

Sygn. akt II Ca 588/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 6 lutego 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Vogt
Sędziowie:	SSO Marian Raszewski (spr.) SSO Barbara Mokras
Protokolant:	st. sekr. sąd. Elżbieta Wajgielt

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2014 r. w Kaliszu

na rozprawie

sprawy z wniosku W. Z. , J. Z.

z udziałem M. Z. , J. B.

o wyznaczenie zarządcy

na skutek apelacji M. Z.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrowie Wielkopolskim

z dnia 13 czerwca 2013r. sygn. akt I Ns 1267/10

### ***postanawia:***

I. oddalić apelację,

II. zasądzić od uczestnika postępowania M. Z. na rzecz wnioskodawców W. Z. i J. Z. solidarnie kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji apelacyjnej.

Sygn. akt II Ca 588/13

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 13 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w Ostrowie Wielkopolskim zatwierdził sprawozdanie J. Ł. – zarządcy nieruchomości położonej w N. przy ul. (...), za okres od 1 marca 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. i z tego tytułu przyznał zarządcy wynagrodzenie w kwocie 4.668,30 zł.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Zarządca objął zarząd nieruchomości od września 2011 r., tj. od uprawomocnienia się postanowienia z dnia 29 czerwca 2011 r. o wyznaczeniu zarządcy nieruchomości położonej w N. przy ul. (...). J. Ł. złożyła sprawozdanie z czynności wykonanych w okresie od 1 września 2011 r. do 29 lutego 2012 r., uzupełnionym na rozprawie w dniu 3 września 2012 r. Sprawozdanie zostało zatwierdzone przez sąd.

Sąd Rejonowy ustalił, że okresie od 1 marca 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. zarządca wykonał przegląd techniczny nieruchomości, dokonał naprawy dachu papowego, wyegzekwował zaległości od najemcy P. P. w kwocie 3.000 zł, zawarł umowę dotyczącą zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków, dokonywał bieżących rozliczeń najemców lokali mieszkalnych i użytkowych oraz bieżąco regulował zobowiązania wobec dostawców.

Za okres od 1 marca 2012 r. do 31 grudnia 2013 r. przychody z nieruchomości z uwzględnieniem zaliczek na media wyniosły 43.548,29 zł, natomiast koszty związane z nieruchomością wyniosły 35.284,76 zł.

Rozstrzygając niniejszą sprawę Sąd Rejonowy wskazał, iż zarządca na rozprawie w dniu 13 czerwca 2013 r. oraz w piśmie z dnia 8 maja 2013 r. w sposób bardzo szczegółowy i czytelny wyjaśniła wszelkie wątpliwości zgłoszone przez strony co do sprawozdania. Sąd I instancji wskazał nadto, iż dla niniejszej sprawy nie mają żadnego znaczenia kwestie związane z faktem, że osoba będąca licencjonowanym zarządcą prowadzącym zarządy innych nieruchomości wykonuje swoje czynności jako osoba prowadząca działalność gospodarczą.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Rejonowy po wysłuchaniu współwłaścicieli i zarządcy oraz po rozpatrzeniu sprawozdań, a zwłaszcza przedstawionych w nich pozycji rachunkowych, na podstawie art. 937 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. zatwierdził w całości sprawozdanie zarządcy, gdyż sporządzono je w sposób prawidłowy a zarządca podejmował niezbędne czynności związane ze sprawowaniem tego zarządu. W ocenie Sądu Rejonowego również wynagrodzenie odpowiada nakładowi pracy zarządcy i dochodowości nieruchomości a także ogólnie przyjętym stawkom wynagrodzenia zarządcy nieruchomości.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł uczestnik postępowania M. Z., domagając się odmowy zatwierdzenia sprawozdania oraz obniżenia wynagrodzenia zarządcy nieruchomości a ewentualnie uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie art. 937 k.p.c. oraz nieuwzględnienie wniosków dowodowych skarżącego, w tym w szczególności wniosku do Naczelnika Urzędu Skarbowego w O. oraz dowodów z pism skierowanych do zarządcy sądowego w okresie objętym sprawozdaniem.

W odpowiedzi na apelację W. Z. i J. Z. wnieśli o jej oddalenie i przyznanie kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.**

Na wstępie wskazania wymaga, iż sprawozdanie z zarządu winno zawierać dwa elementy: część opisową i rachunkową. W części opisowej winno znajdować się wyszczególnienie wykonanych czynności i uzasadnienie ich wykonania. Na część rachunkową składa się z kolei zestawienie wpływów oraz wydatków i kosztów.

W ocenie Sądu Okręgowego sprawozdanie z zarządu sporządzone i przedłożone przez zarządcę wyznaczonego przez Sąd dla nieruchomości położonej w N. przy ul. (...) – J. Ł. zawiera wszystkie te elementy a prawidłowość jego sporządzenia nie budzi żadnych wątpliwości. Zestawienia tego nie kwestionowali również pozostali, poza apelującym, współwłaściciele nieruchomości. Co znamienne na etapie postępowania przed Sądem I instancji żaden ze współwłaścicieli, w tym również apelujący, nie zażądali przedłożenia dokumentów na potwierdzenie rachunkowej części sprawozdania, tym samym obszernie zarzuty apelacji mają raczej charakter dowolnej polemiki z prawidłowym rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego i w zasadzie nie zawierają merytorycznych argumentów.

Podkreślenia wymaga, że z materiału zebranego w aktach niniejszej sprawy wynika jasno, że sprawozdanie z zarządu nieruchomością złożone zostało przez wyznaczonego przez Sąd zarządcę - J. Ł. i nastąpiło to z zachowaniem wyznaczonego terminu (por. postanowienie Sądu Rejonowego w Ostrowie Wielkopolskim z dnia 29 czerwca 2011 r. wydane w sprawie prowadzoną pod sygn. akt I Ns 1267/10 k. 168 – 168v). W ocenie tych okoliczności żadnego znaczenia nie ma fakt, iż J. Ł., jako licencjonowany zarządca, wykonuje zarząd nieruchomością w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Odmienne, subiektywne przekonanie skarżącego, nie znajdujące oparcia w obowiązujących przepisach prawa i nie może prowadzić do zmiany prawidłowego orzeczenia Sądu Rejonowego. Podkreślenia przy tym wymaga, czego wydatkuje się nie zauważać apelujący, że sprawozdanie zostało osobiście sporządzone przez J. Ł., której podpisy widnieją na każdej stronie tego dokumentu, w konsekwencji sprostala ona obowiązkowi nałożonemu na nią przez Sąd Rejonowy, jako na zarządcę nieruchomości, co stanowi wypełnienie normy prawnej zawartej w art. 937 § 1 k.p.c.

Odnosząc się do zarzutu nie wypłacenia przez zarządcę w wyznaczonym przez Sąd Rejonowy terminie nadwyżki dochodów po pokryciu wydatków zgodnie z punktem III postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrowie Wielkopolskim z dnia 29 czerwca 2011 r. wydanego w sprawie prowadzonej pod sygn. akt I Ns 1267/10 wskazać należy, iż apelujący wydatkuje się nie zauważać, że koszty niezbędnych remontów nieruchomości obciążają jej współwłaścicieli. W niniejszej sprawie czynności te w imieniu współwłaścicieli wykonuje wyznaczony przez Sąd zarządca. Ze sprawozdania z zarządu nieruchomością wynika jasno, iż wygenerowana nadwyżka w kwocie 3.595,23 zł, przeznaczona ma zostać na niezbędny remont dachu budynku, przy czym konieczność ta znana jest współwłaścicielom od dłuższego czasu, ponieważ wynika z audytu remontowego budynku z dnia 7 stycznia 2011 r. W tym stanie faktycznym argumenty apelującego w tym zakresie nie mogły zostać z uznane za zasadne.

Jako dowolną polemikę z prawidłowym rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego, nie popartą żadnymi konkretnymi okolicznościami, należało również ocenić zarzuty apelującego o odpowiedzialności zarządcy za nienależyte wykonanie swoich obowiązków. Sąd Okręgowy w całości podziela rozważania Sądu Rejonowego, w których uznano, że zarządca właściwie wykonała spoczywające na niej obowiązki, co wprost wynika ze złożonego przez nią sprawozdania z zarządu oraz dodatkowych obszernych i szczegółowych wyjaśnień złożonych w toku niniejszego postępowania. Podkreślenia wymaga, iż apelujący nie wskazał jakich konkretnie działań nie podjęła sprawująca zarząd J. Ł., celem zwiększenia przychodów z nieruchomości. Oczywistym jest, iż ocena podejmowania tego rodzaju czynności musi być przede wszystkim realna i stosowna do rzeczywistych możliwości zarządcy. Z tej przyczyny hipotetyczne i nie poparte żadnymi konkretnymi okolicznościami zarzuty skarżącego w tym zakresie należało uznać za pozbawione podstaw faktycznych i prawnych.

Odnosząc się do wniosków dowodowych zawartych w piśmie procesowym wniesionym w dniu 29 stycznia 2014 r. zauważenia wymaga, że w myśl art. 381 k.p.c. Sąd Okręgowy pomija nowe dowody zawnioskowane w toku postępowania apelacyjnego jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed Sądem I instancji, chyba, że wnioskujący wykaże, że potrzeba ich powołania wyniknęła później.

Z uwagi na brzmienie tego przepisu wskazać należy, iż apelujący w żaden sposób nie wykazał, iż potrzeba powołania szeregu dowodów, których przeprowadzenia domagał się przed Sądem II instancji wyniknęła dopiero po zakończeniu sprawy przed Sądem Rejonowym. W konsekwencji dowody te podlegały pominięciu na etapie postępowania apelacyjnego.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie I sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c.