

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 21 lipca 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi postanowił:

1. zatwierdzić sprawozdanie z zarządu nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...) za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku,
2. zwolnić zarządcę tymczasowego (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., ustanowionego postanowieniem z dnia 29 sierpnia 2013 roku, zobowiązując go do złożenia w terminie miesięcznym sprawozdania z zarządu za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia faktycznego objęcia zarządu przez następcę,
3. ustanowić zarządcę sądowego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...), w osobie I. B. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...) w Ł. z siedzibą przy ul. (...), legitymującej się licencją zawodową zarządcy nieruchomości nr 625,
4. przyznać zarządcy sądowemu ustanowionemu w punkcie 3. wynagrodzenie miesięczne w wysokości 1 (jeden) złoty za metr kwadratowy powierzchni użytkowej budynków w zarządzanej nieruchomości,
5. zobowiązać zarządcę sądowego ustanowionego w punkcie 3. do składania corocznych sprawozdań z podjętych czynności i udokumentowanych sprawozdań rachunkowych w terminach do 31 marca następnego roku, począwszy od dnia faktycznego objęcia zarządu,
6. ustalić, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł jedynie wnioskodawca, zaskarżając postanowienie w zakresie pkt 2 i 3 rozstrzygnięcia zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na wynik sprawy tj.:
 - 1.1. art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów wyrażające się w ustaleniu przez Sąd, że istniejące powiązania gospodarcze wnioskodawcy ze spółką (...) sp. z o. o. w Ł. (dalej: „spółka”) mogą bezpośrednio rzutować na sposób sprawowania zarządu, na zależność zarządcy od wnioskodawcy, w sytuacji gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym dotyczący sprawowanego przez spółkę zarządu tymczasowego, nie pozwala na formułowanie takich twierdzeń, co czyni ustalenia Sądu Rejonowego dowolnymi i hipotetycznymi, w szczególności uwzględniając status prawny zarządcy sądowego oraz fakt poddania jego działalności w zakresie czynności zwykłego zarządu ocenie Sądu oraz wszystkich współwłaścicieli;
 - 1.2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, wyrażającą się w bezpodstawnym przyjęciu, że istniejący pomiędzy spółką i wnioskodawcą stosunek prawny w postaci przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) rzutować może na sposób sprawowania zarządu oraz na zależność zarządcy od wnioskodawcy i tym samym prowadzić do faworyzowania wnioskodawcy, w sytuacji gdy w okresie sprawowania przez spółkę zarządu jako sądowy zarządca tymczasowy żaden z pozostałych współwłaścicieli nie kwestionował sposobu sprawowania zarządu, w tym sprawozdań finansowych, a nadto w sposób pozytywny oceniał pracę i profesjonalizm spółki, a nadto nie ujawniły się żadne oznaki takowej zależności;
 - 1.3. przekroczenie swobodnej oceny dowodów wyrażające się w pozytywnej ocenie kandydata – I. B. – na podstawie okoliczności, że sprawuje ona zarząd dwiema innymi nieruchomościami uczestników postępowania, które zostały wyłączone z użytkowania i przynoszą straty i tym samym istniałaby możliwość prowadzenia wspólnej polityki zarządu poprzez finansowanie strat innych nieruchomości z zysku osiąganego z nieruchomości przy ul. (...), w sytuacji gdy

istniejący stan faktyczny nie świadczy o prawidłowo sprawowanym zarządzie, a nadto nie istnieje faktyczna ani prawna możliwość prowadzenia wspólnej polityki zarządu sądowego różnych nieruchomości;

1.4. przekroczenie swobodnej oceny dowodów wyrażające się w pominięciu okoliczności, że kolejna zmiana zarządcy nieruchomości doprowadzi do zupełnej destabilizacji sytuacji nieruchomości i może skończyć się zapaścią finansową w związku z kolejnym zaprzestaniem regulowania opłat przez najemców, co powodować będzie wymierną szkodę w majątku współwłaścicieli.

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 931 § 1 i § 2 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. (przez analogię) poprzez ich niezastosowanie i wadliwe uznanie Sądu, że zarządca nieruchomości winien być niezależny od współwłaścicieli, co doprowadziło do ustanowienia zarządcą sądowym osobę trzecią niezwiązaną z nieruchomości, w sytuacji gdy spółka jako podmiot zainteresowany w nabyciu udziałów w prawie własności przedmiotowej nieruchomości w sposób lepszy i bardziej zdeterminowany będzie dbać o prawidłowy zarząd nieruchomością.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w zakresie pkt 2 poprzez zwolnienie (...) sp. z o. o. z siedzibą w Ł. z funkcji zarządcy tymczasowego i uchylenie zarządu tymczasowego, a w zakresie pkt 3 poprzez ustanowienie zarządcą sądowym nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...), spółki działającej pod firmą (...) sp. z o. o. z siedzibą w Ł. oraz o zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest o tyle zasadna, że skutkowałą uchyleniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Kontrola instancyjna doprowadziła Sąd Okręgowy do przekonania, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy. Pojęcie „istoty sprawy”, o którym mowa w art. 386 § 4 k.p.c. (stosowanym w tej sprawie odpowiednio na podstawie art. 13 § 2 k.p.c.) dotyczy jej aspektu materialnego i w tej jedynie płaszczyźnie może być oceniany zarzut jej nierozpoznania. W judykaturze jednolicie przyjmuje się, że nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi wówczas, gdy Sąd nie zbadał podstawy materialnej pozwu, jak też skierowanych do niego zarzutów merytorycznych i w swoim rozstrzygnięciu nie odniósł się do tego, co jest przedmiotem sprawy, np. bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (tak m.in. SN w wyroku z 12.09.2002 r., IV CKN 1298/00, Lex nr 80271, w post. z 2.12.2015 r., IV CZ 56/15, Legalis nr 1398619).

Istotą tego postępowania było rozstrzygnięcie o żądaniu wnioskodawcy – J. L., który domagał się wyznaczenia go na podstawie art. 203 k.c. zarządcą nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) o numerze KW (...).

Rzeczą Sądu Rejonowego było zatem zbadanie, czy tak określone żądanie podlega uwzględnieniu, czy też wniosek taki należałoby oddalić.

M.-prawną podstawę wyznaczenia zarządy przymusowego (sądowego) nieruchomości stanowi przepis art. 203 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do Sądu o wyznaczenie zarządcy, jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość. Z powyższego więc wynika, że interes prawny do złożenia wniosku o wyznaczenie zarządcy sądowego mają tylko współwłaściciele.

Tymczasem w kontrolowanej sprawie J. L. nie jest współwłaścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł.. Prawomocnym wyrokiem z dnia 11 stycznia 2017 r., sygn. akt III Ca 1270/16 Sąd Okręgowy III Wydział Cywilny oddalił apelację J. L. w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej przyjmując, że J. L. nie jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości.

Reasumując powyższe rozważania: Sąd nie może wyznaczyć zarządcy nieruchomości wspólną na skutek wniosku osoby niemającej interesu prawnego do złożenia takiego wniosku.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, biorąc też pod uwagę fakt, że zmiana zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku byłaby niedopuszczalna jako naruszająca zakaz reformationis in.