

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 1 marca 2018 roku w sprawie z wniosku H. P. z udziałem P. B., K. B., P. D. i W. D. o ustanowienie zarządcy sądowego nieruchomości, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi:

1. ustanowił dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) r. nr 26, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...)l/1 zarządcę sądowego w osobie M. N., prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...) M. N. (...);
2. zobowiązał zarządcę M. N. do składania sądowi rocznych sprawozdań z zarządu nad nieruchomością opisaną w punkcie 1 licząc od dnia faktycznego objęcia zarządu;
3. przyznał kuratorowi całkowicie ubezwłasnowolnionej uczestniczki K. B. T. K. – wynagrodzenie w kwocie 240 zł i kwotę tę polecił wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądowi
4. w pozostałym zakresie ustalił, iż każdy z uczestników ponosi koszty swojego udziału w sprawie.

Apelacje od tego rozstrzygnięcia złożyli uczestnicy P. D. i W. D. w zakresie osoby zarządcy ustanowionego postanowieniem Sądu Rejonowego.

Zarzucili błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, iż M. N. jest odpowiednim kandydatem na zarządcę sądowego nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...) r. nr 26, w sytuacji gdy dotychczasowe działania M. N. nie pozwalają na powierzenie ww. zarządu nieruchomością, budzi też wątpliwości skarżącego wskazana przez Sąd Pierwszej Instancji okoliczność, iż zarządca ten „znany jest również sądowi”; W związku z tym skarżący wnieśli o uchylenie ww. postanowienia w części i ustanowienie zarządcy sądowego w osobie innej, aniżeli osoba M. N.. Na rozprawie apelacyjnej skarżący wnieśli o ustanowienie zarządcą P. D., który w czerwcu 2018 r. ukończył kurs licencyjny „Zarządca nieruchomości”.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja uczestników nie jest zasadna.

Zgodnie z treścią art. 203 kc 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. Zarząd sądowy rzeczą wspólną powinien być stosowany wyjątkowo, zwłaszcza wtedy, gdy występują stałe problemy z wykonywaniem czynności zwykłego zarządu.

W niniejszej sprawie ustalenia Sądu Rejonowego co do stanu faktycznego, jak również ocena prawna jest prawidłowa i Sąd Okręgowy w pełni ją akceptuje nie widząc konieczności jej powielania w niniejszym uzasadnieniu. Współwłaściciele nieruchomości nie są w stanie ustalić, kto z nich ma sprawować zarząd, którego wnioskodawczyni już nie chce sprawować.

Skarżący w apelacji nie kwestionują faktu ustanowienia zarządcy sądowego lecz osobę M. N., który został ustanowiony zarządcą. Apelacja zawiera szereg zarzutów pod adresem M. N., były one również podnoszone przed Sądem I instancji, ale nie wyszły one poza sferę twierdzeń nie popartych żadnym dowodem. Jednocześnie zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestniczka P. B. popierały wniosek o ustanowienie M. N. zarządcą. Należy zwrócić uwagę, że działania zarządcy wyznaczonego przez sąd mogą się obracać w granicach zakreślonych przepisami

/ art. 935 kpc / i zarządca podlega kontroli sądu pod względem prawidłowości sprawowania zarządu przez obowiązek składania rocznych sprawozdań, które podlegają zatwierdzeniu przez sąd / art.. 937 kpc /. Nadto współwłaściciele

w każdym czasie mogą złożyć wniosek o zmianę zarządcy sądowego jeśli stwierdzą, że zarząd nie jest wykonywany prawidłowo lub zarządca przy sprawowaniu zarządu przekracza swoje uprawnienia.

Odnosząc się do wniosku apelujących złożonego na rozprawie apelacyjnej, aby Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie poprzez ustanowienie zarządcą P. D., który po wydaniu postanowienia przez Sąd Rejonowy uzyskał licencję zarządcy nieruchomości należy stwierdzić, że jest to nowa okoliczność, nie podnoszona dotychczas w toku rozpoznania sprawy, zwłaszcza jeśli idzie o pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, którzy nie mogli w tej kwestii zająć stanowiska. W ocenie Sądu Okręgowego nic nie stoi na przeszkodzie, aby współwłaściciele porozumieli się co do osoby zarządcy poprzez wskazanie osoby ze swojego grona, a wówczas zarządca sądowy zostanie zwolniony./ art. 614 kpc /

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc oddalił apelację i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 520 § 1 kpc.