

Sygn. akt II Ca 2257/17, II Ca 518/18

POSTANOWIENIE

Dnia 25 maja 2018 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny – Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Beata Tabaka (sprawozdawca)

Sędziowie: SO Beata Kurdziel, SO Lucyna Rajchel

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z wniosku N.K., A. K. i H. B.

przy uczestnictwie K. G., S. G., M. R., A. M. (1), K. J. (1), (...) spółki z.o.o w K., (...) spółki z .o. o w K., E. M. (1) i B. G. (1)

o zarząd

na skutek apelacji E. M. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie z dnia 10 kwietnia 2017 r., sygnatura akt I Ns 828/11/S

oraz na skutek apelacji K. J. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie z dnia 21 czerwca 2017 r., sygnatura akt I Ns 828/11/S

postanawia:

- zmienić zaskarżone postanowienie z dnia 10 kwietnia 2017 r., sygnatura akt I Ns 828/11/S i nadać mu brzmienie:
„ I. zatwierdzić sprawozdania zarządcy E. M. (1) z zarządu nieruchomością za okres 1 maja 2013 do 31 grudnia 2015 r;
II. przyznać zarządcy E. M. (1) wynagrodzenie w kwocie 2028,80 zł miesięcznie za okres 1 maja 2013 do 31 grudnia 2015 r.”
- oddalić apelację K. J. (1) od postanowienia z 21 czerwca 2017 r., sygnatura akt I Ns 828/11/S;
- zasądzić od uczestniczki K. J. (1) solidarnie na rzecz K. G. i S. G. kwotę 240 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;
- zasądzić od uczestniczki K. J. (1) na rzecz M. R. i A. M. (1) kwoty po 240 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Beata Kurdziel SSO Beata Tabaka SSO Lucyna Rajchel

II Ca 2257/17, II Ca 518/18

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie odmówił zatwierdzenia sprawozdań zarządcy E. M. (1) z zarządu nieruchomością położoną w K. przy ulicy (...), za okres od 1 maja 2013 roku do 31 grudnia 2015 roku; oraz przyznał zarządcy E. M. (1) wynagrodzenie za czynności zarządu nieruchomością za wskazany okres sprawozdawczy w wysokości 700 złotych miesięcznie, tj. łącznie 22.400 złotych, jednocześnie zobowiązując E. M. (1) do zwrotu obecnemu zarządcy B. G. (1) ewentualnie pobranych środków tytułem wynagrodzenia przewyższających wskazaną kwotę.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy ustalił, że prawomocnym postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2012 r. Sąd wyznaczył E. M. (1) na zarządcę nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) (pkt I). W punkcie II Sąd zobowiązał zarządcę nieruchomości do składania sprawozdań z zarządu nieruchomością raz na rok, oznaczając termin złożenia pierwszego sprawozdania na dzień 30 kwietnia 2013 r.

Postanowieniem z dnia 7 września 2015 r. Sąd odjął E. M. (1) zarząd nieruchomością położoną w K. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W punkcie II Sąd ustanowił zarządcą nieruchomości opisanej w punkcie I licencjonowanego zarządcę w osobie B. G. (1), a w punkcie III zobowiązał nowego zarządcę nieruchomości do składania sprawozdań z zarządu nieruchomością raz na rok, w terminie do dnia 31 stycznia, oznaczając termin złożenia pierwszego sprawozdania na dzień 31 stycznia 2016 roku.

Dotychczasowy zarządca podejmował czynności zmierzające do podnoszenia bezpieczeństwa mieszkańców i wartości użytkowej nieruchomości, a na czynności te w 2015 roku składała się :wymiana rozbitej szyby okiennej, montaż skrzydła okna na klatce schodowej, naprawienie poszycia dachu oficyny wraz z robotami towarzyszącymi, doszczelnienie pionu instalacji gazowej, wymiana szyby w futrynach okiennych na klatce schodowej, przeprowadzenie obowiązkowej deratyzacji, usunięcie awarii kanalizacji z robotami towarzyszącymi, wykonanie obowiązkowego przeglądu kominiarskiego, przeprowadzenie awaryjnych prac dachowych w części frontowej, w 2014 roku – naprawa awaryjnej instalacji kanalizacyjnej, zamontowanie okienka strychowego, skucie odpadającego tynku, gruntowny remont kominów, naprawa pionu wodnego i zamontowanie zaworu czerpalnego w piwnicy, wykonanie obowiązkowego przeglądu instalacji gazowej, wykonanie szeregu prac związanych z wadliwą instalacją kanalizacyjną, w 2013 r. –wykonanie koniecznych prac zabezpieczających na dachu budynku, czyszczenie rynien, pielęgnacja drzewa na podwórku, usunięcie awarii elektrycznej i zamontowanie nowych bezpieczników, przeprowadzenie obowiązkowej deratyzacji, wykonanie obowiązkowego 5-letniego przeglądu budowlanego, zakup materiałów do odmalowania i wysprzątania pod wynajem lokalu mieszkalnego nr (...), wykonanie obowiązkowego przeglądu instalacji elektrycznej, zlecenie i wykonanie ekspertyzy stanu technicznego konstrukcji budynku, zabezpieczenie ściany świetlika.

W 2015 r. nie zmienił się stan posiadania kamienicy, tzn. całość kamienicy nie została przejęta w posiadanie przez zarządcę. W 2013 r. został jedynie przygotowany wniosek o wprowadzenie zarządcy w zarząd nieobjętych lokali, jednakże nie został on formalnie złożony do sądu. W 2015 roku zarządca nie podjął żadnych działań zmierzających do objęcia w posiadanie nieobjętych dotychczas lokali, licząc na zakończenie postępowania w zakresie zniesienia współwłasności. Za okres 2013-2015 rozliczone zostały wszystkie koszty, regulowane były opłaty za media, wodę i wywóz śmieci

Sąd Rejonowy ustalił także, że zarządca popadł w konflikt ze współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości. Ponadto bez upoważnienia Sądu pobierał wynagrodzenie zaliczkowo, około 2 000,00 złotych brutto miesięcznie, a wynagrodzenie to było pobierane zgodnie z przedstawionym w sprawozdaniach zestawieniem powierzchni użytkowej, wliczając również lokale, których zarządca nie objął w posiadanie. W okresie objętym sprawozdaniem obsługę prawną świadczyła Kancelaria (...) s.c. Kancelaria ta nie została wyłoniona w konkursie ofert, przetargu, jak również nie zostało udzielone pełnomocnictwo ogólne, a jedynie na bieżąco udzielane były pełnomocnictwa rodzajowe upoważniające do prowadzenia określonej sprawy. Kancelaria prowadziła 9 spraw. Koszt wynagrodzenia ponoszony był na etapie wnoszenia pozwu do sądu, a później zasądzone koszty procesu nie podlegały wzajemnym rozliczeniom. Zarządca nie występował na drogę sądową o odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego przez Gminę, albowiem od 2,5 roku prowadzone były w tym przedmiocie negocjacje, które jednak nie doprowadziły do zawarcia porozumienia.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał, że ze złożonych sprawozdań oraz zeznań byłego zarządcy E. M. (1) wynikało, że w sprawowaniu zarządu wystąpiły liczne uchybienia, które uniemożliwiły zatwierdzenie sprawozdań. Podstawowym uchybieniem, które legło już wcześniej u podstaw odjęcia mu zarządu, było nieobjęcie w zarząd całości nieruchomości oraz nie podejmowanie żadnych działań zmierzających do uzyskania zarządu nad całością nieruchomości. Skutkuje to sytuacją, że część nieruchomości zarządzana jest przez współwłaścicieli na własny rachunek, a jedynie pozostałą częścią nieruchomości zarządza ustanowiony zarządca sądowy, co jest

sprzeczne z treścią art. 612 § 1 k.p.c. Niezależnie od powyższego poważne wątpliwości budziło powierzenie przez zarządcę obsługi prawnej kancelarii, w której zatrudnionym pozostaje osoba spokrewniona z zarządcą. Zlecenie podmiotowi zewnętrznemu obsługi prawnej w zakresie spraw związanych z nieruchomością, jak również uzgodnienie stawki wynagrodzenia i sposób jej wypłacania, należą do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, na których dokonanie zarządca powinien był uzyskać zgodę wszystkich współwłaścicieli bądź (po wystąpieniu o jego udzielenie) zezwolenie sądu (zgodnie z art. 935 § 3 k.p.c.). W niniejszej sprawie zarządca nie występował o takie zezwolenie. Zastrzeżenia Sądu budził również przyjęty przez zarządcę sposób naliczania i pobierania wynagrodzenia, które pobierane było zaliczkowo w wysokości ok. 2 000,00 złotych brutto miesięcznie, bez koniecznego ku temu upoważnienia w postaci zezwolenia Sądu. Pomimo odmowy zatwierdzenia sprawozdań, Sąd przyznał zarządcy wynagrodzenie w okresie objętym sprawozdaniem w wysokości 700 złotych miesięcznie, uznając, że pomimo zastrzeżeń do jego pracy, podejmował on również działania korzystne i potrzebne, toteż należało mu się przyznanie wynagrodzenia choćby w pewnej minimalnej wysokości. Z uwagi na pobieranie przez byłego zarządcę wynagrodzenia w formie zaliczkowej, zasadnym stało się zobowiązanie go do zwrotu obecnemu zarządcy B. G. (1) ewentualnie pobranych tytułem wynagrodzenia środków przewyższających przyznaną kwotę, tj. łącznie 22 400,00 złotych.

Apelację od powyższego postanowienia wniósł zarządca E. M. (1) i zaskarżając go w całości zarzuciła nierozpoznanie istoty sprawy poprzez: pominięcie ustalenia, czy cel zarządu w postaci utrzymania substancji budynku w stanie nie pogorszonym został osiągnięty oraz nie wzięcie pod uwagę w ramach oceny prawnej sprawy jakichkolwiek pozytywnych działań zarządcy w sprawowaniu zarządu; brak ustalenia, że współwłaściciele zajmujący część nieruchomości przeszkadzali w sprawowaniu zarządu oraz pominięcie przez Sąd w ustaleniach faktu, że współwłaściciele w wyniku działań zarządcy świadczyli na jego rzecz kwoty na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej; brak pełnego ustalenia w jakim zakresie współwłaściciele używali rzeczy wspólnej; brak ustalenia, że zarządca składał w ramach sprawowanego zarządu wnioski o zezwolenie na prowadzenie prac remontowych, który nie został przez Sąd rozpoznany; brak ustalenia, że wszystkie sprawy sądowe wniesione przez profesjonalnego pełnomocnika zarządcy zostały prawomocnie rozstrzygnięte zgodnie z żądaniami pozwów; brak wskazania podstaw faktycznych, ze względu na które Sąd uznał, że dokonanie zlecenia windykacji zaległości czynszowych oraz wypłata z tego tytułu wynagrodzenia według „stawek urzędowych” stanowią czynności przekraczające zwykły zarząd; brak ustalenia podstaw i dowolne przyjęcie wysokości wynagrodzenia zarządcy, w szczególności brak oparcia stopnia pomniejszenia tegoż wynagrodzenia o jakiegokolwiek obiektywne kryteria; zakresie wszystkich powyższych zarzutów w ramach nierozpoznania istoty sprawy zarzucono naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia postanowienia w sposób niespełniający wymogów ustawy, tj. bez podania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia; dalej zarządca zarzucił naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ocenę dowodów, w postaci przesłuchania E. M. (1) i sprawozdań E. M. (1) za okres od 1.5.2013 r. do 31.12.2015 r. w sposób dowolny i sprzeczny z doświadczeniem życiowym, oraz przyjęcie, że kwota 700 zł miesięcznie jest kwotą odpowiadającą nakładowi pracy zarządcy i dochodowości nieruchomości, a w konsekwencji naruszenie art. 939 § 1 k.p.c.; naruszenie art. 937 § 2 k.p.c. poprzez niezatwierdzenie sprawozdania zarządcy w sytuacji, gdy zachodzą przesłanki jego zatwierdzenia, w szczególności wobec faktu iż zarządca działał w zgodzie z dotychczasowym, ugruntowanym, wieloletnim orzecznictwem Sądów apelacji krakowskiej dotyczącym art. 612 § 1 k.p.c. odnoszącym się do dopuszczalności używania przez współwłaścicieli części nieruchomości, oraz zgodnie z opartym na nim doświadczeniem zawodowym; naruszenie prawa materialnego, tj. art. 203 k.c. poprzez błędną wykładnię pojęcia objęcia zarządu nad nieruchomością wspólną i błędne utożsamianie go z objęciem nieruchomości w posiadanie; błąd w ustaleniach faktycznych polegający na ustaleniu, że obsługę prawną zleconą przez zarządcę prowadziła osoba spokrewniona z zarządcą, podczas gdy zlecenia udzielane były adwokatowi M. H. (1), który nie jest krewnym zarządcy; błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że zarządca popadł w konflikt ze współwłaścicielami.

W oparciu o powyższe zarzuty zarządca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania względnie o jego zmianę poprzez zatwierdzenie sprawozdania zarządcy E. M. (1) z zarządu nieruchomością położoną w K. przy ul. (...) za okres od 1 maja 2013 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz przyznanie zarządcy E. M. (1) wynagrodzenia za dokonywane czynności zarządu nieruchomością we wskazanym okresie sprawozdawczym w wysokości 2028,80 złotych miesięcznie.

W apelacji wniesiono także o przeprowadzenie nowych dowodów z: postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie z dnia 10 kwietnia 2017 r. do sygn. akt I Ns 1896/99/P wraz z uzasadnieniem; postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie z dnia 4 lipca 2013 r. do sygn. akt I Ns 136/09/S wraz z uzasadnieniem; postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 18 października 2013 r. do sygn. akt II Cz 2674/13 wraz z uzasadnieniem-wszystkie na okoliczność treści, praktyki orzeczniczej w zakresie sprawowania zarządu wskazując, że potrzeba powołania w/w dowodów wyniknęła w związku z treścią orzeczenia Sądu pierwszej instancji.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka K. J. (1) wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od apelującej kosztów postępowania odwoławczego.

Postanowieniem z dnia 21 czerwca 2017 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie upoważnił zarządcę sądowego B. G. (1) do wypłaty w terminie tygodnia od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia, na rzecz współwłaścicieli nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) nadwyżki dochodów za okres od 1 maja 2013 r. do 31 grudnia 2015 r. w łącznej kwocie 144.044,97 zł w następujący sposób: na rzecz wnioskodawców N. K., A. K. i A. K. kwot po 6.001,87 zł; na rzecz uczestników M. R. i A. M. (1) kwot po 6.752,11 zł; na rzecz uczestników K. i S. G. solidarnie kwoty 13.504,22 zł; oraz na rzecz uczestniczki K. J. (1) kwoty 99.030,92 zł.

W uzasadnieniu wskazał, że uczestnicy postępowania złożyli wnioski o wypłatę nadwyżki dochodów po pokryciu wydatków za okres do 31 grudnia 2015 r., kiedy zarząd nad nieruchomością położoną w K. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), sprawowany był przez poprzedniego zarządcę E. M. (1).

W motywach rozstrzygnięcia powołując art. 613 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy wskazał, że w świetle poczynionych w sprawie ustaleń propozycja podziału nadwyżki dochodów przedstawiona przez zarządcę B. G. (1) nie zasługiwała na aprobatę, albowiem zarządca pominął czworo współwłaścicieli mniejszościowych, którzy w okresie ustanowienia zarządu sądowego, z pominięciem zarządcy, pobierali pożytki z nieruchomości wspólnej (K. i S. G., M. R. i A. M. (1)). Ponadto rozliczeniu i wypłacie podlegają te środki, które faktycznie zgromadził zarządca sądowy, a nie hipotetyczne dochody z nieruchomości, które mogłyby być uzyskane, gdyby współwłaściciele nie korzystali z nieruchomości na własne potrzeby. Pomiędzy współwłaścicielami bezsporne było, że nadwyżka dochodów rzeczywiście uzyskanych przez zarządcę po pokryciu wydatków wynosi 144.044,97 zł. Taka też kwota podlegała wypłacie na rzecz współwłaścicieli zgodnie z powołanym art. 613 k.p.c. Powinna ona zostać podzielona pomiędzy wszystkich współwłaścicieli proporcjonalnie do wielkości ich udziałów. W sprawie o ustanowienie zarządcy sądowego i nadzór nad zarządem brak jest bowiem podstaw do rozliczania ewentualnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu korzystania z nieruchomości wspólnej.

Uwzględniając powyższe argumenty, Sąd upoważnił zarządcę do wypłaty nadwyżki dochodów w kwocie 144.044,97 zł współwłaścicielom stosownie do posiadanych przez nich udziałów we współwłasności. Termin wypłaty przez zarządcę wskazanych kwot nadwyżki został określony na tydzień od daty uprawomocnienia się postanowienia.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła uczestniczka K. J. (1) i zaskarżając go w części dotyczącej upoważnienia zarządcy sądowego B. G. (1) do wypłaty na rzecz współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) w K. M. R., A. M. (1), K. i S. G. części nadwyżki dochodów w tejże nieruchomości wspólnej za okres od 1 maja 2013 r. do 31 grudnia 2015 r. w kwotach wskazanych w zaskarżonym postanowieniu co skutkowało zaniżonymi kwotami wypłat z tego tytułu na rzecz pozostałych stron tj. wnioskodawców N. K., A. K., H. K. oraz uczestniczki K. J. (1), zarzuciła naruszenie art. 613 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie błędnego sposobu rozliczenia nadwyżki dochodów za okres od 1 maja 2013 r. do 31 grudnia 2015 r. tj. rozliczenie jej między wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, podczas gdy rozliczenie powinno obejmować jedynie wnioskodawców oraz uczestniczkę K. J. (1); naruszenie prawa materialnego, tj. art. 207 zd. 2 k.c. poprzez przyjęcie, że współwłaściciele, którzy nie uiszczają kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej według posiadanych udziałów we współwłasności nieruchomości oraz osiągnęli pożytki z bezprawnie zajmowanych przez siebie lokali, są na równi z pozostałymi współwłaścicielami uprawnieni do wypłacenia im pożytków pieniężnych z nieruchomości wspólnej według proporcji udziałów we współwłasności, co w sposób rażący uprzywilejowuje i

de facto sankcjonuje powyższe bezprawne działanie części współwłaścicieli, którzy nie wydali zajmowanych przez siebie lokali zarządcy sądowemu wbrew decyzji Sądu o jego ustanowieniu; art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uwzględnienie zmierzającego do obejścia przepisów prawa w postaci art. 618 § 1-2 k.p.c., wniosku o wypłatę pożytków z nieruchomości bez rozliczenia uczestników M. R., A. M. (1) oraz K. i S. G. z tytułu niezapłaconych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w K. oraz bez uwzględnienia faktu pobierania w spornym okresie przez M. R. oraz A. M. (1) pieniędzy z tytułu czynszu najmu zajmowanych przez nich lokali użytkowych oraz prowadzenia przez K. i S. G. własnej działalności gospodarczą w zajmowanych przez nich lokalu użytkowym.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę orzeczenia w zaskarżonym zakresie poprzez zobowiązanie zarządcy sądowego B. G. (1) do wypłaty na rzecz współwłaścicieli nieruchomości nadwyżki dochodów za okres od 1 maja 2013 r. do 31 grudnia 2015 r. w łącznej kwocie 144.044,97 zł w następujący sposób: na rzecz uczestniczki K. J. (1) kwoty 121.453,41 zł; na rzecz wnioskodawców N. K., A. K. i H. K. kwot po 7.530,52 zł -w terminie tygodnia od dnia uprawomocnienia się orzeczenia ewentualnie o uchylenie postanowienia w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji oraz zasądzenia od pozostałych uczestników na rzecz skarżącej kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy K. G. i S. G. wnieśli oddalenie apelacji uczestniczki K. J. (1) oraz zasądzenie od niej kosztów postępowania odwoławczego ,w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Odpowiedź na apelację uczestniczki K. J. (1) wnieśli także uczestnicy M. R. i A. M. (1) domagając się oddalenie wniesionej przez nią apelacji oraz zasądzenia kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Odnośnie apelacji K. J. (1) od postanowienia z dnia 21 czerwca 2017 roku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie

Apelacja nie była uzasadniona.

Zarzut dotyczący naruszenia art. 613 § 1 k.p.c k.p.c jest niezasadny. Zgodnie z tym przepisem nadwyżkę dochodów po pokryciu wydatków wypłaca się współwłaścicielom w terminach oznaczonych przez sąd. Wynika to z faktu, iż zgodnie z art. 612 k.p.c w zw. z art. 207 k.c i 206 k.c ustanowienie zarządcy powoduje ograniczenie uprawnień współwłaścicieli polegające na wyłączeniu ich prawa do pobierania pożytków oraz innych przychodów z rzeczy i zachowaniu prawa używania rzeczy tylko o tyle, o ile nie przeszkadza to w wykonywaniu zarządu. Obowiązki zarządcy określa odpowiednio art. 935 k.p.c. Zatem zarządca ma prawo pobierania zamiast właścicieli pożytków z nieruchomości. W przedmiotowej sprawie niewątpliwym jest, że nieruchomość przynosi takie pożytki i choć zarządca ma prawo ich pobierać i korzystać z nich w ramach zwykłego zarządu to jednak z reszty musi rozliczyć się ze współwłaścicielami. Temu służy art. 613 k.p.c. Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności winien był oznaczyć w jakich terminach zarządca powinien rozliczać się z tych pożytków. Kwestii tej, między innymi, dotyczy wydana przez Sąd Najwyższy uchwała z 21.11.2006 r III CZP 49/06 wskazująca, iż już w postanowieniu o ustanowieniu zarządcy sąd powinien oznaczyć termin wypłaty takiej nadwyżki. W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy nie oznaczył terminu rozliczenia się z pożytków w sposób wskazany wyżej lecz po raz pierwszy uczynił to w zaskarżonym postanowieniu. Apelacja nie kwestionuje obowiązku rozliczenia nadwyżki dochodów nad wydatkami a jedynie sposób jej podzielenia. W szczególności wyłączeni z udziału powinni zostać ci współwłaściciele, którzy nie przyczynili się do wypracowania tej nadwyżki albowiem nie wydali swoich lokali do dyspozycji zarządcy.

Podzielić należy stanowisko Sądu Rejonowego, że art. 613 k.p.c nie daje zarządcy ani też sądowi w postępowaniu w przedmiocie nadzoru nad wykonywaniem zarządu przez ustanowionego zarządcę sądowego możliwości rozliczenia tej nadwyżki w sposób dowolny czy uznaniowy oraz nie daje podstaw do wyrównania ewentualnych wzajemnych roszczeń współwłaścicieli wynikających z posiadania i korzystania z nieruchomości. Kwestia w jaki sposób należy

wypłacać pożytki a w tym nadwyżkę dochodów uregulowana jest w art. 207 k.c, który daje prawo każdemu współwłaścicielowi stosownie do jego udziału pobierać takie korzyści z rzeczy. Zadaniem zarządcy jest więc rozliczanie nadwyżki dochodów w sposób wskazany w art. 207 k.c pod nadzorem sądu, natomiast jego rolą nie jest dokonywanie rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami. Wypłacie podlegają zatem te środki, które zgromadził zarządca sądowy. Nie należy do postępowania w sprawie o nadzór nad zarządem nieruchomości ustalenie, czy i jakie korzyści z nieruchomości uzyskali poszczególni współwłaściciele, a także czy w związku z tym, jednemu ze współwłaścicieli przysługuje w stosunku do innego roszczenie wywodzone z art. 207 k.c. Roszczenia takie mogą być realizowane, czy to na drodze procesu, czy w ramach postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości. Jak wynika z akt sprawy VI Ns 536/16/S toczącej przed Sądem Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości takie roszczenia zostały zgłoszone. Zgodnie z art. 613 k.p.c zarządca wpłaca współwłaścicielom nadwyżkę. Idzie zatem o te środki, które uzyskane zostały przez zarządcę nieruchomości. Korzyści uzyskane przez współwłaściciela z naruszeniem uprawnień przysługujących innemu współwłaścicielowi mogą być natomiast przedmiotem innych roszczeń, dochodzonych poza postępowaniem o zarząd.

Wypłata przez zarządcę sądowego nadwyżki dochodów zgodnie z art. 207 k.c nie narusza art. 5 k.c albowiem postępowanie o nadzór nad zarządem nie służy rozliczaniu się pomiędzy współwłaścicielami. Celem i miejscem takich rozliczeń jest postępowanie prowadzone zgodnie z art. 618 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Sprawa o ustanowienie zarządcy nawet w trakcie trwania postępowania o zniesienie współwłasności nie jest sprawą podlegającą połączeniu co oznacza, iż każda z nich służy innym celom. Sprawa o ustanowienie zarządcy służy bieżącej ochronie nieruchomości w celu zapewnienia jej normalnego funkcjonowania a rozliczenia zarządcy pomiędzy współwłaścicielami skupiają się na uregulowaniu stosunków zarządca - współwłaściciel a nie pomiędzy współwłaścicielami. Z tych przyczyn rozliczenie nadwyżki dochodów przez zarządcę ma charakter w zasadzie tymczasowy i nie narusza praw współwłaścicieli do rozliczenia się z tych dochodów ostatecznie w postępowaniu o zniesienie współwłasności.

Wobec powyższego apelacja podlegała oddaleniu na zasadzie art. 385 k.p.c w zw z art. 397 § 2 k.p.c.

O kosztach tego postępowania orzeczono na zasadzie art. 520 § 2 k.p.c albowiem interesy składającej apelację i uczestników oponujących przeciwko tej apelacji były całkowicie sprzeczne. Wysokość tych kosztów ustalono na zasadzie § 5 pkt.7 w zw. z § 10.1.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 z póź. zmianami w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Co do apelacji E. M. (1) od postanowienia z 10 kwietnia 2017

Apelacja była uzasadniona.

Rację ma apelująca, że ocena sprawowanego przez nią zarządu od maja 2013 do 31 grudnia 2015 została dokonana przez Sąd Rejonowy pobieżnie i w sposób nieuzasadniony skupiając się jedynie na trzech jej elementach doprowadziła do całkowicie negatywnej oceny wykonywanych przez zarządcę czynności. Sąd Rejonowy co prawda wymienił ustalając stan faktyczny czynności, które wykonywała zarządca na przestrzeni tego czasu w poszczególnych latach 2013, 2014 i 2015 jak drobne remonty, wykonywanie obowiązkowych przeglądów regulowanie opłat za media itp lecz tych czynności nie ocenił z punktu widzenia ich skuteczności i zasadności. Brak tej oceny, który jak się wydaje wynika z akceptacji ich wykonywania przez sąd, nie miał jednak dla sądu I instancji znaczenia dla oceny sprawozdania złożonego przez zarządcę. Sąd Rejonowy skupił się bowiem na tym, iż zarządca nie przejął w zarząd całości nieruchomości, co stanowiło fundament negatywnej oceny, ponadto zarządca pobierał zaliczkowo wynagrodzenie do którego nie był upoważniony a także korzystał z pomocy prawnej kancelarii prawnej w której współnikiem był syn zarządcy a to wymagało zgody wszystkich współwłaścicieli.

Apelująca zarzuciła szereg błędów w ustaleniach faktycznych w powyższym zakresie, które zostaną omówione poniżej. Zasadnie zarzuca apelacja, że w kwestii słuszności zastosowania art. 612 k.p.c Sąd Rejonowy nie poczynił ustaleń właściwych dla zarzucania zarządcy negatywnego zachowania w zakresie nie objęcia całej nieruchomości

w zarząd. Oprócz tego, że zarządca może wystąpić do sądu o pozbawienie współwłaściciela korzystania z rzeczy to w pierwszej kolejności należałoby ustalić czy istniały przesłanki do wystąpienia z takim żądaniem. Sąd Rejonowy oprócz stwierdzenia, że zarządca miał objąć całą nieruchomości w zarząd nie wskazał, na czyn polegało utrudnianie wykonywania zarządu przez poszczególnych współwłaścicieli. Co więcej jak słusznie zarzuca apelacja nie poczyniono ustaleń w jakim zakresie współwłaściciele używali rzeczy wspólnej. Tytułem wprowadzenia należy wskazać, że postanowieniem z 16 kwietnia 2012 r wyznaczono zarządcę w osobie E. M. (k. 121) zobowiązując ją do składania sprawozdań co rok począwszy od kwietnia 2013, lecz nie oznaczono jej wynagrodzenia. Motywem wydania takiego postanowienia był podział nieruchomości pomiędzy współwłaścicieli i pobieranie z podzielonych części dochodów przez poszczególnych współwłaścicieli bez rozliczania się ze współwłaścicielami, którzy z nieruchomości nie korzystali oraz brak partycypowania przez nich w kosztach utrzymania nieruchomości. Apelację od tego postanowienia wniosła K. J. (1) przy czym była ona skierowana jedynie co do wyboru kandydata na zarządcę a nie faktu ustanowienia takiego zarządu. Apelująca podkreślała wyższe koszty sprawowania zarządu przez E. M. niż zaproponowane przez inną kandydatkę B. G.. Po objęciu zarządu przez E. M. (1) większość lokali z wyjątkiem lokalu mieszkalnego nr (...) w którym zamieszkiwał syn. K. i S. G., lokalu (...) w którym K. i S. G. prowadzili zakład fryzjerski, lokalu użytkowego LU 5 w którym M. R. prowadziła działalność gospodarczą, lokalu nr (...) w którym K. J. (1) pomieszkiwała gdy była w K., oraz lokalu (...), który był wynajmowany przez A. M. (1), została przekazana do dyspozycji zarządcy. Jak wynika, ze sprawozdania zarządcy w nieruchomości było 30 lokali z czego 5 znajdowało się w dyspozycji współwłaścicieli, którzy nie chcieli zrezygnować ze dotychczasowego sposobu korzystania z nich. Niewątpliwym jest, że E. M. zwracała się do A. M. (1) oraz najemcy lokalu który był w dyspozycji A. M. a także do M. R. i najemcy, który zajmował lokal będący wówczas w jej dyspozycji pismami z 16 grudnia 2013 r o przekazywanie czynszów do jej dyspozycji, co jednak nie nastąpiło. Sytuacja uległa zmianie o tyle, że M. R. sama zaczęła prowadzić w lokalu działalność gospodarczą. Sytuacja lokalu zajmowanego przez A. M. w ogóle nie została wyjaśniona przez Sąd Rejonowy lecz niewątpliwym jest, że pożytki z tego lokalu nie były pobierane przez zarządcę.

Ustanowienie zarządu sądowego dla współwłaścicieli nieruchomości ma skutek wynikający z art. 612 k.p.c. Zgodnie z art. 207 k.c każdy z właścicieli uprawniony jest do pobierania pożytków stosownie do posiadanego udziału w nieruchomości i w takim zakresie ponosi koszty związane z jej utrzymaniem. Z kolei zgodnie z art. 206 k.c każdy ze współwłaścicieli ma prawo korzystać z nieruchomości w taki sposób w jaki da się to pogodzić z korzystaniem z tego przedmiotu przez innego współwłaściciela. Ustanowienie zarządcy powoduje ograniczenie tych uprawnień polegające na wyłączeniu prawa do pobierania pożytków oraz innych przychodów z rzeczy i zachowaniu prawa używania rzeczy tylko o tyle, o ile nie przeszkadza to w wykonywaniu zarządu. W uzasadnionych wypadkach – na wniosek innego współwłaściciela albo zarządcy – współwłaściciel lub użytkownik mogą być pozbawieni prawa używania rzeczy w ogóle, jeśli przeszkadza on zarządcy w wykonywaniu czynności. Przepis ten w zasadzie odpowiada treści art. 931 § 4 k.p.c, które to porównanie jest uzasadnione albowiem z mocy odesłania w art. 615 k.p.c, do sądowego zarządu przymusowego stosuje się przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości. Z art. 931 § 4 k.p.c wynika, że dłużnik ma prawo nadal mieszkać w swojej nieruchomości a może mu zostać odebrana, jeśli to przeszkadza w wykonywaniu zarządu. Oznacza to, że co do zasady zarządca wstępuje w stosunki istniejące w chwili objęcia zarządu i nie ma on obowiązku pozbawienia współwłaściciela korzystania z rzeczy. Natomiast pożytki, które rzecz przynosi od tej pory powinny być przekazywane zarządcy. „Ze względu na konstytucyjną ochronę prawa własności (art. 21 i 64 Konstytucji RP) postanowienie, o pozbawieniu korzystania z nieruchomości może być wydane tylko przez sąd i to w razie silnego natężenia niewłaściwego zachowania współwłaściciela (użytkownika). Powinny być uwzględnione takie czynniki, jak charakter nieruchomości i jej możliwości optymalnego wykorzystania, stosunki między współwłaścicielami, dające się usprawiedliwić przyzwyczajenia i oczekiwania co do sposobu korzystania z rzeczy wspólnej.” (P. S., Powołanie sądowego zarządcy nieruchomości, PS 2009, nr 11–12, s. 99).

Przekazywanie pożytków zarządcy może więc dotyczyć tylko tej części nieruchomości, która takie pożytki generuje lub może generować. Nie oznacza to jednak, że aby generować pożytki płynące z wynajęcia lokalu należy wystąpić z wnioskiem o pozbawienie korzystania z lokalu tego współwłaściciela który w niej mieszka lub prowadzi działalność gospodarczą a takich sytuacji oczekiwałby Sąd Rejonowy wspierany zarzutami uczestniczki K. J. (1). Właściciel, który zajmuje na cele prowadzonej działalności lub na cele mieszkalne jedynie niewielką część nieruchomości, nie

uzyskuje z tego tytułu pożytków, które podlegałyby przekazaniu zarządcy, lecz oszczędza sobie własnych wydatków, co może zostać rozliczone bądź w odrębnym procesie bądź w ramach postępowania o zniesienie współwłasności o ile takie się toczy. Nie oznacza to jednak, że sam fakt zamieszkiwania w jednym lokalu lub prowadzenia działalności stanowi o tym, że współwłaściciel co do zasady przeszkadza w wykonywaniu zarządu. Takie rozumienie obowiązków zarządcy przymusowego prowadziłyby do absurdalnych wniosków, iż współwłaściciel z momentem ustanowienia zarządu nie może z nieruchomości korzystać i zmuszony jest płacić z tego tytułu czynsz albo poszukać sobie poza nieruchomością innego mieszkania czy lokalu użytkowego. Zatem stawianie zarzutu zarządcy, że nie doprowadził do sytuacji objęcia w zarząd całej nieruchomości w takim rozumieniu pozostaje w sprzeczności z obowiązkami zarządcy i istotą zarządu przymusowego. Ponadto nie można czynić zarzutu zarządcy, iż ten nie występuje z wnioskiem o pozbawienie korzystania z nieruchomości nie tylko z powodów naprowadzonych powyżej ale także dlatego, że współwłaściciele także nie są pozbawieni prawa wystąpienia z takim wnioskiem i jak wynika z akt już na wczesnym etapie uczestniczka K. J. (1) z takim wnioskiem wystąpiła, lecz wniosek ten przez Sąd Rejonowy przez cały okres oceny sprawozdania zarządcy nie doczekał się rozpoznania. Nawet gdyby przyjąć hipotetycznie, że istniały powody do pozbawienia korzystania przez współwłaścicieli z przedmiotu ich własności to sąd zobowiązany jest w tym zakresie współdziałać z zarządcą i upominać go na wczesnym etapie sprawowania przez niego zarządu. Tymczasem zarządca o ewentualnie wadliwym sposobie wykonywania zarządu nie dowiedział się po roku wykonywanej pracy lecz po upływie ponad trzech lat, co pozbawiało go nawet możliwości skorygowania błędów, o ile to za taki błąd mogłoby być uznane jego postępowanie.

Nie ustalił także Sąd Rejonowy istotnej dla oceny sprawowanego zarządu okoliczności, iż współwłaściciele, którzy zajmowali lokale na swoje potrzeby, z wyjątkiem K. J. (1) partycypowali w kosztach utrzymania nieruchomości wpłacając w tym zakresie stosowne należności. Nie stało się to co prawda od razu ale było wynikiem starań zarządcy.

W świetle powyższego odpada koronny argument Sądu Rejonowego dla którego odmówił zatwierdzenia zarządu sprawowanego przez E. M..

Nie można także zaakceptować dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny zlecenia czynności reprezentacji zarządcy w postępowaniach sądowych przez profesjonalnego pełnomocnika. Nie oznacza to jednak, że Sąd Okręgowy powinien poczynić ustalenie jakie wynika z zarzutu apelacji, iż wykonywanie czynności w ramach pomocy prawnej przez adwokata M. H. (2) wolne było od oceny, iż mógł mieć wpływ na to także prowadzący z nim wspólnie kancelarię prawną syn zarządcy. Jeśli bowiem adwokaci ci wspólnie prowadzą kancelarię i razem rozliczają koszty jej prowadzenia to nieistotne jest, iż czynności faktycznych dokonuje ten z adwokatów, który nie jest spokrewniony z zarządcą. Niewątpliwie zatem należy przyjąć, że obsługę prawną prowadziła kancelaria, która także z osobistych przyczyn leżących po stronie zarządcy była z nim związana. Jednak aby uczynić z tego zarzut należałoby wykazać, że kwoty wydatkowane na cel związany z pomocą prawną były nieadekwatne do stawek wynikających z przepisów oraz stosowanych w tego typu działalności a ponadto, że czynności te były wykonywane niestaranie i niewłaściwie i naraziły współwłaścicieli na szkodę. Sąd Rejonowy nie poczynił ustaleń w tym zakresie właściwych dla oceny tego elementu wykonywania zarządu a jedynie skupił się na ocenie charakteru czynności polegających na skorzystaniu z pomocy prawnej przy występowaniu do sądu. W tym zakresie nie można podzielić oceny Sądu Rejonowego, iż zarówno wybór jak i fakt przybrania sobie pełnomocnika procesowego pozostawał w gestii współwłaścicieli lub sądu jako czynności przekraczających zwykły zarząd. Sąd Rejonowy w zasadzie w żaden sposób nie uzasadnił przyjętej oceny tej czynności. Oceny tej czynności należy dokonać jednak w związku z charakterem czynności, której dokonywał zarządca. Jeśli zatem w granicach zwykłego zarządu leżało występowanie do sądu w sprawach o eksmisję i zapłatę z tytułu czynszu to taki sam był charakter czynności związanej z udzieleniem pełnomocnictwa do takiej czynności. Zgodnie z art. 935 k.p.c zarządca obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki co m.in. oznacza, że ma prawo prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne i w takich sprawach może pozywać lub być pozwany. Udzielenie pełnomocnictwa w sprawach zwykłego zarządu leżało zatem w jego kompetencji. Zarządca nieruchomości nie musi być prawnikiem a objęcie zarządu przez prawnika nie było obowiązkiem. Zatem korzystanie z pomocy prawnej mieści się w granicach normalnego prowadzenia czynności zarządu, tak samo jak z takich czynności mogłoby skorzystać współwłaściciel sprawujący zarząd a ponoszona w tym

zakresie kwota stanowiłaby koszty zarządu. Czym innym jest natomiast wysokości wydatków przeznaczonych na tę czynność oraz skuteczność udzielonej pomocy. W tym zakresie ustalenia wymagają uzupełnienia, także wobec pojawiających się w tym zakresie zarzutów uczestniczki K. J..

W piśmie z 25 września 2015 r., złożonym do sądu 7 grudnia 2015 (k. 1835 t. IX) zarządca wskazał, że korzystał z pomocy prawnej w 8 sprawach o eksmisję i zapłatę przeciwko E. B. i J. B. (2 sprawy), A. C. i J. C. (2 sprawy), K. R. i P. R., (...) sp. jawna (3 sprawy) oraz załączył pozwą w tych sprawach a w kolejnych pismach i sprawozdaniach faktury za te czynności. Łącznie za te sprawy zostało przekazane 13800 zł plus Vat tj w sumie 16974 zł. W sprawozdaniu za 2014 z tego tytułu ujęto kwotę 15498 zł a zatem mniej niż wskazana kwota łączna, lecz w sprawozdaniu z 2013 ujęto kwotę 1476 zł. Suma tych kwot odpowiada łącznemu wydatkowi. Zatem wykaz spraw sądowych i ich kosztów (k.1836) zawiera cały zestaw zarówno za lata 2013 jak i 2014 a zatem jest rzetelny. Z kolei w sprawozdaniu za 2015 ujęto kwotę 4428 zł, jak wynika z dokumentów załączonych do sprawozdania dołączono odpis pozwu z 10 sierpnia 2015 z którego wynika, że zarządca wniosła sprawę przeciwko (...) o kwotę 63941 zł, jest faktura pełnomocnika zarządcy adw. H. nr (...) na kwotę 4428 zł. k. 2245, a aktach k. 1887 znajduje się pozew w powyższej sprawie.

Poza powyższą zgodnością rachunkową sprawy prowadzone przez kancelarię zostały wygrane a poniesione koszty ich prowadzenia zostały odzwierciedlone w uzyskanych tytułach egzekucyjnych oraz wystawionych fakturach. Co do wysokości tych kosztów to z wyjątkiem sprawy o eksmisję stawki wynagrodzenia zostały ustalone na poziomie stawek minimalnych wynikających z przepisów o opłatach za czynności adwokackie. Skorzystanie z pomocy prawnej nie naraziło zatem współwłaścicieli na nieuzasadnione wydatki i nie może być przyczyną odmowy zatwierdzenia sprawozdania za lata w których te wydatki były czynione.

Także pobieranie wynagrodzenia przez zarządcę nie może być przyczyną odmówienia mu zatwierdzenia jego sprawozdań i przyznania wynagrodzenia jedynie w kwocie 700 zł. Sąd Rejonowy uczynił zarzut zarządcy, iż ten nie wystąpił o przyznanie mu wynagrodzenia zaliczkowo.

Jeśli chodzi o wynagrodzenie zarządcy to uprawnienie do tego słusznie wywodzi Sąd Rejonowy z art. 939 k.p.c. Przepis ten nie budzi wątpliwości, iż zarządca za wykonaną pracę ma prawo do pobrania wynagrodzenia w wysokości przyznanej przez sąd, który określi go na podstawie nakładu pracy i dochodowości nieruchomości. Niewątpliwie wynagrodzenie to musi być uzależnione od oceny złożonego przez zarządcę sprawozdania i pozostawać z nim w korelacji. W niniejszej sprawie brak jest logicznego wytłumaczenia dla podjętej przez Sąd Rejonowy oceny albowiem z jednej strony sąd całkowicie odmówił zatwierdzenia sprawozdania z pełnionego zarządu a z drugiej przyznał to wynagrodzenie częściowo. Skoro żadna z czynności nie mogła zostać zatwierdzona to tym samym nie było podstaw do przyznania jakiegokolwiek wynagrodzenia. Odwrotnie też, skoro częściowo zostało przyznane wynagrodzenie to w takim wypadku nie wszystkie czynności zarządcy nie mogły zostać niezatwierdzone. Przyjęte rozstrzygnięcie nie wytrzymuje krytyki zgłoszonej w apelacji albowiem uzasadnienie nie zawiera takich ustaleń, które pozwalałyby na weryfikację przyjętego przez Sąd Rejonowy stanowiska. Nie została ustalona dochodowość nieruchomości od której uzależniona jest wysokość wynagrodzenia ani także rzeczywisty nakład pracy zarządcy. Nie została zweryfikowana oferta wynagrodzenia jakiego domagał się zarządca przyjmując obowiązki na siebie, w szczególności w zakresie powierzchni nieruchomości od której liczył wynagrodzenie w kwocie 1zł/ m² powierzchni. Zanim jednak ustalenia te zostaną uzupełnione należy w pierwszej kolejności odnieść się do zarzutu samodzielnego pobierania wynagrodzenia z konta dochodów nieruchomości. Oczywiście Sąd Rejonowy ma rację, że zarządcy nie wolno samodzielnie pobierać wynagrodzenia zanim nie zostanie ustalone przez sąd a wynagrodzenie to przyznaje się co do zasady po zakończeniu zarządu. Jednak temu, iż zarządca sam pobierał wynagrodzenie z konta nieruchomości jest winny nie tylko zarządca ale także Sąd Rejonowy, który niewłaściwie czuwał na wykonywaniem zarządu. Już po pierwszym sprawozdaniu z zarządu, które nastąpiło po okresie półrocznym wiadomym było, że zarządca pobiera takie wynagrodzenie bez stosownej decyzji sądu. Już wówczas powinien zareagować na takie zachowanie i podjąć stosowne czynności. Gdyby to nastąpiło, nie doszłoby do sytuacji, że zarządca przez następne lata w takiej samej formie pobierałby to wynagrodzenie. Z tego powodu Sąd Rejonowy po trzech latach w których dokonuje oceny sprawozdań nie był uprawniony do wytknięcia takiego uchybienia i zaliczenia go przeciwko zarządcy. Przypomnieć bowiem należy, iż powszechnym jest przyznawanie zarządcy wynagrodzenia zaliczkowo. Co prawda brak jest bezpośredniego w tym

zakresie przepisu lecz niewątpliwie istnieje potrzeba rozstrzygnięcia tej kwestii. Pobieranie zaliczki nie jest bowiem tożsame z przyznaniem wynagrodzenia o którym mowa w art. 939 § 1 k.p.c , który to przepis przewiduje przyznanie wynagrodzenia już po wykonanej pracy. Na tle przepisów dotyczących zarządu można postawić wniosek, iż przyznanie wynagrodzenia wiąże się z zatwierdzeniem pracy zarządcy, który co do zasady powinien co najmniej raz w roku składać sprawozdanie ze swojego zarządu. Przyjmując ten termin oznacza to, iż zarządca dopiero po upływie roku miałby prawo do zapłaty swojego wynagrodzenia. Często mogłoby to być odwlekane jeszcze dłużej jeżeli kwestia wykonywania zarządu a także wysokości wynagrodzenia byłaby przedmiotem składanych przez współwłaścicieli odwołań. Tak też się stało w przedmiotowej sprawie. Trudno więc sobie wyobrazić, że przez tak długi czas zarządca będzie musiał oczekiwać na jakiegokolwiek wynagrodzenie, które przecież jest dla niego źródłem utrzymania. Stąd pobieranie zaliczek na poczet przyszłego wynagrodzenia jest uzasadnione choć brak jest w tym zakresie bezpośredniej podstawy prawnej. Przepisy o zarządzie nieruchomością stosuje się do zarządcy sądowego ustanowionego na podstawie art. 203 k.p.c , jednak zastosowanie to ma charakter odpowiedni. W pewien sposób lukę tę może wypełnić odwołanie się do art. 940 pkt. 1 k.p.c, który wskazuje, iż z dochodów z nieruchomości, pokrywa się w pierwszej kolejności koszty egzekucji i wynagrodzenie zarządcy. Oczywiście w niniejszym przypadku nie chodzi o koszty egzekucji ale o wynagrodzenie zarządcy, które jednak ma być pokrywane z dochodów. Przy założeniu, że nieruchomość co miesiąc generuje dochody bo taki jest charakter korzystania z niej, pokrywa się w pierwszej kolejności w odstępach miesięcznych wynagrodzenie oraz zwrot własnych wydatków zarządcy. Zaznaczyć przy tym należy, że pobierane wynagrodzenie ma charakter zaliczkowy i zobowiązuje zarządcę do rozliczenia się z niego. Wysokość ostatecznego wynagrodzenia zawsze będzie należała do sądu, który musi zastosować kryteria z art. 939 § 1 k.p.c.

W przedmiotowej sprawie, jak wynika ze sprawozdania za okres maj 2013 do 31 grudnia 2015 zarządca pobierał co miesiąc wynagrodzenie w kwocie 2028 zł.

Z oferty przedstawionej przez E. M. przed objęciem funkcji zarządcy wynika, że stawka jej wynagrodzenia była uzależniona od powierzchni użytkowej budynku albowiem za 1m² domagała się zapłaty 1 zł. Według opinii sporządzonej przez biegłego sądowego R. L. w sprawie VI Ns 536/16/S w której prowadzone jest postępowanie o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem powierzchnia użytkowa lokali użytkowych wynosi 285,7 m², lokali mieszkalnych (...) m², strychów 530,7 m², piwnic 151,9 m² a powierzchnia wspólna 292,4 m² a zatem łącznie 2321,2 m². (dowód sprawozdanie z opinii k. 5163) Z powyższego wynika, że powierzchnia z wyłączeniem części wspólnych wynosi 2028,80 m². Zatem proponowana przez zarządcę stawka powinna wynosić 2028,80 zł i takie wynagrodzenie zarządca pobierał co miesiąc. Nie jest uzasadnione wyłączenie z wynagrodzenia powierzchni strychów i piwnic skoro te elementy budynku były objęte przedmiotem zarządu i w aktach znajdują się faktury na okoliczność zlecenia naprawy czy sprzątania w tych częściach budynku.

Nie jest także uzasadniony zarzut uczestniczki K. J., że zarządca nie powinien pobierać wynagrodzenia za część budynku co do którego nie sprawował zarządu, czyli lokali p. G., M. R., czy A.M.. Wbrew temu zarzutowi zarządca sprawował zarząd całą nieruchomością albowiem wykonywał czynności techniczne do całości budynku, jak remont dachu, przegląd instalacji, ponoszenie opłat za wywóz śmieci czy zużycie wody itp. Także wskazane osoby pokrywały koszty utrzymania nieruchomości ustalone przez zarządcę a zatem podlegało to jego rozliczeniu. Zatem fakt nie pobierania z ich lokali użytków nie ma żadnego znaczenia przy ocenie wysokości wynagrodzenia.

Na wysokość wynagrodzenia przyznanego zarządcy w zmienionym postanowieniu złożyła się także pozytywna ocena innych czynności, które zarządca wykonywał. Ocenie został podany sposób wykonywania tego zarządu w kontekście zarzutów uczestniczki K. J. polegających na zarzucie nie wynajmowania przez zarządcę na zasadach rynkowych lokali, które się zwalniały, braku reakcji na systematyczne zwiększanie się zaległości czynszowych, dopuszczenie do sytuacji zagrażających substancji budynku i doprowadzenie do pogorszenia się jego stanu.

Co do zarzutu nie wynajmowania lokali na zasadach rynkowych to wskazać należy, że w sierpniu 2013 zawarto umowę z M. T. i M. N. za kwotę 1200 zł za 50 m², plus media, 1.06.13 zawarto umowę z (...) spółka jawna z czynszem (...) plus Vat plus media , z odliczeniem kosztów remontów w kwocie ok. 14 tys zł. Tylko w grudniu 2013 zarządca zawarł pięć umów najmu a to 3.12.13 z W. D. ze stawką 16 zł za m² , 18.12.2013 z U. M. co dotyczyło lokalu do remontu ze

stawką 10 zł/ m², 19.12.2013 z G. B. w zakresie lokalu użytkowego o pow. 26 m² za kwotę 1600 zł , 30.12.2013 ze (...) s.c K. K. (2) , F. K. lokal w oficynie za 1100 zł wraz z kaucją w takiej samej wysokości. Ponadto przedłużono 5.12.2013 umowę z T. K. do końca 2014 zawartą 29 maja 2013 ze stawką 380 zł/ 38 m² na parterze oficyny. Doszło także do wypowiedzenia umowy z (...) sp z o.o na 30.09.2013 a lokal został zdany 2.10.2013 z wezwaniem do zapłaty zaległości. W 2015 r nadto zostały wypowiedziane stawki czynszowe do 3% wartości odtworzeniowej tj kwoty 12, 03 zł/m² .

Brak jest jakichkolwiek dowodów, oprócz zarzutów uczestniczki K. J., że czynsze te nie odpowiadały stawkom rynkowym. Stan nieruchomości co widać ze zdjęć i opinii technicznych sporządzonych na zlecenie zarządcy nie był dobry. Zarządca wyjaśnił (pismo k. 2536) , że stan wynajmowania lokali wynikał ze złej kondycji tych lokali na których generalny remont zarządca nie miał upoważnienia a właściciele ze względu na jego koszty nie byli zainteresowani. Co więcej pismem z 10 czerwca 2014 (k. 791 t. IV) zarządca wystąpił do sądu o zatwierdzenie planu zamierzonych i koniecznych napraw w istocie przekraczających czynności zwykłego zarządu będący wynikiem przeprowadzonych kontroli stanu budynku. Wskazał na konieczność wykonania izolacji przeciwwilgociowej ścian podpiwniczenia z szacowanym kosztem 130 - 160 tyś, docieplenia ścian piwnic od strony podwórka za kwotę od 80 - 120 tyś, wykonania kapitalnego remontu tarasu jako stropodachu nad pomieszczeniem mieszkalnym koszt 5- 8 tyś, wymianę stolarki okiennej od strony podwórka przed wykonaniem ocieplenia koszt 1 tyś, przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej wobec faktu, że w nieruchomości znajduje się 12 stanowisk węglowych i możliwość uzyskania na to dotacji z Urzędu Miasta (dołączono warunki techniczne przyłączenia) koszt 200 – 220 tyś, remont kapitalny zdewastowanego lokalu nr (...) w kwocie 70 tyś zł. Zatem zarządca wskazywał na potrzebę zainwestowania znacznych kosztów celem podniesienia nie tylko standardu nieruchomości ale także wykonania koniecznego remontu. Oczekiwanie w takim stanie wysokich stawek za wynajmowane lokale było zatem nierealne.

W kwestii pustostanów, które według skarżącej K. J. pozbawiają korzyści właścicieli To z rozliczenia przedstawionego przez zarządcę wynika, iż jest jeden pustostan tj lokal (...) , co do lokalu (...) to cały czas jest zajęty przez p. L., który płaci czynsz. Lokale (...) , lokal (...) były zajęte do października 2015. Jedynie lokal (...) faktycznie był wolny, podobnie jak (...) po firmie (...) . Z powyższego wynika , że tylko 3 lokale są wolne na 30 lokali, a to jest dobry wynik stanu wynajmowania lokali.

Nie ma także podstaw do zarzucania, iż zarządca nie reagował na rosnące zaległości czynszowe. Już w sprawozdaniu z czynności za 2013 znalazło to odzwierciedlenie albowiem zarządca sprawdziła stan rozrachunków z najemcami i wysłała do nich wezwania do zapłaty. Brak reakcji spotkał się z wystąpieniem z pozwami o eksmisję oraz o zapłatę jak do firmy (...) czy E. B. i J. B. (2 sprawy) , A. C. i J. C.(2 sprawy), K. R. i P. R..

Co do zarzutu dopuszczenia do sytuacji zagrażających substancji budynku i pogorszenia się stanu technicznego budynku to i ten zarzut nie ma potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym. W corocznych sprawozdaniach zarządca wymieniała czynności związane z przeprowadzaniem bieżących remontów i te które zostały przez nią wymienione rzeczywiście miały pokrycie w wystawionych rachunkach. Co prawda budzi wątpliwości kwestia okienek strychowych, która znalazła się w zarzutach uczestniczki. W protokołach pokontrolnych z 2014 i 2015 wpisano, że stan tych okienek jest zły pomimo tego, że w aktach jest faktura (k.1335) na montaż i wykonanie okienek strychowych z metalową siatką w liczbie 28 na kwotę 907,20 zł. Kwestia tych rozbieżności nie została wyjaśniona lecz jeśli wykonano tę czynność choć wadliwie, to z pewnością powinno dojść do ich naprawy w ramach rękojmi czy gwarancji.

Corocznie w nieruchomości były wykonywane przeglądy kominiarskie Z protokołu (...) k. 1010 wynika, że co prawda jest w lokalu butla gazowa lecz stan wentylacji jest drożny i jest sprawna a zatem dokonano kontroli kominiarskiej w tym lokalu 25 września 2014 r wbrew zarzutowi uczestniczki. Nadto z tego protokołu nie wynika by jakiś lokal nie został nim nieobjęty natomiast wskazano lokale w których stwierdzono jakieś usterki. Z protokołu kominiarskiego (...) z 22.10.13 k. 738 t. IV wynika, że ocenie podane zostały wszystkie lokale z opisem stanu wentylacji oraz zalecenia do wykonania. Z protokołu kominiarskiego (...) (k.2110) nie wynika by kontrolą nie objęto wszystkich lokali, także w opisie przewodów wentylacyjnych nie wskazano by kontrola nie dotyczyła wszystkich przewodów . Nie można natomiast odmówić racji uczestniczce, że we wszystkich tych kontrolach są te same zastrzeżenia do lokali (...), (...), i (...)a dotyczą one zlikwidowania wentylatora mechanicznego i założenia kratki wentylacji grawitacyjnej, usunięcia

obniżonego sufitu (bo łącznik od podłączenia kotła c.o jest zasłonięty) oraz zbyt wąskich drzwi do łazienki. Istotnym jest, że w tych lokalach nie stwierdzono wcześniej wadliwie działającej wentylacji.

Stan techniczny budynku jest opisany w okresowej kontroli stanu technicznego budynku z 2.09.2014 k. 993 t. V. Wynika z niego, że obiekt jest użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem lecz generalnie stan budynku jest zły. Pomimo tego, że z zaleceń pokontrolnych zarządca wykonał tylko niektóre to jednak nie może on ponosić za to winy albowiem zakres tych czynności jest kosztowy i wymagający zgody współwłaścicieli a ponadto wyłożenia przez nich znacznych środków Do tych czynności należy m.in wykonanie izolacji pionowej ścian piwnic, betonowej posadzki, ekspertyza i projekt wzmocnienia spękanych nadproży i ścian pod parapetowych, ocieplenie oficyny, renowacja tynków, renowacja klatek schodowych, remont kapitalny instalacji elektrycznej i jeszcze wiele innych wymienionych w tej opinii. Natomiast w trakcie zarządu E. M. wykonano remont kapitalny kominów, posprzątało strych i częściowo piwnice, wykonano bieżącą konserwację instalacji gazowej i elektrycznej, drobne prace remontowe w lokalu (...), ekspertyzę stanu technicznego konstrukcji budynku, naprawiono pion wodny i zamontowano zawór czerpalny w piwnicy, wykonano izolację rur wodnych i gazowych i naprawiono ubytki tynku na elewacji frontowej przy chodniku i wykonano inne szczegółowo wymienione czynności w sprawozdaniu k. 905.

W roku 2015 dokonano wymiany rozbitych szyb okiennych i w bramie wejściowej, usunięto awarię kanalizacyjną w jednym z lokali, awaryjne usuwano tynki elewacji itp. wymienione chronologicznie w sprawozdaniu.

W każdym roku sprawowanego zarządu bilans przychodów i wydatków był dodatni i zwiększał się od kwoty ok. 17 tyś za 2013 poprzez ok. 35 tyś zł. za 2014 do ok. 82 tyś zł. za 2015 r. przy uwzględnieniu już faktu, że wynagrodzenie zarządcy zostało pokryte i zaliczone w poczet wydatków.

Pomimo drobnych uchybień zarząd sprawowany przez E. M. odpowiadał istocie tego rodzaju czynności i miał na celu poprawę komunikacji pomiędzy współwłaścicielami oraz prowadzenie zwykłych czynności zarządu właściwych dla tego rodzaju nieruchomości. Nie ma zatem uzasadnionych powodów dla odmowy zatwierdzenia sprawozdań przekazanych przez zarządcę. Sprawozdania te wbrew zarzutom uczestniczki są czytelne i sprawdzalne na podstawie dołączonych dokumentów. Pozycje rachunkowe nie budzą zastrzeżeń a zatem zgodnie z art. 937 k.p.c sprawozdania podlegają zatwierdzeniu.

Odwołując się do kryteriów przyznania wynagrodzenia z art. 939 k.p.c to wskazać należy, że powinno być ono ustalone zgodnie z nakładem pracy i dochodowością nieruchomości. W tym przypadku dochodowość nieruchomości nie budzi żadnych wątpliwości i miesięcznie kształtuje się na poziomie od 1,5 tys do ponad 6 tyś zł. W nieruchomości jest 30 lokali, piwnice i strych a więc przedmiot zarządu jest znaczny. Przyznanie wynagrodzenia w kwocie ustalonej z zarządcą przy obejmowaniu przez nią tej funkcji nie sprzeciwia się treści art. 939 § 1 k.p.c.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c w zw. z art. 397 § 2 k.p.c

SSO Beata Kurdziel SSO Beata Tabaka SSO Lucyna Rajchel