

Sygn. akt II Ca 2182/13

POSTANOWIENIE

Dnia 31 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Grzegorz Buła (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Krystyna Dobrowolska SR (del.) Magdalena Meroń-Pomarańska
Protokolant:	Ewelina Hazior

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2014 r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku M. T. (1)

przy uczestnictwie B. F., M. F., E. G. (1), O. G., A. G., E. G. (2), P. G., W. G., R. J., K. K., M. K. (1), R. K., M. K. (2), B. M., M. M. (1), M. M. (2), M. T. (2), E. R., K. S., C. T. (1), W. T. (1), S. (...), J. W., P. F., M. O., W. C., A. E., M. N. i M. S.

o ustanowienie zarządcy

na skutek apelacji uczestników R. J., M. T. (2), E. R., K. S., S. (...) i J. W.

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie

z dnia 22 marca 2012 r., sygnatura akt I Ns 2155/11/K

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. stwierdzić, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 31 stycznia 2014 roku

Postanowieniem z dnia 22 marca 2012 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie zatwierdził w punkcie I sprawozdanie zarządcy sądowego P. H. za okres od dnia 27 maja 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, przyznał w punkcie II zarządcy kwotę 14.000 zł tytułem wynagrodzenia za okres, za który sprawozdanie zostało zatwierdzone, upoważnił w punkcie III zarządcę do pobierania kwot po 1000 zł miesięcznie tytułem zaliczek na poczet należnego wynagrodzenia, oddalił w punkcie IV wnioski uczestników M. F. i innych reprezentowanych przez adwokata W. D. o uchylenie zarządu oraz oddalił w punkcie V wnioski uczestnika P. G. o zmianę osoby zarządcy.

Uzasadniając powyższe rozstrzygnięcie Sąd pierwszej instancji wskazał, że postanowienie z dnia 9 marca 2006 roku o ustanowieniu zarządu sądowego nad nieruchomością położoną w K. przy (...) uprawomocniło się z dniem 7 kwietnia 2010 roku. Niespełna cztery miesiące później, bo już w piśmie z dnia 13 sierpnia 2010 roku uczestnicy M. F., B. F., M. T. (2), K. S., J. W. domagali się uchylenia zarządu sądowego nad przedmiotową nieruchomością, podnosząc iż odpadły podstawy jego powołania, gdyż współwłaściciele doszli do porozumienia i zmierzają do uregulowania sporu przez powołanie zarządu umownego. Wniosek poparli także uczestnicy: E. G. (2), A. G., P. G. i W. G.. Natomiast uczestniczka K. C. sprzeciwiła się wnioskowi, podnosząc, że nie została poinformowana o propozycjach co do sposobu zgodnego korzystania, a część współwłaścicieli zarządza lokalami użytkowymi i pobiera bez porozumienia z resztą pożytki. Uczestnicy M. F., B. F., S. W., E. G. (2), A. G., E. K. i P. G. domagali się uchylenia zarządu, względnie zmiany osoby zarządcy. Zarzucili, że osoby, które dotychczas popierały ustanowienie zarządu sądowego, obecnie tego już nie popierają. Przeciwno sprawowaniu przez zarządcę swojej funkcji przemawia pominięcie przez niego w rozliczeniu finansowym za 2010 rok przychodów i wydatków za miesiąc grudzień. Wniosek w tej sprawie znalazł akceptację J. W., M. T. (2), K. S., E. R., K. C. i R. K.. Natomiast uczestnicy W. T. (1), C. T. (1), O. G. sprzeciwili się wnioskowi i domagali się utrzymania zarządu sądowego.

Zarządca w piśmie z dnia 18 listopada 2010 roku zwrócił się o przyznanie mu wynagrodzenia w kwocie 2000 zł miesięcznie z tytułu sprawowanego zarządu i ustalenie miesięcznych zaliczek na poczet wynagrodzenia w tej kwocie.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd pierwszej instancji wynikało, że pismem z dnia 27 maja 2010 r. zarządca wezwał współwłaścicieli oraz U. R. upoważnioną do pełnienia funkcji administratora przez J. W., M. F. i P. G., do wydania dostępnych dokumentów związanych z zarządem nieruchomości. Ponadto pismem z dnia 27 maja 2010 r. zarządca zwrócił się do współwłaścicieli o zgłaszanie wniosków i uwag w zakresie zarządzania nieruchomością oraz wezwał osoby korzystające z lokali użytkowych do uiszczania czynszu na konto zarządcy. W lipcu i sierpniu 2010 roku zostały przekazane zarządcy dokumenty w postaci umów o dostarczenie mediów: wody i kanalizacji, odbiór śmieci, sprzątanie oraz spis lokatorów, indywidualne zestawienia opłat pobieranych od lokatorów, dotychczasowa umowa o administrowanie, zawarta pomiędzy P. G. i M. F. a U. R.. Pismami z dni 13 sierpnia 2010 roku i 2 sierpnia 2010 roku zarządca wezwał o resztę dokumentacji. Pismem z dnia 30 września 2010 roku U. R. przekazała odpisy decyzji lokalowych (...), potwierdzenie stanu wodomierzy, książkę obiektu budowlanego, kopię polisy ubezpieczeniowej oraz poinformowała zarządcę, iż pozostałe żądane przez niego dokumenty znajdują się w posiadaniu członków poprzedniego zarządu. W dniu 30 listopada 2010 roku pełnomocnik J. W. poinformował zarządcę, iż jego mocodawczyni jest w posiadaniu dodatkowej dokumentacji. W dniu 7 grudnia 2010 roku zarządca złożył w sądzie wieczystoksięgowym wniosek o ujawnienie zarządu. W dniu 22 listopada 2010 roku odbyła się zlecona przez zarządcę kontrola przewodów kominowych. Współwłaściciele zostali zawiadomieni o terminie, a następnie o wynikach kontroli i dokonaniu koniecznych modyfikacji instalacji. W dniu 20 maja 2010 roku został przeprowadzony przegląd instalacji i urządzeń gazowych - zlecony przez (...). – w zakresie sprawdzenia technicznej sprawności, stanu przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania przed okresem zimowym. W dniu 29 grudnia 2010 roku zarządca zlecił kontrolę instalacji elektrycznej w wyniku której ujawniono uszkodzoną szybę głównego wyłącznika prądu, brak oświetlenia numeru porządkowego budynku, brak osłony kabli w części kloszy, widoczne ślady przegrzania elementów w skrzynkach rozdzielczych. Poprzednia kontrola była przeprowadzona pod koniec 2007 roku. W dniu 9 lipca 2010 roku na zlecenie P. G., M. F. i J. W. przeprowadzono doraźne badanie eksploatacyjne dźwigu osobowego, w wyniku którego decyzją (...) z dnia 9 lipca 2010 roku zezwolono na jego eksploatację do dnia 31 marca 2011 roku. W dniu 3 sierpnia 2010 roku zarządca zawarł ze S. K., działającym pod firmą (...), umowę konserwacji dźwigu i utrzymania dźwigu w ruchu ciągłym za miesięczne wynagrodzenie w kwocie 170 zł z VAT. Pismem z dnia 13 września 2010 roku M. F. i B. F., zajmujący lokale o nr (...), odmówili uiszczania opłat z tytułu użytkowania ww. lokali i zwrócili się o prześięgowanie na poczet opłat należnych im dochodów z tytułu współwłasności nieruchomości oraz o pisemne przesyłanie rozliczeń z dochodów celem składania co miesiąc deklaracji podatkowej.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd pierwszej instancji wynikało również, iż w lokalu nr 3a prowadzą działalność gospodarczą następujące podmioty: (...) (...)(...), (...). Zarządca wysłał na adres każdej ze spółek wezwania do uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie oraz wezwania do opróżnienia lokalu W lokalu nr (...),

znajdującym się w posiadaniu współwłaścicielki A. E., prowadzona jest szkoła (...). Zarządca wysłał do R. S. na wskazany adres wezwania do uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie oraz wezwanie do opróżnienia lokalu. W budynku znajdują się cztery lokale użytkowe, z których dwa zajmowane są przez współwłaścicieli nieruchomości R. K. (lokal (...)), K. S. (lokal (...)) Lokal (...) znajduje się w posiadaniu współwłaścicielki M. R.. Zajmuje go faktycznie J. P., wykorzystując go na cele działalności gospodarczej. Zarządca uprzedził J. P. o obowiązku uiszczania opłat z tytułu korzystania z lokalu na konto zarządcy, wezwał do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu oraz elewacji, a także do opróżnienia lokalu Lokal (...) znajduje się w posiadaniu współwłaścicielki J. W.. Zajmuje go faktycznie H. D. i wykorzystuje na cele prowadzonej działalności gospodarczej. Zarządca uprzedził H. D. o obowiązku uiszczania opłat z tytułu korzystania z lokalu na konto zarządcy, wezwał do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, a także do opróżnienia lokalu Do osób nie regulujących na bieżąco płatności związanych z użytkowaniem lokalu oraz mediami w dniu 7 września 2010 roku zarządca wysłał ponaglenie celem wyjaśnienia opóźnień. W dniu 17 listopada 2010 roku zarządca poinformował lokatorów o sporządzeniu dwóch wariantów planu gospodarczego dla budynku w celu ustalenia indywidualnej wysokości opłat związanych ze współwłasnością i korzystaniem z nieruchomości oraz wezwał do zgłaszania sugestii co do planu. Plan został sporządzony na podstawie rzeczywistych kosztów użytkowania nieruchomości. Warianty zostały zróżnicowane w zależności od zgody współwłaścicieli na upoważnienie zarządcy do opłacania podatku od nieruchomości.

Nadto Sąd Rejonowy ustalił, że upoważnień do wykonywania obowiązków płatnika z tytułu podatku od nieruchomości udzielili zarządcy: H. F., O. G., K. S., S. W., E. K.. Zarządca, powołując się na nieprawidłowy zakres, odmówił przyjęcia pełnomocnictwa od M. F. i B. F.. Pismem z dnia 17 marca 2010 roku zarządca wypowiedział umowę o dostawę energii elektrycznej zawartą przez U. R. i zwrócił się do (...) o przesłanie formularzy w celu zawarcia nowej umowy. W dniu 26 sierpnia 2010 roku zarządca zawarł z (...) umowę o wywóz odpadów komunalnych dotyczącą 7 pojemników, a następnie strony uzupełniły umowę o kolejny pojemnik. Pismem z dnia 17 września 2010 roku zarządca zwrócił się do (...) z wnioskiem o zawarcie umowy o dostawę wody odprowadzenie ścieków. Stosowna umowa została zawarta i objęła usługi wodno-kanalizacyjne za okres od dnia 1 sierpnia 2010 roku. Zarządca odmówił zapłaty na rzecz (...) za (...) za okres od dnia 25 czerwca 2010 roku do dnia 31 lipca 2010 roku. W dniu 1 sierpnia 2010 roku zarządca zawarł z E. B. (F.U. G.) umowę o świadczenie usług sprzątania chodników, terenów utwardzonych i placów w granicach nieruchomości przy ul. (...). Budynek do dnia 31 stycznia 2011 roku posiadał polisę ubezpieczeniową zawartą przez poprzednich administratorów.

W ocenie Sądu Rejonowego wnioszek o uchylenie zarządu bądź zmianę osoby zarządcy nie był zasadny. W trakcie trwania zarządu przymusowego zarządca przedstawił trzy sprawozdania, które były przedmiotem rozstrzygnięcia. Dotyczyły one następujących okresów: od dnia 27 maja 2010 roku do dnia 14 lipca 2010 roku, od dnia 14 lipca 2010 r. do dnia 31 grudnia 2010 roku i od dnia 14 lipca 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, uzupełnione o rozliczenie finansowe za grudzień 2010 roku. Liczne zarzuty kierowane przez współwłaścicieli pod adresem zarządcy, a dotyczące m.in. braku sporządzenia przez niego protokołu zdawczo-odbiorczego przy przejęciu administracji od poprzednika, nie poinformowanie współwłaścicieli o wysokości dochodów z nieruchomości, braku zapłaty podatku od nieruchomości i należności wobec (...), zwłóce z podejmowaniem czynności zarządcy, czy opóźnieniu w regulowaniu usług za dostawę mediów, zarzucające nierzetelność i nieprawidłowość sprawozdań, w ocenie Sądu Rejonowego okazały się bezzasadne. Wszystkie trzy sprawozdania zostały przedłożone w terminie i zostały ocenione przez Sąd pierwszej instancji jako rzetelne i kompletne. Zawierają one wyczerpujący opis czynności przedsięwziętych przez zarządcę oraz przedstawiają szczegółowy bilans rozliczeń dochodów i wydatków związanych z przedmiotową nieruchomością, poparty na wezwanie Sądu wyciągami z rachunków bankowych. Z chwilą objęcia administracji zarządca podjął czynności przygotowawcze zmierzające do uzyskania dokumentacji potrzebnej do sprawowania zarządu, ustalenia osób korzystających z lokali oraz skupił się na ściąganiu pożytków z nieruchomości należnych od ww. osób. Działania te Sąd Rejonowy ocenił jako zgodne z wymogami racjonalnej gospodarki. Za pozbawione podstaw faktycznych Sąd pierwszej instancji zakwalifikował zarzuty wskazujące na opieszałość zarządcy. Jak wskazał ten Sąd, przejęcie zarządu przez P. H. skutkowało koniecznością dokonania zmian w umowach o dostawę mediów po stronie odbiorcy, które dotychczas zawierała U. R., a to z kolei powodowało konieczność sporządzania protokołów zdawczo-odbiorczych. Sąd Rejonowy wskazał, że odpowiedzialność za zwłokę w złożeniu rachunku z dotychczasowego

zarządu ponosi U. R. oraz ci uczestnicy, od których wymieniona uzyskała upoważnienie. Zarządca bowiem już w maju 2010 roku wezwał właścicieli do złożenia wszelkich dokumentów mających znaczenie dla przejęcia administracji. Ponadto uzyskał aktualny odpis z księgi wieczystej i wypis z rejestru gruntów oraz zwrócił się pisemnie do U. R.. Sąd Rejonowy uznał, że zarządca wypełniał należycie powierzone mu obowiązki, a jedynie brak woli współpracy dotychczas sprawującej zarząd skutkowało wystawianiem przez dostawców mediów jeszcze w lipcu 2010 roku faktur na rzecz (...), koniecznością zawarcia nowych umów o dostawę mediów i zapłaty części faktur z opóźnieniem. Ponadto zdaniem Sądu Rejonowego próżno doszukiwać się jakichkolwiek nieprawidłowości w działalności zarządcy poprzez odwołanie się do sprawozdania przedłożonego przez zarządcę w dniu 31 grudnia 2010 roku. Zarządca uzupełnił sprawozdanie o rozliczenie finansowe za miesiąc grudzień 2010 roku, a także wyczerpująco wyjaśnił powód, dla którego koszty za grudzień 2010 r. okazały się w ostatecznym rozrachunku pozornie wyższe od kosztów administracji za pozostałe miesiące rozliczanego roku. Sąd Rejonowy zauważył ponadto, że zarządca nie miał obowiązku, aby z pobranych pożytków pokryć należności podatkowe oraz że z faktu nie wypłacenia nadwyżek w 2010 roku nie można obciążać zarządcy odpowiedzialnością karnoskarbową właścicieli za brak informacji zarządcy o wysokości comiesięcznych pożytków. Z kolei za uzasadniony uznał Sąd zarzut niezasadnej odmowy zapłaty przez zarządcę za zobowiązania względem (...) za okres od 25 czerwca do 1 sierpnia 2010 roku. Zlecenie kontroli i pokontrolnej modyfikacji przewodów kominowych Sąd zakwalifikował jako czynność konieczną i wymaganą w świetle zasad prawidłowej gospodarki oraz obowiązków wynikających z prawa budowlanego. Z kolei zarzut pozbawienia części współwłaścicieli prawa dysponowania lokalami użytkowymi Sąd Rejonowy ocenił jako ogólnikowy i gołosłowny. W konsekwencji Sąd Rejonowy zatwierdził sprawozdanie za okres od 27 maja do 31 grudnia 2010 roku, uznając je za prawidłowe.

Na podstawie art. 939 § 1 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c. Sąd Rejonowy przyznał zarządcy wynagrodzenie za sprawowaną funkcję, podkreślając, iż wykazał on, że ponosi miesięczne wydatki w kwocie 1825 zł, zaś tytułem czystego wynagrodzenia za sprawowanie zarządu pozostaje mu kwota 175 zł, co nie jest sumą wygórowaną, w rezultacie za siedem miesięcy sprawowania zarządu Sąd Rejonowy przyznał P. H. sumę 14.000 zł, a także uwzględnił jego żądanie przyznania mu wynagrodzenia zaliczkowego z zastrzeżeniem ostatecznego jego rozrachowania na koniec okresu rozliczeniowego.

Sąd Rejonowy uznał także, iż nie zachodzą okoliczności uzasadniające uchylenie zarządu na podstawie art. 614 k.p.c. ani zmiany osoby zarządcy, skoro podejmuje on czynności stypizowane w art. 935 § 1 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c.

W apelacji od postanowienia Sądu Rejonowego uczestnicy R. J., M. T. (2), E. R., K. S., S. W. i J. W. zarzucili naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, co w konsekwencji skutkowało błędnym ustaleniem okoliczności faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego postanowienia w związku z przyjęciem, że większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowej gospodarki i zmierza do pokrzywdzenia mniejszości; art. 614 k.p.c. poprzez brak jego zastosowania i nie uchylenie zarządu sprawowanego nad nieruchomością, pomimo, iż okoliczności sprawy uzasadniały uchylenie zarządu; art. 939 § 1 k.p.c. i art. 937 § 2 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na zatwierdzeniu sprawozdania zarządcy nieruchomości i przyznaniu mu wynagrodzenia, podczas gdy brak było ku temu podstaw.

Wskazując na powyższe skarżący uczestnicy domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez odmowę zatwierdzenia sprawozdania zarządcy i uchylenia zarządu, względnie ustanowienia innego zarządcy w miejsce dotychczasowego oraz zasądzenia na ich rzecz kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych, ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, przy pozostawieniu mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem drugiej instancji. W uzasadnieniu podnieśli, że interesy żadnego ze współwłaścicieli nie są naruszane. Żadnemu z nich nie utrudnia się prowadzenia działalności gospodarczej ani użytkowania nieruchomości. Co prawda w 2006 roku doszło do konfliktu pomiędzy niektórymi ze współwłaścicieli odnośnie sposobu korzystania z lokali na parterze budynku, ale ta okoliczność nie uzasadnia sprawowania zarządu sądowego przez okres ponad sześciu lat, zwłaszcza, że na obecną chwilę jest możliwe porozumienie. Zarzucili ponadto, iż nieuprawnione jest twierdzenie jakoby poprzez fakt sprzeciwu ze strony uczestników W. T. (2), M. T. (3), C. T. (2) i O. G. co do uchylenia zarządu sądowego, pozostali

współwłaściciele dążą do ich pokrzywdzenia. Zdaniem skarżących Sąd Rejonowy nie wskazał żadnych dowodów uzasadniających odmowę uchylenia zarządu. Niezależnie od tego Sąd pierwszej instancji w sposób nieuzasadniony zatwierdził sprawozdanie przedłożone przez zarządcę, który nie udokumentował dochodów z nieruchomości, nie wskazał ich źródeł, nie przedłożył żadnych ofert poprzedzających zawieranie umów dotyczących nieruchomości. Przedstawione sprawozdania nie pozwalają też na kontrolę przepływów pieniężnych stanowiących wydatki i przychody z nieruchomości. Wszystkie te aspekty powinny skłonić Sąd do uchylenia zarządu, względnie zmiany osoby zarządcy.

Uczestnicy E. G. (2), K. C., P. G., K. K. poparli wnioski zawarte w apelacji, natomiast uczestnicy O. G., C. T. (1) i W. T. (1) wnieśli o jej oddalenie. Pozostali uczestnicy nie zajęli jakiegokolwiek stanowiska co do apelacji.

Zarządca nieruchomości domagał się jej oddalenia.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia dokonane przez Sąd pierwszej instancji, uznając je za prawidłowe i oparte na właściwej ocenie zgromadzonego materiału dowodowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestników nie zasługiwała na uwzględnienie.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych w apelacji wskazać należy, że zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. okazał się nieuzasadniony. Jak przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może dojść tylko wówczas, gdy skarżący wykaże uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05). Takich zarzutów skarżący nie wykazali. Wskazać należy, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, że ustąpiły przesłanki uzasadniające utrzymanie w dalszym ciągu zarządu sądowego. Podkreślić w tym miejscu należy, że orzeczeniem z dnia 9 marca 2006 roku, które uprawomocniło się z dniem 7 kwietnia 2010 roku o ustanowieniu zarządu sądowego i zarządcy sądowego, Sąd orzekający w niniejszej sprawie był związany, zgodnie z art. 365 §1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Przepis ten stanowi, iż orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i Sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Zatem należało przyjąć, że skoro został ustanowiony zarząd sądowy przedmiotową nieruchomością, to na chwilę zamknięcia rozprawy przed Sądem odwoławczym oddalającym apelację od postanowienia z dnia 9 marca 2006 roku, istniał stan, który dawał uzasadnione podstawy do ustanowienia zarządcy sądowego na podstawie art. 203 k.c. Faktu tego nie kwestionują nawet skarżący uczestnicy, którzy sami wskazywali na istniejący konflikt pomiędzy współwłaścicielami tej nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd pierwszej instancji trafnie ocenił, że od momentu uprawomocnienia się przedmiotowego postanowienia, czyli od dnia 7 kwietnia 2010 roku do chwili oddalenia wniosku o uchylenie zarządu nie zaszły okoliczności uzasadniające przekonanie, iż odpadły podstawy do dalszego utrzymywania zarządu, a w każdym razie uczestnicy domagający się uchylenia zarządu bądź zmiany osoby zarządcy takich okoliczności z całą pewnością nie wykazali. Jakkolwiek słusznie wskazał Sąd pierwszej instancji, że część współwłaścicieli, która działa ze sobą w zgodzie, dysponowała większością udziałów pozwalających na podejmowanie przez nich czynności zwykłego zarządu, to jednak okoliczność ta nie mogła skutkować uchyleniem ustanowionego zarządu. Sąd Rejonowy wskazał, że podstawą jego ustanowienia nie był wyłącznie brak możliwości uzyskania zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu, lecz także nienależyte wykonywanie zarządu przez dotychczasowych zarządców i krzywdzenie współwłaścicieli dysponujących mniejszością udziałów.

Według Sądu Okręgowego podzielić należy stanowisko Sądu Rejonowego, iż czynności podejmowane przez zarządcę sądowego zaraz po objęciu przezeń funkcji zarządcy, a także postawa wobec nich współwłaścicieli poprzednio sprawujących zarząd i dążących do uchylenia zarządu sądowego, wskazywały na istnienie zagrożenia powrotu do sytuacji, która legła u podstaw ustanowienia zarządu sądowego. Nie do przyjęcia jest teza o racjonalności wniosku w przedmiocie uchylenia zarządu sądowego, który został złożony przez współwłaścicieli nieruchomości w dniu 13

sierpnia 2010 roku, czyli zasadniczo w momencie, gdy ów zarządca dopiero rozpoczynał swą działalność. Wniosek ten został złożony po upływie raptem kilku miesięcy od stwierdzenia przez Sąd Okręgowy w Krakowie, że istniały przesłanki do jego ustanowienia. Poza twierdzeniami apelujących o tym, że nie dochodzi do naruszania praw mniejszościowych współwłaścicieli nieruchomości, od tego czasu nie zaszły żadne zmiany uzasadniające uchylenie tego zarządu. Sąd pierwszej instancji trafnie wskazał, że opóźnianie przekazywania zarządcy sądowemu wszystkich dokumentów niezbędnych do wykonywania przez niego tej funkcji, brak reakcji na jego propozycje odnośnie działań związanych z nieruchomością, brak jakiegokolwiek porozumienia ze współwłaścicielami, którzy kwestionowali prawidłowość czynności poprzedniego zarządu właścicielskiego, świadczy o braku ich zgody na sytuację, w której przy sprawowaniu zarządu brane są pod uwagę interesy finansowe wszystkich współwłaścicieli. Zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że ustalony stan faktyczny w tej sprawie prowadzi do wniosku, że twierdzenia skarżących o ustaniu przyczyn powołania zarządu sądowego są gołosłowne i w jakikolwiek sposób nie wykazane. Sąd pierwszej instancji prawidłowo też ocenił, iż nie można na tę chwilę zasadnie twierdzić o braku podstaw do utrzymywania zarządu sądowego, a więc iż zaistniały okoliczności, które w oparciu o art. 614 k.p.c. pozwalałyby na jego uchylenie, w szczególności iż na powyższe nie wyrażają zgody wszyscy współwłaściciele, w tym zwłaszcza ci, którzy domagali się jego ustanowienia.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie był także trafny zarzut naruszenia art. 939 §1 k.p.c. i art. 937 §2 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c. Według Sądu drugiej instancji, Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy dokonał kontroli i oceny czynności zarządcy sądowego, słusznie uznając, że w jego działaniach nie można stwierdzić opieszałości i wadliwości. Za całkowicie nieracjonalne i sprzeczne z doświadczeniem życiowym należy uznać podnoszenie przez skarżących, iż zarządca nie podejmował swoich czynności już od dnia 7 kwietnia 2010 roku. W ocenie Sądu Okręgowego zarzut ten był oczywiście bezzasadny w kontekście stwierdzenia, że w tym dniu odbyła się dopiero rozprawa w tut. Sądzie Okręgowym, na której oddalono apelację uczestników od rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji o ustanowieniu zarządu sądowego i wyznaczeniu osoby zarządcy. Nie sposób w tych okolicznościach racjonalnie utrzymywać, że zarządca powinien był przedsięwziąć jakiegokolwiek czynności od następnego dnia. Niewątpliwie podjęcie przez niego faktycznych czynności wymagało po pierwsze dysponowania dokumentem, który potwierdzał pełnienie przez niego funkcji zarządcy, bowiem tylko takim dokumentem mógł się on legitymować wobec osób trzecich, a także wobec wszystkich współwłaścicieli tej nieruchomości, zaś po drugie dla skutecznego wykonywania czynności zarządcy konieczne było posiadanie dokumentów dotyczących tej nieruchomości, określających jej stan faktyczny i prawny, w szczególności odnoszących się znajdującego się na niej budynku. Oczywiście jest rzeczą, że uzyskanie tych dokumentów, nawet przy całkowicie lojalnej postawie członków dotychczasowego zarządu właścicielskiego i działającej z ich wyboru administracji nieruchomości, wymagało czasu. Takiego czasu wymagało również poznanie stanu finansowego nieruchomości i relacji pomiędzy jej współwłaścicielami. Biorąc pod uwagę, iż z ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji nie wynika, aby zarządca sądowy spotkał się z życzliwym i lojalnym przyjęciem przez wszystkich współwłaścicieli, a zwłaszcza tych którzy poprzednio wykonywali zarząd nieruchomością, nie można uznać, że rozpoczęcie faktycznej działalności pod koniec maja 2010 roku świadczy o opieszałości w podejmowaniu przez niego powierzonych obowiązków, zwłaszcza iż dopiero w maju 2010 roku dysponował on prawomocnym postanowieniem o jego ustanowieniu. Zatem dopiero wówczas, będąc w posiadaniu prawomocnego postanowienia, legitymującego go jako zarządcę nieruchomości przy ul. (...) w K. do podejmowania czynności w ramach sprawowanego zarządu sądowego nad nieruchomością, P. H. mógł formalnie rozpocząć wykonywanie swoich obowiązków. Z ustaleń poczynionych przez Sąd pierwszej instancji wynikało, że swoje czynności zarządca rozpoczął od poinformowania współwłaścicieli nieruchomości pismem z dnia 27 maja 2010 roku o tym, że został ustanowiony zarządcą tej nieruchomości, poinformował ich o tym komu mają uiszczać należności za bieżące utrzymanie lokali mieszkalnych, podjął też próbę zorientowania się w stanie nieruchomości, którą miał się zajmować oraz w dokumentach z nią związanych. W tym samym dniu zarządca zwrócił się też do ówczesnego administratora U. R. o wydanie dostępnych dokumentów związanych z zarządem przedmiotową nieruchomością. Prośbę o dostarczenie pozostałej dokumentacji zarządca ponowił pismami z dnia 2 i 13 sierpnia 2010 roku. Jak wynika z poczynionych ustaleń, część dokumentów była przekazywana zarządcy jeszcze pod koniec września 2010 roku. Zatem trudno w takich okolicznościach faktycznych zarzucić zarządcy jakakolwiek opieszałość lub zaniedbanie w staraniach o należyty stan nieruchomości. Trzeba też podkreślić, że podejmowanie przez zarządcę czynności wiążących się z wydatkami

finansowymi uzależnione jest od dysponowania przez niego środkami pozwalającymi na pokrycie takich wydatków. Zarządca ten przecież nie jest właścicielem nieruchomości i nie ma obowiązku pokrywania związanych z nią wydatków ze swoich własnych środków. Okoliczność ta ma również bezpośredni wpływ na rodzaj i zakres czynności możliwych do podjęcia przez zarządcę sądowego.

Jak trafnie zauważył Sąd pierwszej instancji dokumenty, które potrzebne były zarządcy do prawidłowego podejmowania czynności w tym pierwszym okresie sprawozdawczym nie od razu zostały mu dostarczone, bo część z nich jak np. umowy o dostarczanie mediów: wody i kanalizacji, nadto odbiór śmieci, sprzątnięcia i spis lokatorów, indywidualne zestawienie opłat pobieranych od lokatorów, dotychczasowa umowa o administrowanie zawarta pomiędzy P. G. i M. F. a ówczesnym zarządcą nieruchomości U. R. trafiły do P. H. z pewnym opóźnieniem, to jest w miesiącach lipiec i sierpień 2010 roku, jeszcze inne jak np. odpisy decyzji lokalowych (...), potwierdzenie stanu wodomierzy, książka obiektu budowlanego, kopia polisy ubezpieczeniowej - z końcem września 2010 roku. W związku z powyższym o jakimkolwiek opieszałym działaniu P. H. nie może być mowy. Co do dalszych okresów sprawozdawczych, to wskazać należy, iż sprawa ta będzie przedmiotem oceny przez Sąd pierwszej instancji na dalszym etapie postępowania i wówczas uczestnicy będą mogli zgłaszać ewentualne zastrzeżenia. Tymczasem materiał dowodowy zebrany w sprawie wskazuje, iż zarządca sądowy ustanowiony na podstawie prawomocnego postanowienia z dnia 9 marca 2006 roku, wypełniał powierzoną mu funkcję należycie i rzetelnie. Podejmował szereg czynności, stosownie do art. 935 k.p.c., które zyskały akceptację Sądu Rejonowego, jako zgodne z punktu widzenia zasad prowadzenia prawidłowej gospodarki. Czynności te, zdaniem Sądu Okręgowego, można podzielić zasadniczo na te, dotyczące bieżącego utrzymania nieruchomości w należytym stanie technicznym, oraz te związane z zajmowanymi lokalami i pożytkami jakie lokale te przynoszą, względnie powinny przynosić. W odniesieniu do tej pierwszej kategorii czynności wskazać należy na następujące działania, jakich podjął się do wykonania P. H.. Otóż z początkiem sierpnia 2010 roku zarządca zawarł umowę o świadczenie usług sprzątnięcia chodników, terenów utwardzonych i placów w granicach zarządzanej nieruchomości, a także umowę konserwacji i utrzymania dźwigu w ruchu ciągłym ze stałym miesięcznym wynagrodzeniem na rzecz podmiotu podejmującego się przedmiotowej konserwacji. Z końcem sierpnia 2010 roku zarządca zawarł z (...) sp. z o.o. umowę o wywóz odpadów komunalnych dotyczącą siedmiu pojemników, uzupełnioną następnie o kolejny pojemnik. Następnie w listopadzie 2010 roku zlecił przeprowadzenie kontroli przewodów kominowych, o czym poinformował współwłaścicieli, jak również o ich wynikach i wykonaniu koniecznych modyfikacji instalacji. Z końcem grudnia 2010 roku zarządca zlecił też kontrolę instalacji elektrycznej, która ujawniła istnienie kilku usterek. Jeśli natomiast chodzi o czynności zakwalifikowane do drugiej kategorii to zwrócić uwagę należy na wezwanie z dnia 7 września 2010 roku, skierowane przez zarządcę do W. Z. – zajmującego lokal oznaczony numerem (...), W. H. - zajmującego lokal oznaczony numerem (...), T. N. – zajmującą lokal oznaczony numerem (...), B. R. - zajmującą lokal oznaczony numerem (...) oraz J. S. - zajmującą lokal oznaczony numerem (...) do dostarczenia dokumentów na potwierdzenie ich uprawnień do zajmowania przedmiotowych lokali. Ponadto wysłał na adres spółek prowadzących w lokalu oznaczonym numerem (...) działalność gospodarczą wezwania do uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu oraz do jego opróżnienia. Nadto zarządca wysłał do R. S. prowadzącego w lokalu numer (...), znajdującym się we władaniu A. E., (...)wezwania do uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu wraz z żądaniem jego opróżnienia. Dalej zarządca uprzedził J. P., faktycznie zajmującego lokal oznaczony numerem (...), znajdujący się w posiadaniu współwłaścicielki M. R., o obowiązku uiszczenia opłat z tytułu korzystania z lokalu na konto zarządcy, wezwał wymienionego do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu oraz elewacji i do opróżnienia tegoż lokalu. Taką samą czynność przedsięwziął P. H. w odniesieniu do H. D., osoby faktycznie zajmującej lokal oznaczony numerem (...), znajdujący się w posiadaniu współwłaścicielki J. W.. Także do osób nie regulujących na bieżąco płatności związanych z użytkowaniem lokalu i mediami zarządca pismem z dnia 7 września 2010 roku wysłał ponaglenie, celem wyjaśnienia powodów opóźnienia w płatnościach. Względem powyższe czynności dokonane przez P. H., pełniącego funkcję zarządcy nieruchomości przy ul. (...) w K. w opiniowanym okresie prowadzą do jednoznacznego wniosku o prawidłowym wykonywaniu przezeń sprawowanej funkcji zarządcy. W związku z czym, w ocenie Sądu Okręgowego rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji pozostaje trafne. Sąd ten prawidłowo ocenił, iż sprawozdania podlegające analizie są rzetelne i wyczerpująco opisują przedsięwzięte przez zarządcę czynności, przedstawiają szczegółowy bilans rozliczeń dochodów i wydatków dotyczących przedmiotowej nieruchomości. Zarządca uzupełnił też sprawozdanie

przedłożone w dniu 31 grudnia 2010 roku, pozbawione, co bezsporne, rozliczenia finansowego z tytułu zarządu za miesiąc grudzień 2010 roku, a wobec tego oczywiście niekompletne, niemniej w odpowiednim czasie uzupełnione. Nadto logicznym są wyjaśnienia zarządcy w kwestii sugerowanego przez uczestników opóźnienia zarządcy w zawarciu umowy o dostawę mediów, związanego de facto z tym, że umowy te były zawierane przez jego poprzednika p. U. R., a w związku z tym koniecznym było dokonanie zmian podmiotowych w rzeczonych umowach po stronie odbiorcy, co z kolei wiązało się koniecznością sporządzania protokołów zdawczo-odbiorczych, w przypadku chęci utrzymania dostaw na dotychczasowych zasadach. Jak wskazano powyżej odpowiedzialność za opóźnienie w dostarczeniu stosownej dokumentacji ponosił poprzedni zarządca oraz współwłaściciele dysponujący większością udziałów. Zgodzić się należy z Sądem pierwszej instancji, że bez dostatecznej orientacji w stanie technicznym nieruchomości, zaopatrzeniu w media i stanie finansów nieruchomości zarządca mógłby narazić współwłaścicieli na straty poprzez powstanie nieuzasadnionych kosztów. Sąd Rejonowy doszedł więc do prawidłowej konkluzji, że brak współpracy ze strony osób dotychczas sprawujących zarząd doprowadził do konieczności wypowiedzenia przez zarządcę umów o dostawę mediów i ponownego ich zawarcia na nowych warunkach, a także do uregulowania należności wynikających z części faktur z nieznacznym opóźnieniem. Całokształt okoliczności faktycznych sprawy doprowadził Sąd Rejonowy do prawidłowej konkluzji o należyтым wypełnianiu obowiązków zarządcy przez P. H. i to nie tylko z punktu widzenia zasad prawidłowej gospodarki (art. 935 § 1 k.p.c.), ale także zgodnych z obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych, jak np. z prawa budowlanego (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane [j.t. Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.]).

Przedstawione rozważania prowadzą do wniosku, iż skarżący uczestnicy nie wykazali podstaw do uchylenia zarządu sądowego, ani też powodów przemawiających za zmianą osoby dotychczasowego zarządcy. Zarząd ten, jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, przez okres od uprawomocnienia się postanowienia o jego ustanowieniu do końca grudnia 2010 roku był sprawowany w sposób, jaki był możliwy w stanie faktycznym niniejszej sprawy. W szczególności doszło do zapoznania się ze stanem budynku, podpisania koniecznych umów, próby uregulowania stosunków ze współwłaścicielami i z osobami zajmującymi poszczególne lokale, zostały też złożone właściwe sprawozdania finansowe, a w związku z tym nie ma podstaw do przyjęcia, że zaistniały przesłanki do zmiany osoby zarządcy, z uwagi na to, iż jego zachowanie było na tyle rażąco wadliwe, że już po zaledwie kilku miesiącach od rozpoczęcia sprawowania zarządu zaistniały podstawy czy to do uchylenia zarządu w całości, czy to do zmiany osoby zarządzającej przedmiotową nieruchomością. W konsekwencji Sąd Okręgowy podziela w pełni pogląd Sądu Rejonowego i uznaje go za trafny.

Odnosząc się na zakończenie do kwestii wynagrodzenia zarządcy za sprawowaną funkcję, to wskazać należy, iż niewątpliwie zarządcy, jak słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji, przysługuje na podstawie art. 939 § 1 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c., wynagrodzenie za sprawowaną przez niego funkcję oraz zwrot wydatków, które zarządca poniósł z własnych środków w związku z pełnieniem funkcji. Zdaniem Sądu Okręgowego nie jest trafnie twierdzenie o wygórowanej kwocie żadanego przez zarządcę wynagrodzenia, ani też odbiegającego od stawek rynkowych. Słusznie więc Sąd pierwszej instancji wydał rozstrzygnięcie, na podstawie którego przyznał zarządcy wynagrodzenie, podkreślając w uzasadnieniu, iż zarządca wykazał w odpowiedni sposób, że w związku z wykonywaniem powierzonej mu funkcji ponosi miesięczne wydatki w kwocie 1825 zł, zaś tytułem czystego wynagrodzenia pozostaje mu kwota 175 zł. Zgodzić się należy z poglądem Sądu Rejonowego w kwestii braku podstaw do twierdzenia o powinności osobistego sprawowania przez zarządcę funkcji i w związku z tym jak trafnie zauważył Sąd Rejonowy skoro P. H. sprawuje zarząd nad kilkunastoma nieruchomościami w K. to rzeczą niemożliwą jest, aby dopełnił samodzielnie wszystkich czynności i wywiązywał się przy tym należycie z nałożonych nań obowiązków. Do tego przybiera pracowników, którym wypłaca wynagrodzenia, a skoro potrafił tę okoliczność udokumentować i wykazać, to nie budzi wątpliwości Sądu powinności zwrotu zarządcy poniesionych z tego tytułu wydatków. Także w kwestii uwzględnienia wniosku zarządcy o wypłatę mu miesięcznej zaliczki zgodzić się należy z Sądem Rejonowym, że prawidłowe wykonywanie funkcji zarządcy uzasadnia uwzględnienie zgłoszonego żądania, bo nie ma przepisów regulujących konieczności ponoszenia przez zarządcę wydatków z własnych środków.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy oddalił apelacje jako nieuzasadnioną, o czym orzekł jak w punkcie 1 sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach za postępowanie odwoławcze orzeczono jak w punkcie 2 sentencji na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., to jest w myśl generalnej zasady obowiązującej przy orzekaniu o kosztach w postępowaniu nieprocesowym.