tego rodzaju – bardzo kosztowne – inwestycje nie są przeprowadzane bez powodu.

A. P. (2) nie kwestionował faktu, że w okresie zimowym zdarzały się przerwy w dostawie ciepła wskazując, że było to spowodowane nieregulowaniem należności z tego tytułu. Zarazem jednak nie przedstawił żadnego orzeczenia sądowego, z którego by wynikało, że roszczenia z tytułu dostawy ciepła – kwestionowane przez znaczną część członków Wspólnoty – rzeczywiście w tym okresie powstały we wskazywanej przez niego wysokości.

Zachowanie samego A. P. (2) i właścicieli popierających go właścicieli lokali w okresie trwania zarządu przymusowego wskazuje, że nie respektują on postanowienia Sądu w przedmiocie ustanowienia tego zarządu. Prowadzi to pogłębienia istniejącego konfliktu, a nie do jego konstruktywnego rozstrzygnięcia.

W ocenie Sądu, istnienie opisanego konfliktu interesów istotnie oddziałuje na sposób zarządzania Wspólnotą. Sąd stoi na stanowisku, że **prawidłowa gospodarka musi opierać się na dbałości przede wszystkim o interes finansowy Wspólnoty i zaspokojenie uzasadnionych potrzeb jej członków** (za taką potrzebę należy uznać choćby potrzebę dostarczenia ciepła do lokali mieszkalnych zimą). Zachodzi zatem poważne ryzyko, że w przypadku uchylecia zarządu przymusowego, może ponownie dojść do naruszenia zasad prawidłowej gospodarki. Podobne wnioski należy wysnuć z faktu nieregulowania zobowiązań wobec Wspólnoty w okresie trwania zarządu przymusowego przez część współwłaścicieli, której głosy mogłyby mieć decydujący wpływ na decyzję w przedmiocie wyboru zarządu.

Należy zauważyć, że formułując szereg zarzutów co do sposobu sprawowania zarządu przez T. S., wnioskodawcy nie składali wniosku o zmianę osoby zarządcy. Sąd zatem kwestią tą się nie zajmował. Podkreślenia wymaga w tym miejscu fakt, że zarządca przymusowy przejmuje wyłącznie obowiązki i kompetencje zarządu w zakresie oznaczonym przez Sąd. Wszelkie uchwały Wspólnoty (podjęte głosami A. P. (2) i popierających go współwłaścicieli) ograniczające możliwość działania tego zarządcy w zakresie oznaczonym przez Sąd (np. ustanawiające zakaz wstępu na teren nieruchomości) należy uznać za niezgodne z prawem (art. 58 k.c.).

Podkreślenia wymaga także, że sąd cywilny nie może zastępować organów administracyjnych w rozstrzyganiu kwestii należących do zakresu działania tych organów. Zdaniem Sądu natomiast, sam fakt podjęcia przez wnioskodawcę próby wzruszenia prawomocnej decyzji w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę nie ma wpływu na ocenę, czy zachodzi potrzeba pozostawienia zarządu przymusowego nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia.

SSR Anna Kabzińska