

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z wniosku (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji w Ł. z udziałem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. o ustanowienie zarządcy sądowego oraz w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania zarządcy:

- 1)** ustanowił dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą nr (...), zarządcę w osobie S. S. (licencja nr (...));
- 2)** zobowiązał zarządcę do składania Sądowi półrocznych sprawozdań z zarządu nad nieruchomością poczynwszy od 1 kwietnia 2016 r.;
- 3)** ustalił wysokość miesięcznego wynagrodzenia zarządcy sądowego na kwotę 0,70 zł za 1m² powierzchni użytkowej;
- 4)** zatwierdził sprawozdania zarządcy tymczasowego S. S. za okres od 1 czerwca 2015 r. do 30 września 2015 roku oraz za okres od 1 października 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

Apelację od powyższego postanowienia złożył uczestnik, który zaskarżył rozstrzygnięcie w całości. Sformułowane zarzuty opiewały na:

1.naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

A. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie całkowicie dowolnej oceny kwalifikacji podmiotów aspirujących do funkcji zarządcy sądowego dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), w oderwaniu od materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w tym w szczególności:

- sprzeczne z zebrany materiał dowodowy ustalenie, że S. S. posiada doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami podobnymi do nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), tj. nieruchomości z lokalami mieszkalnymi, podczas gdy zarządza on zaledwie jedną taką nieruchomością (znajdującą się w Ł. na ul. (...)), czyni to od niedawna, a żadne jego sprawozdanie nie zostało dotychczas zatwierdzone przez Sąd;
- sprzeczne z zebrany materiał dowodowy ustalenie, że S. S. posiada kwalifikacje do sprawowania zarządu sądowego nad przedmiotową nieruchomością, podczas gdy nie zna on procedur ani prawnych ani faktycznych związanych z zarządzaniem nieruchomością z lokalami mieszkalnymi, co przejawilo się w braku konsultowania ze współwłaścicielami czynności przekraczających zwykły zarząd w toku postępowania o zarząd nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...) i co wynika ze sprawozdania z zarządu tą nieruchomością za 2014 rok, załączonego do akt niniejszej sprawy i zupełnie pominiętego przez Sąd I instancji;
- przyjęcie wyjaśnień złożonych Pana S. S. w zakresie posiadanych przez niego kwalifikacji i doświadczenia za udowodnione, mimo braku przedstawienia dowodów potwierdzających zaprezentowane przez niego tezy, oprócz posiadania licencji zarządcy, co udowodniono jedynie dokumentem, bowiem pozostałe dokumenty nie dotyczą w żaden sposób kwalifikacji i doświadczenia związanych z zarządzaniem kamienicami prywatnymi;
- pominięcie wyjaśnień złożonych przez A. P. działającego w imieniu i na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. w zakresie posiadanych przez Spółkę kwalifikacji i wieloletniego doświadczenia w zarządzie nieruchomościami podobnymi do nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...);
- całkowite pominięcie w sprawie dowodu z opinii biegłych złożonych przez (...) sp. z o.o. wydanych w sprawie o sygn. akt: II Ns 1800/11 toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oraz opinii wydanej w sprawie toczącej się przed tutejszym Sądem o sygn..akt: II

Ns 473/09 dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), w których biegły pozytywnie ocenił prawidłowość sprawowanego zarządu przez (...) sp. z o.o. nieruchomościami podobnymi do nieruchomości przy ul. (...) i w konsekwencji uznanie przez Sąd, że (...) sp. z o.o. sprawuje zarząd w sposób sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki, pokrzywdzeniem współwłaściciela i tym samym, że nie jest odpowiednim kandydatem na zarządcę sądowego przedmiotowej nieruchomości;

- brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w sprawie i przyjęcie, że brak osobnego rachunku bankowego założonego dla danej nieruchomości uniemożliwia weryfikację kosztów związanych z zarządem, które ponosi (...) sp. z o.o., podczas gdy złożone sprawozdania precyzyjne rozdzielają wydatki związane z zarządem nieruchomością oraz koszty ogólne, który to sposób biegły ocenił jako prawidłowy i zgodny z powszechnie stosowanymi na rynku nieruchomości, i w konsekwencji uznanie, że (...) sp. z o.o. sprawuje zarząd w sposób sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki, pokrzywdzeniem współwłaściciela i tym samym, że nie jest odpowiednim kandydatem na zarządcę sądowego przedmiotowej nieruchomości;

- sprzeczną z zasadami logiki, wiedzy oraz doświadczenia życiowego ocenę przez Sąd zeznań świadka M. K. jako mających znaczenie w sprawie oraz obciążenie (...) P (...) obowiązkiem zaewidencjonowania środków przyjętych przez pracownika poprzedniego zarządcy, podczas gdy (...) sp. z o.o. nie miała informacji o żadnych środkach pobranych przed datą przejęcia przez nią zarządu nieruchomością, ani nie powzięła takich informacji w terminie późniejszym (aż do niniejszego postępowania, w którym okoliczność ta została ujawniona), a środki, które rzekomo wpłacił świadek nie zostały (...) sp. z o.o. przekazane przez poprzednich współwłaścicieli, zarządców, administratorów czy inne podmioty i okoliczność wpłacenia przez M. K. kwoty 26.000 zł podmiotowi/osobie nie działającej z upoważnienia czy w imieniu (...) sp. z o.o. nie ma znaczenia z punktu widzenia oceny prawidłowości zarządu jaki ta spółka sprawowała w odniesieniu do nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...);

- całkowite pominięcie dowodu z dokumentu w postaci sprawozdania z zarządu nieruchomością położoną przy ul. Piłsudskiego 91, w której udziały w prawie własności należą do (...) sp. z o.o., sporządzonego przez S. S. oraz pisma złożonego w sprawie zarządu w/w nieruchomością, kwestionującego prawidłowość sprawowanego przez S. S. zarządu i w konsekwencji uznanie przez Sąd, że jest on odpowiednim kandydatem na tymczasowe sprawowanie funkcji zarządcy podczas gdy, z przedłożonych dokumentów wynika coś zupełnie innego, a faktycznie pobierane wynagrodzenie za sprawowany zarząd przez w/w kandydata jest dużo większe, niż to pobierane przez (...) sp. z o.o., zaś sposób rozliczania nieruchomości niejasny, a ponadto poprzez przyjęcie, że S. S. jest osobą odpowiednią na miejsce tymczasowego zarządcy sądowego podczas gdy nie rozróżnia on czynności należących do spraw z zakresu zwykłego zarządu oraz przekraczających zwykły zarząd oraz tych, które kandydat nazywa „koniecznymi” jednocześnie nie wykazując, aby zwłoka w wykonaniu tychże czynności groziła szkodą;

- częściowe pominięcie zeznań świadka A. J. i przyjęcie, że S. S. jest osobą niepowiązaną z żadną ze stron postępowania, podczas gdy już sama jego kandydatura przedstawiona przez wnioskodawcę wskazuje, że jest on osobą powiązaną z wnioskodawcą i posiadającą jego zaufanie poprzez wspólne szkolenia oraz kursy;

- pominięcie zeznań świadka D. S., która wskazała, że A. J. kontaktował się z nią raz i to przed przejęciem zarządu przez (...) P (...) i danie wiary zeznaniom A. J. w tym zakresie, a w konsekwencji przyjęcie, że (...) sp. z o.o. unikała kontaktu z wnioskodawcą, co prowadzić miało do pokrzywdzenia mniejszościowego współwłaściciela;

- całkowite pominięcie dowodów z dokumentów w postaci odpisów postanowień przedstawionych przez uczestnika, mocą których (...) sp. z o.o. była ustanawiana zarządcą sądowym nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem postępowania i tym samym pominięcie doświadczenia posiadanego przez (...) sp. z o.o. w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz zaufania innych współwłaścicieli oraz Sądu do spółki i podejmowanych przez nią działań;

- całkowite pominięcie sprawozdania z zarządu przedmiotową nieruchomością za 2013 rok, w którym (...) sp. z o.o. wykazała dochód z nieruchomości w wysokości 21.436,66 zł nie dokonywała czynności przekraczających zakres

zwykłego zarządu na nieruchomości bez wiedzy współwłaścicieli i tym samym nie działała na szkodę współwłaścicieli, ani nie mogła spowodować niekorzystnych dla innych współwłaścicieli skutków;

- sprzeczną z zasadami logiki, wiedzy oraz doświadczenia życiowego ocenę przez Sąd zeznań świadka A. J., który podobno zajmował się sprawami nieruchomości przy ul. (...), podczas gdy nie znał i nie zna on pełnomocnika prowadzącego sprawę o zniesienie współwłasności tejże nieruchomości r. pr. Ł. W., który zajmował się także sprawą dotyczącą zarządu tą nieruchomością i pozostawał w stałym kontakcie z byłym pełnomocnikiem (...) sp. z o.o., r. pr. M. F.,
- całkowite pominięcie dowodu z dokumentu w postaci korespondencji e-mail pomiędzy obecnym, a byłym pełnomocnikiem uczestnika r. pr. M. F., z której wynika fakt, że r. pr. M. F. nigdy nie poznał świadka A. J., ani nigdy z nim nie rozmawiał, a który rzekomo miał się zajmować sprawami dotyczącymi zarządu nieruchomością położoną przy ul. (...);
- dowolną w miejsce swobodnej ocenę sprawozdań składanych przez S. S. i nie odniesienie się do zarzutów stawianychmu przez uczestnika (po błędnym przyjęciu, że uczestnik ich nie kwestionował), a w konsekwencji zatwierdzenie sprawozdań za okres od 1 czerwca 2015 r. do dnia 30 września 2015 r. oraz od 1 października 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., w sytuacji gdy sam tymczasowy zarządca sądowy dokonał ich korekty pismem z dnia 30 czerwca 2016 r.;
- błąd w ustaleniach faktycznych i uznanie, że administrator działający z ramienia (...) sp. z o.o. zakazywał uiszczania należności na rzecz nowego zarządcy, podczas gdy z informacji przekazanych przez stronę wynika, że dotyczyło to miesiąca czerwca z uwagi na przekazanie teczek nowemu zarządcy od dnia 1 lipca 2015 r.;

B. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c. poprzez brak odniesienia się w uzasadnieniu do egzekwowania należności od najemców, jak również prawidłowości dokonywania lub braku dokonania remontów czy modernizacji;

2.naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 203 k.c. w zw. z art. 935 k.p.c. poprzez ustanowienie zarządcą sądowym dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) osoby S. S. posiadającego niewątpliwie mniejsze doświadczenie i w konsekwencji kwalifikacje w sprawowaniu zarządu nieruchomością z lokalami mieszkalnymi, a co za tym idzie, dającego mniejszą rękojmię należytego wykonywania obowiązków zarządcy, od kandydującej wraz z nim na tę funkcję (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł., a ponadto że działania (...) sp. z o.o. jako zarządcy były sprzeczne z zasadami prawidłowego administrowania, a w konsekwencji z zasadami prawidłowego zarządu, mimo braku opinii biegłego w tym zakresie i nie posiadania przez Sąd wiadomości specjalnych.

W konkluzji skarżący przede wszystkim wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości drogą ustanowienia zarządcą sądowym dla przedmiotowej nieruchomości (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. za wynagrodzeniem w wysokości 1,30 zł za m² powierzchni użytkowej oraz zobowiązanie tego podmiotu do składania rocznych sprawozdań. Oprócz tego apelant zwrócił się o niezatwierdzenie sprawozdań tymczasowego zarządcy sądowego S. S. za okres od 1 czerwca 2015 r. do 30 września 2015 roku oraz za okres od 1 października 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. Natomiast wniosek ewentualny sprowadzał się do uchylenia wadliwego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, z uwagi na nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty sprawy.

Merytoryczne stanowisko w przedmiocie apelacji pełnomocnik wnioskodawcy przedstawił na rozprawie apelacyjnej w dniu 25 maja 2015 r., domagając się jej oddalenia oraz przyznania zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Poddane kontroli instancyjnej postanowienie jest prawidłowe w każdym jego aspekcie, co dotyczy zarówno obszernych i rzetelnych ustaleń faktycznych, które Sąd odwoławczy przyjmuje za własne, jak i przedstawionych zapatorywań

jurydycznych. W całej rozciągłości podzielić bowiem należy stanowisko Sądu Rejonowego, iż postępowanie przeprowadzone w niniejszej sprawie oraz zgromadzony materiał dowodowy uzasadniały uwzględnienia żądania sformułowanego przez wnioskodawcę (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji w Ł. co do ustanowienia zarządcą sądowym S. S..

Wobec rangi zgłoszonych zarzutów na wstępie zająć się należy najdalej idącym zarzutem sprowadzającym się do nie rozpoznania istoty sprawy. Na tej płaszczyźnie nie sposób jednak zgodzić się z apelującym. Zważyć však trzeba, że pojęcie "istoty sprawy", o którym mowa w art. 386 § 4 k.p.c., dotyczy jej aspektu materialno-prawnego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się zaś jednolicie, że do nie rozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie Sądu I instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy. W szczególności chodzi zaś tutaj o różnego rodzaju zaniedbania, które w ogólnym rozrachunku polegają na zaniechaniu zbadania materialnej podstawy żądania albo pominięciu merytorycznych zarzutów stron przy jednoczesnym bezpodstawnym przyjęciu, że istnieje przesłanka materialno-prawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie

(por. wyrok SN z dnia 9 stycznia 1936 r., C 1839/36, Zb. Orz. 1936, poz. 315; postanowienia SN z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, opubl. OSNC Nr 1/1999 poz. 22; z dnia 15 lipca 1998 r., II CKN 838/97, opubl. baza prawna LEX Nr 50750; z dnia 3 lutego 1999 r., III CKN 151/98, opubl. baza prawna LEX Nr 519260 oraz wyroki SN z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, opubl. OSP Nr 3/2003 poz. 36; z dnia 21 października 2005 r., III CK 161/05, opubl. baza prawna LEX Nr 178635.; z dnia 12 listopada 2007 r., I PK 140/07, opubl. OSNP Nr 1-2/2009 poz. 2; jak również wyrok Sąd Apelacyjny w Warszawie z dnia 19 grudnia 2007 r., I ACa 209/06, LEX Nr 516551 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 8 listopada 2012 r. sygn. I ACa 486/12). Inaczej mówiąc "nierozpoznanie istoty sprawy" oznacza uchybienie procesowe sądu pierwszej instancji polegające na całkowitym zaniechaniu wyjaśnienia istoty lub treści spornego stosunku prawnego przez co rozumie nie wniknięcie w podstawę merytoryczną dochodzonego roszczenia, a w konsekwencji pominięcie tej podstawy przy rozstrzygnięciu sprawy. Oceny, czy Sąd I instancji rozpoznał istotę sprawy, dokonuje się zaś na podstawie analizy żądań pozwu, stanowisk stron i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia. Nie bez znaczenia jest także rodzaj i charakter prowadzonej sprawy. Przekładając powyższe na realia niniejszej sprawy stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy poruszał się w wytyczonych przez strony granicach, przy czym sama sprawa w głównym jej trzonie została osądzona poprawnie. Sąd odniósł się więc do zgłoszonych żądań, a merytoryczne rozstrzygnięcie nieprzystające do oczekiwań uczestnika nie może być potraktowane w kategoriach nierozpoznania istoty sprawy.

Przechodząc do pozostałych zarzutów charakterystycznym jest to, iż uczestnik tak

naprawdę próbuje zdyskredytować nie tylko pracę zarządcy S. S., ale również jego osobę, z uwagi na szereg personalnych zarzutów pod jego adresem. Na tym tle apelujący nie ma jednak racji, w związku z czym nie mogą się ostać zarówno zarzuty o charakterze procesowym, jak i zarzuty materialne. Oczywiście w pierwszej kolejności badaniu podlegają podnoszone zagadnienia i kwestie procesowe, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nie obarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należytej przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Przede wszystkim jako całkowicie chybiony należało ocenić podniesiony przez skarżącego zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę kwalifikacji podmiotów kandydujących do funkcji zarządcy sądowego. W myśl powołanego unormowania Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna

odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Na takim stanowisku stoi też ugruntowane i jednolite orzecznictwo Sądu Najwyższego, czego odzwierciedleniem jest chociażby wyrok SN z dnia 7 października 2005 r., IV CK 122/05, opubl. baza prawna LEX nr 187124. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. W judykaturze wskazuje się, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (postanowienie SN z dnia 23 stycznia 2001 r., sygn. akt IV CKN 970/00, opubl. baza prawna (...)). Zarzut ten nie może więc polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, przychylniej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. akt II CKN 572/99, opubl. baza prawna LEX nr 53136). Innymi słowy subiektywne przekonanie apelującego co do niewłaściwego sposobu sprawowania zarządu nad nieruchomością nie może być wystarczające dla skutecznego wzruszenia kwestionowanego rozstrzygnięcia i stanowi jedynie polemikę z prawidłowym wnioskowaniem Sądu Rejonowego.

W rozpoznawanej sprawie ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji uwzględnia dyrektywy wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. jest swobodna, ale nie dowolna, odnosi się do całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Pisemne motywy zaskarżonego wyroku zawierają wyraz własnego przekonania Sądu popartego wywodem logicznymi i wewnątrznie spójnym, dlatego w pełni pozostają pod ochroną art. 233 § 1 k.p.c. Bez wątplenia rzeczona sprawa od strony dowodowej nie była łatwa, gdyż Sąd dysponował przeciwstawnymi twierdzeniami wnioskodawcy i uczestnika, którzy byli ze sobą skonfliktowani. Sprawy nie ułatwiała też obszerność materiału dowodowego oraz znaczny upływ czasu. Za bardziej przekonującą została ostatecznie uznana wersja wnioskodawcy, gdyż w większym stopniu korelowało to z innymi dowodami, tworząc spójny i kompletny obraz wydarzeń. Jednocześnie z całą stanowczością trzeba podkreślić, że uczestnik nie przedstawił wiarygodnego materiału dowodowego, który podważał wersję zdarzeń zaprezentowaną przez jego oponenta. W tym zaś zakresie ciężar dowodu ewidentnie spoczywał na uczestniku, który powinien wykazać słuszność swoich racji zwłaszcza co nienależytego sprawowania zarządu przez S. S., skutkującego potrzebą wyznaczenia innego zarządcy tj. (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł.. Wykazywana przez uczestnika aktywność i inicjatywa dowodowa okazały się na tej płaszczyźnie nie wystarczające, ponieważ w gruncie rzeczy poprzestał on jedynie na własnych stwierdzeniach. Dokładnie rzecz biorąc polegało to na wskazaniu innego alternatywnego stanu faktycznego mającego za podstawę własną ocenę dowodów. Taki sposób skonstruowania zarzutu naruszenia zasad swobodnej oceny dowodów nie może się ostać, jako że opiera się on wyłącznie na własnym przekonaniu skarżącego o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Twierdzenia uczestnika były zatem mało obiektywne i w gruncie rzeczy stanowiły próbę skonstruowania zupełnie innego przebiegu zdarzeń. Zdaniem Sądu Okręgowego w toku postępowania uczestnik przybrał określoną metodę działania, uparcie forsując korzystną dla siebie wizję oraz starając się pozbyć niewygodnego dla siebie zarządcy. Co ważne wszystkie przeprowadzone dowody zostały przez Sąd Rejonowy przywołane i omówione. Poza tym nie można też zarzucić, by Sąd I instancji na tle przeprowadzonych dowodów budował wnioski, które z nich nie wynikają. Z kolei zarzut nie wyprowadzenia wniosków konkurencyjnych, podanych przez skarżącego nie mieści się w zakresie przywołanej normy. W konkluzji Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie nie doszło do przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów.

Racji bytu nie ma również zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy dyspozycji art. 203 k.c. w zw. z art. 935 k.p.c. Rzeczone unormowanie, stanowiące materialnoprawną podstawę dla ustanowienia zarządcy sądowego, zostało właściwie zinterpretowane i zastosowane przez Sąd I instancji. Zgodnie z jego brzmieniem każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do Sądu o wyznaczenie zarządcy, gdy nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu, albo gdy większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub gdy większość krzywdzi mniejszość. Ustanowienie zarządu sądowego oznacza odsunięcie współwłaścicieli od zarządu, w ich imieniu bowiem zarząd sprawuje zarządca sądowy. Od chwili jego ustanowienia współwłaściciele mogą używać rzeczy tylko w ograniczonym zakresie, który nie przeszkadza wykonywaniu zarządu. Taki zarząd, sprawowany nie we własnym imieniu lecz w imieniu współwłaścicieli, ogranicza się wyłącznie do wykonywania czynności zwykłego zarządu. Zarządca nie może więc wykonywać czynności przekraczających zwykły zarząd. Wedle ugruntowanych poglądów judykatury ingerencja sądu, wyrażająca się w pozbawieniu współwłaścicieli prawa zwykłego zarządu, powinna być z istoty rzeczy środkiem wyjątkowym. Z tej też przyczyny tylko stałe trudności w wykonywaniu czynności zwykłego zarządu uzasadniają zarząd sądowy. Natomiast sporadyczne kontrowersje pomiędzy współwłaścicielami mogą być doraźnie rozwiązywane przez sąd na podstawie przepisów art. 201 – 202 k.c. Jednocześnie podkreślić należy, że wyliczenie przesłanek określonych w art. 203 k.c. nie jest przykładowe, ale wyczerpujące. Tylko wówczas gdy zachodzą okoliczności, które wypełniają znamiona jednej z trzech wymienionych w tym przepisie przesłanek, sąd może ustanowić zarządcę.

Wiedziony przez współwłaścicieli spór nie dotyczył jednak tego czy na terenie nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w ogóle powinien być zarząd sądowy lecz ogniskował się on na kwestii tego kto powinien objąć rzeczoną funkcję. W tej sferze wnioskodawca optował za tymczasowym zarządcą przymusowym w osobie S. S.. Z kolei uczestnik chciał, żeby sprawami nieruchomości zajmował się wcześniejszy zarządca tzn. (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł.. Biorąc pod uwagę całokształt okoliczności przyjąć należy, iż oba te podmioty miały porównywalne kwalifikacje i doświadczenie w administrowaniu nieruchomościami. Oczywiście spółka (...) taką działalność prowadzi w o wiele szerszym zakresie, dysponując całym posiadaniem przez siebie aparatem osobowo – rzeczowym. Ten fakt nie może jednak automatycznie przesądzać o tym, że jej kandydatura była lepsza i dawała większe gwarancje prawidłowości sprawowania zarządu. Co prawda spółka niewątpliwie ma już wypracowane określone standardy i metody działania, jednakże może się to niekiedy przekładać na nazbyt rutynowe i schematyczne traktowanie poszczególnych nieruchomości, bez uwzględnienia ich specyfiki. Z kolei indywidualny administrator siłą rzeczy ma pod swoją pieczęć mniejszą liczbę nieruchomości, ale dzięki temu jest w stanie poświęcić im więcej uwagi, koncentrując się na problemach charakterystycznych dla danej nieruchomości. W świetle tego za niedopuszczalne należało więc uznać zabiegi skarżącego uczestnika, który dążył do zdyskredytowania S. S., z powołaniem się jego niskie kompetencje zawodowe. Z całą stanowczością trzeba tutaj podkreślić, iż Sąd Rejonowy pozytywnie zweryfikował działania i czynności dotychczasowego zarządcy podejmowane w okresie niespełna roku przed wydaniem merytorycznego postanowienia (okres od 1 czerwca 2015 r. do 28 kwietnia 2016 r.). Dobitym tego wyrazem tego jest zaś zatwierdzenie sprawozdań zarządcy za okresy od 1 czerwca do 30 września 2015 r. i od 1 października do 31 grudnia 2015 r. Następczo z aprobatą Sądu spotkało się też kolejne sprawozdanie za okres od 1 stycznia do 31 marca 2016 r. (postanowienie k. 774). Analiza tych dokumentów została przeprowadzona rzetelnie i wnikliwie, z zachowaniem ustawowych wymogów. Stosownie do

art. 935 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.c. zarządca nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Ma on prawo pobierać wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne. Nadto zarządcy wolno zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione (§ 2), natomiast czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarządca może wykonywać tylko za zgodą stron, a w jej braku – za zezwoleniem sądu, który przed wydaniem postanowienia wysłucha zainteresowanych, chyba że zwłoka groziłaby szkodą (§ 3). Konstrukcja zacytowanych przepisów wskazuje na to, że podstawowym kryterium oceny sprawozdania jest zgodność wykonywanych przez zarządcę czynności z zasadami prawidłowej gospodarki. Miernik ten jest wielokrotnie stosowany przez ustawodawcę, w szczególności w zakresie stosunków prawno-rzeczowych (m.in. w art. 53 § 1 k.c., art. 213 k.c., 256 k.c., art. 696 k.c., art. 12 ustawy z dnia 21

sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami). Pojęcie to nie zostało jednak przez niego zdefiniowane, dlatego też pomocne w tym zakresie są kryteria wypracowane przez doktrynę i orzecznictwo, które przyjmują, że zasady prawidłowej gospodarki stanowią granice uprawnień zarządcy. Pojęcie to nie ma wartości stałej, a zależne jest nie tylko od przedmiotu zarządu, ale również aktualnego stanu nauki i techniki oraz zasad doświadczenia życiowego i wiedzy zarządcy. (tak S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2006, s. 449; A. Sylwestrzak, Użytkowanie zespołu środków produkcji (art. 257), Rejent 2004, nr 2, s. 97; System prawa prywatnego, t. 4, pod red. E. Gniewka, wydanie. II, Warszawa 2007, s. 379 – 38 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 1980r., III CRN 145/80). Z kolei w uchwałach z dnia 10 kwietnia 1991 r., III CZP 76/90, opubl. OSNC Nr 10-12/1991 poz. 117 oraz z 25 marca 1994 r., III CZP 182/93, opubl. OSNC Nr 7-8/1994 poz. 146 Sąd Najwyższy stwierdził, że zarząd rzeczą wspólną obejmuje całokształt czynności faktycznych i prawnych, które dotyczą tejsze rzeczy bezpośrednio lub pośrednio poprzez osiągnięty skutek gospodarczy. (...) nieruchomością obejmuje wszystkie czynności mieszczące się w tych sferach. Prawidłowość zarządzania oznacza natomiast takie działania, które są racjonalne, uzasadnione, logiczne i celowe. Zadaniem współwłaścicieli lub zarządcy jest przede wszystkim utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym oraz zdającym do użytku, po to aby można było z tego tytułu czerpać określone korzyści i przywileje. W zakres tego postępowania wchodzi nie tylko zabezpieczenie nieruchomości przed zniszczeniem lub uszkodzeniem, ale również jej właściwa eksploatacja i pokrywanie kosztów utrzymania, dokonywanie wszelkiego rodzaju napraw, remontów, modernizacji oraz również i ulepszeń, korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz wykonywanie czynności prawnych związanych z ustaleniem i zachowaniem stanu własności (E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art.12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, baza prawna LEX 2013).

Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika, że czynności te były przez zarządcę S. S. wykonywane i to z dobrym rezultatem. Dokładnie rzecz biorąc dotychczasowy zarządca nie działał dorywczo i pochopnie lecz realizował przyjętą strategię, której celem jest poprawienie stanu nieruchomości (przeglądy, konserwacje, remonty i naprawy); bezpieczeństwa mieszkańców (ubezpieczenie nieruchomości) oraz komfortu i standardu ich życia (umowy z dostawcami mediów). Na tej płaszczyźnie zarządca był przedsiębiorczy, zaangażowany i dobrze zorientowany w potrzebach i bolączkach jakie trapią nieruchomość. Wszelkie nakłady na nieruchomość były w pełni usprawiedliwione i przynosiły wymierne korzyści. Trudno jest więc mówić o marnowaniu pieniędzy, ponieważ ich wydatkowanie odbywało się w należyty sposób. Reasumując okazuje się zatem, iż S. S. odpowiednio wywiązywał się ze swoich obowiązków i zadań, dlatego też spodziewać się należy, iż takimi przymiotami będą się też cechować jego przyszłe postępowanie w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości.

Wreszcie niezwykle istotną kwestią jest aspekt finansowy związany z wielkością wynagrodzenia zarządcy. Mianowicie S. S. Sąd przyznał żadaną przez niego stawkę miesięczną na poziomie 0,70 zł/m² powierzchni użytkowej. Tymczasem aspirująca do tej funkcji spółka (...) zaproponowała prawie dwukrotnie wyższą stawkę rzędu 1,30 zł/m². Względy czysto merkantylne przemawiają wprost za niższą kwotą, ponieważ w istocie będzie to oznaczało mniejsze obciążenia po stronie współwłaścicieli. Trudno też mówić o zaniżeniu stawki przez S. S., celem wyeliminowania konkurenta, jako że takie wartości spotyka się w obrocie rynkowym obejmującym administrowanie nieruchomościami. Z kolei jedynym wytłumaczeniem dla tak dużej różnicy stawek, jest skala prowadzonej działalności przez spółkę (...), która generuje zdecydowanie wyższe koszty własne.

W tym stanie rzeczy przychylić się należy do stanowiska Sądu Rejonowego odnośnie tego, iż zarządcą sądowym nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) powinien być S. S.. Poczyniona konkluzja stanowiła zaś przeszkodę do uwzględnienia apelacji zmierzającej w przeciwnym kierunku, co wymagało jej oddalenia na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Kierując się brzmieniem art. 520 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy uznał, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego zgodnie ze swoim udziałem w sprawie, albowiem w tym samym stopniu byli zainteresowani jego wynikiem.