

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 30 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z wniosku R. R. i K. R., z udziałem A. L., K. B. i B. B. (1), o ustanowienie zarządcy nieruchomości postanowił zatwierdzić sprawozdania z zarządu nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...), złożone przez zarządcę sądowego R. P. za okres od 1 października 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. oraz za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

Powyższe orzeczenie zaskarżyli uczestnicy K. B. B. B. (1), wnosząc i jego zmianę poprzez odmowę przyjęcia sprawozdań. W obszernej apelacji skarżący zarzucili Sądowi Rejonowemu m.in., że wbrew logice wysnuł wniosku uzasadniające działania zarządcy pomijając przy tym jego udokumentowane i skandaliczne zachowania. Wskazali, że zarządca złożyła sprawozdania z przekroczeniem zakreślonych przez Sąd Rejonowy terminów. Złożone przez nią rozliczenia nie obejmowały kwot dla poszczególnych lokali a jedynie dla całej wspólnoty. Wyznali zapatrywanie, że sąd powinien z urzędu nakazać takie rozliczenie. Zarządca nie złożyła wszystkich dokumentów, w tym wyciągów bankowych za IV. kwartał 2011 r. i za pierwszy kwartał 2012 r. Odmawiała refakturowania umów zawieranych przez siebie dla wspólnoty, choć winna to czynić na każde żądanie. Wskazali, że nie mogli w pełni odnieść się do wyciągu z rachunku bankowego zarządcy, który wykorzystywał swoje osobiste konto dla potrzeb wspólnoty. Wyciąg ten został im udostępniony tylko na ostatnim terminie rozprawy i uczestnicy nie mieli dosyć czasu, by się do niego odnieść. Nadto odsetki od znajdujących się na rachunku kwot nie zostały zarachowane w dobro wspólnoty. Skarżący odrzucili pogląd Sądu Rejonowego, zgodnie z którym zarządca nie miała możliwości założenia rachunku bankowego dla wspólnoty i była zmuszona korzystać dla potrzeb zarządu swój rachunek osobisty. Podkreślili, że niedopuszczalne było mieszanie środków prywatnych zarządcy ze środkami wspólnoty. Ponowili prezentowaną w postępowaniu pierwszoinstancyjnym argumentację dotyczącą opieszałości zarządcy w ujawnieniu zarządu w księdze wieczystej. Wskazali, że zarząd zaczął być sprawowany dopiero w pół roku po wydaniu postanowienia ustanawiającego zarządcę. Skarżący przedstawili także obszerny wywód dotyczący postrzeganych przez nich nieprawidłowości w działaniach zarządcy w kontekście prawidłowości budowy przewodów kominowych w jednym z lokali (wprowadzenie przez jednego z lokatorów przewodów kanalizacyjnych do przewodu kominowego obsługującego lokal uczestnika). Zarządca przez okres dwóch lat tolerowała nieprawidłowości w tej mierze, choć dysponował opiniami i ekspertyzami kominiarskimi. Zarządca wtargnęła także do przychodni prowadzonej przez uczestników i wykrzykiwała pod ich adresem treści naruszające ich dobra osobiste. Wskazali także, że prowadzone przeciwko nim postępowanie egzekucyjne o wydanie dokumentów za podstawę miało tytuł wykonawczy nie precyzujący tych dokumentów, a w efekcie nie nadawało się do wykonania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy.

Wywody apelujących, stanowiące w istocie powtórzenie argumentacji podnoszonej w licznych pismach procesowych podnoszonych w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, nie mogą skutkować zmianą zaskarżonego orzeczenia. Poglądy wyrażane w wywiedzionym środku zaskarżenia stanowią w istocie gołosłowną polemikę nawiązywaną z niezwykle szczegółowym, wnikliwym wywodem Sądu Rejonowego nawiązującym zarówno do wiarygodnych dowodów jak i przepisów prawa.

Całkowicie bezzasadne są zarzuty dotyczące nieujawnienia zarządu w księdze wieczystej. Brak wiadomości o tym, by moment ujawnienia zarządu wpłynął na prawidłowość sprawowania zarządu. Nadto należy podzielić pogląd Sądu Rejonowego, że zarządca ujawniła zarząd w najwcześniejszym możliwym terminie. Jest oczywiste, że termin ten odsunął się na skutek zaskarżenia przez uczestników postanowienia o ustanowieniu zarządcy sądowego, a także z

przyczyn leżących po stronie Sądu Rejonowego. Należy jednak stwierdzić, że zarządca dochował aktów staranności, a termin ujawnienia zarządu w księdze wieczystej nie miał wpływu na prawidłowość jego działań.

Nadto myślą się skarżący wywodząc, że dokumentacja załączona do sprawozdania jest niekompletna. W dalszym zresztą ciągu skarżący nie podnoszą żadnych zarzutów odnośnie rachunkowej części sprawozdania wywodząc jedynie, że powinno ono obejmować rozliczenie funduszy wspólnoty na poszczególne lokale. Należało jednak ocenić, że skoro zarządca ustanowiony jest do zarządu nieruchomością wspólną i jedynie w ramach tych kompetencji, i w zakresie niezbędnym dla wykonywania zarządu zajmuje się wyodrębnionymi lokalami, to rozliczenie przychodów i kosztów w zakresie kosztów zarząd nie mieści się w jego zadaniach. Kwestie te, jako dotyczące rozliczenia nie w relacjach zewnętrznych, ale a jedynie pomiędzy członkami wspólnoty należy uznać za pozostające w gestii współwłaścicieli. Przypomnienia wymaga, że przytoczone stanowisko skarżących było podstawą odmowy uiszczania zaliczek przez uczestników, jednakże nie zostało zaaprobowane przez sąd, który w sprawie II Nc 1129/12 wydał nakaz zapłaty obejmujący zaległe zaliczki. Natomiast refakturowanie kosztów utrzymania nieruchomości w zakresie usług wodnych nie było możliwe z uwagi na brak liczników w okresach objętych sprawozdaniami. Podział kosztów o których mowa jest zapewne możliwy, jednak wymaga porozumienia pomiędzy współwłaścicielami i nie był możliwy na zasadzie prostego podzielenia kwoty globalnej z uwzględnieniem wskazań liczników.

Chybiony jest także pogląd skarżących dotyczący nieprawidłowości w prowadzeniu rachunku bankowego wspólnoty. Nielogiczne jest twierdzenie apelujących, że zarządca mogła założyć rachunek bankowy dla wspólnoty bez dokumentów, których odmawiali wydania. W sprawie jest oczywiste, a przez apelujących niekwestionowane, że zarządca podjęła próby założenia rachunku, które się nie powiodły. Apelujący nie zaprzeczają przy tym, że nie wydali zarządcy żądanych przez nią dokumentów, koniecznych dla założenia przez nich rachunku. Potwierdzają wręcz tę okoliczność powołując się na brak precyzji tytułu wykonawczego powstałego w postępowaniu o wprowadzenie w zarząd. Niezależnie od tego czy tytuł wykonawczy nakazujący wydanie dokumentacji był precyzyjnie sformułowany, należy ocenić, że nielojalne jest wskazywanie przez apelujących na działania zarządcy, do których zmusiła ją postawa samych apelujących. Skarżący nie kwestionują zresztą prawidłowości rozliczeń, a twierdzenia o ograniczeniu możliwości zapoznania się z dokumentami należy uznać za wyolbrzymione. Przy samym zapoznaniu się z wyciągami z rachunku bankowego skarżący nie zgłaszali żadnych zastrzeżeń, wobec czego obecnie sformułowanych zarzut należy odczytywać jako przejaw taktyki procesowej. Doświadczenie życiowe wskazuje także, że rachunki oszczędnościowo-rozliczeniowe obecnie oprocentowane są tak nisko, że nie sposób mówić o realnej szkodzie po stronie wspólnoty, w tym i właściciela większościowego, który walnie przyczynił się do konieczności korzystania przez zarządcę ze swojego rachunku osobistego. Dodać należy, że Sąd Rejonowy dokładnie wyjaśnił zasady na jakich wspólnota reprezentowana przez zarządcę mogła założyć rachunek bankowy. Nie jest wystarczające dla uzyskania skutku poszukiwanego przez apelujących przedstawienie poglądu odmiennego.

Nie można zgodzić się z twierdzeniem, by złożone sprawozdania obejmowały niezasadne wydatki związane z prowadzonymi postępowaniami sądowymi z udziałem zarządcy sądowego. Zasadne było zarówno wszczęcie postępowania o wprowadzenie w zarząd, co wynikało z postawy uczestników odmawiających wydania dokumentów, jak i uwzględnione orzeczeniem sądu powództwo o zapłatę zaległych zaliczek na koszty zarządu jak i powództwo o udostępnienie lokali w celu dokonania przeglądów. To, że uczestnicy nie akceptują przystąpienia zarządcy sądowego do wykonywania jego obowiązków nie uchybia prawidłowości podjętych przez niego czynności, w szczególności w świetle złożonych do akt sprawy sprawozdań. Dostrzec trzeba, że decyzja o wszczęciu przez zarządcę postępowania o zapłatę poprzedzona została wyraźnym oświadczeniem uczestników małżonków B., iż zaprzestają uiszczania zaliczek na poczet kosztów zarządu. Przy tak stanowczej deklaracji uczestników ich stanowisko nie mogło budzić wątpliwości i uprawniało do wystąpienia na drogę sądową. Skorzystanie z fachowej pomocy prawnej w dwóch z trzech spraw należy uznać za celowe i uzasadnione, gdyż chodziło o czynności dotyczące bieżącego funkcjonowania nieruchomości. Natomiast reżim wykonywania zarządu sądowego nie wyklucza korzystania przez ustanowionego zarządcę z fachowej pomocy prawnej, gdy okoliczności związane z wykonywanymi czynnościami tego wymagają, a tak było w realiach niniejszej sprawy. Jeśli chodzi o postępowanie o udostępnienie lokali dla celu przeglądów należy mieć na uwadze stanowisko uczestnika, który pisemnie oświadczył, iż udostępni lokale do celów przeglądu tylko na polecenie sądu.

Nie można więc czynić zarządcy zarzutu, iż wystąpiła na drogę sądową przed dokonaniem przeglądów w roku 2012 r. Skądinąd powództwo zarządcy zostało oddalone tylko dlatego, że ostatecznie uczestnik udostępnił lokale do przeglądu w toku postępowania

Skądinąd o wadliwości działań zarządcy sądowego nie świadczy udział zarządcy w sprawie o prowadzonej pod sygn. akt II C 36/12 o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wszczętej z inicjatywy R. R.. Zarządca sądowy uczestniczyła na wezwanie sądu, jako podmiot wykonujący czynności zarządu nieruchomością wspólną w sprawie, gdzie jednym z pozwanych jest Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...). Postępowanie ani nie zostało zainicjowane przez zarządcę sądowego, ani też zarządca nie zajmuje w nim aktywnej pozycji i nie zgłasza żadnych wniosków dowodowych.

Za trafnością apelacji nie przemawiają okoliczności związane z ujawnieniem nieprawidłowości szybu kominowego na terenie nieruchomości. Nieprawidłowość polegająca na tym, iż przez szyb wentylacyjny przechodzą rury kanalizacyjne na wysokości lokalu należącego do wnioskodawcy R. R., została wykryta w wyniku przeglądu z dnia 19 grudnia 2011 r. Następnie uczestnicy małżonkowie B. przedstawiali opinie wykluczające owe nieprawidłowości, które skutkują niedrożnością przewodu wentylacyjnego dla lokalu stanowiącego ich własność. W związku z powyższym wątpliwości usunięte zostały dopiero w wyniku złożenia opinii przez rzeczoznawcę z zakresu rzemiosła kominarskiego. Rzeczoznawca ten w opinii z dnia 10 maja 2012 r. przesądził, iż nieprawidłowości przewodu kominowego występują. W tym stanie rzeczy wiązanie przedstawionych okoliczności z rozpatrzeniem sprawozdania za rok 2011 r. jest nieuprawnione. Nadto w związku z ujawnieniem nieprawidłowości przewodu kominowego nie można jednak stawiać zarządcy zarzutu beczynności.

Nie można zarządcy czynić zarzutu z posługiwania się w fakturach stosowanych w rozliczeniach z dostawcami usług numerem NIP związanym z prowadzeniem własnej działalności gospodarczej. Faktury dla dostawców usług każdorazowo wystawiane były ze wskazaniem, iż pochodzą od zarządcy sądowego nieruchomości przy ul. (...), do tego podawano NIP zarządcy. Z powyższego jednak wynika, że zamawiającym był zarządca sądowy, natomiast z regulacji normujących działanie zarządcy wywieść trzeba, że zarządca działa wprawdzie w imieniu własnym, ale na rzecz współwłaścicieli (art. 935 kpc w związku z art. 615 kpc). Z tego względu, jako że zarządca występuje jako zastępca pośredni, dokonywane przezeń czynności nie mogą być uwzględniane, jako czynności podjęte na rachunek własny zarządcy. Wskazanie w przedmiotowych fakturach numeru NIP zarządcy samo w sobie nie może więc zmienić powyższego i stanowić podstawy wykorzystania przedmiotowych faktur do rozliczania kosztów własnej działalności zarządcy. Na marginesie przypomnieć jedynie trzeba, że w tym okresie posługiwanie się numerem NIP wspólnoty nie było możliwe, bowiem wspólnota go nie posiadała, co zresztą było przeszkodą dla założenia dla wspólnoty rachunku bankowego.

Z tych wszystkich względów apelacja podlegała oddaleniu, a to na podstawie przepisu art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.