

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 20 czerwca 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi,

- 1.** ustalił, że dochód z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) za lata 2011 – 2018 wyniósł łącznie 626.194,14 zł;
- 2.** oddalił wniosek o nakazanie zarządcy sądowemu wypłaty powyższej kwoty na rzecz współwłaścicieli nieruchomości;
- 3.** określił wysokość wynagrodzenia zarządcy sądowego nieruchomości K. K. poczynając od 2011 r. na kwotę 3.000 zł. miesięcznie;
- 4.** oddalił wniosek zarządcy o dalej idące wynagrodzenie;
- 5.** zatwierdził sprawozdania zarządcy sądowego K. K. za lata 2011 – 2017;
- 6.** wyraził zgodę na dokonanie przez zarządcę sądowego nieruchomości czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w postaci wykonania prac remontowych polegających na:
 - a)** remoncie elewacji budynku,
 - b)** remoncie instalacji elektrycznej,
 - c)** remoncie piwnicy,
 - d)** remoncie nawierzchni,
 - e)** impregnacji grzybobójczej strychu,
 - f)** impregnacji ogniochronnej strychu,
 - g)** remoncie okien w lokalach numer: (...), 3a, 6,6a,7,7a,8a, 10,12
 - h)** wymianie parapetów,
 - i)** wymianie szyb,
 - j)** przełożeniu chodnika przed prawą oficyną,
 - k)** remoncie drzwi wejściowych i bramy wjazdowej

zobowiązując zarazem zarządcę sądowego do niezwłocznego przystąpienia do wykonania tych prac zgodnie z wytycznymi zawartymi w opinii biegłego P. K. z dnia 15 listopada 2014 r. i 11 czerwca 2015 r. i wyłonienia wykonawcy prac w drodze zorganizowanego przez zarządcę konkursu ofert, w którym winien on dokonać wyboru wykonawcy (wykonawców) kierując się jakością prac jakie gwarantuje osoba wykonawcy oraz najkorzystniejszą ceną.

Apelację od powyższego postanowienia w zakresie pkt 2, 3 4 i 6 złożył wnioskodawca W. Z., domagając się jego uchylenia w zaskarżonej części i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenia na własną rzecz kosztów postępowania solidarnie od uczestników B. S., Z. S. i J. Z..

Na poparcie swojego stanowiska skarżący podniósł, iż Sąd I instancji nie przeanalizował należycie całości zgromadzonego materiału dowodowego dotyczącego nieruchomości przy ul. (...) w Ł., co skutkowało wydaniem błędnych rozstrzygnięć ujętych w sentencji postanowienia częściowego. W tej sferze apelant przede wszystkim wskazał, iż Sąd pominął niezwykle ważką kwestię w postaci zadłużenia małżonków S.. Tymczasem jej wnikliwie

zbadanie winno się przekładać na nałożenie na wymienionych uczestników obowiązku uregulowania tych należności na konto nieruchomości, dzięki czemu możliwym byłoby przeprowadzenie remontów oraz wypłata nadwyżki pomiędzy współwłaścicielami. Z kolei odnośnie podwyżki wynagrodzenia dla zarządcy sądowego K. K. skarżący zwrócił uwagę, iż Sąd przyznał wynagrodzenie za cały 2011 rok, podczas gdy zarządca podjął swoje obowiązki dopiero od dnia 1 kwietnia 2011 r., co zresztą zostało prawidłowo odnotowane w uzasadnieniu. Oprócz tego apelant stwierdził, iż przyznane wynagrodzenie w wysokości 3.000 zł miesięcznie jest za wysokie w stosunku do cen rynkowych.

Z zapadłym orzeczeniem nie zgodzili się również uczestnicy w osobach B. S., Z. S. i J. Z., wskazując w wywiedzionej apelacji, że kwestionują rozstrzygnięcia zawarte w pkt 5 w całości oraz w pkt 3 odnośnie wynagrodzenia zarządcy, przy czym w całości negują je za okres od 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 marca 2011 r. i częściowo je podważają ponad 1.000 zł miesięcznie od dnia 1 kwietnia 2011 r.

Sformułowane pod adresem rozstrzygnięcia zarzuty sprowadzały się do:

1. naruszenia prawa materialnego art. 939 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyznanie zarządcy sądowemu K. K. wynagrodzenia w wysokości 3.000 zł miesięcznie począwszy od 2011 roku, podczas gdy w okresie od 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 marca 2011 r. K. K. nie była zarządcą sądowym nieruchomości przy ul. (...) w Ł., zaś kolejno zarząd sprawowany przez K. K. w okresie od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. był sprawowany nieprawidłowo, nadto Sąd I Instancji zastosował przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia nieustawowe kryteria określania tego wynagrodzenia, a sam nakład pracy zarządcy i dochodowość nieruchomości nie uzasadniały przyznania zarządcy sądowemu wynagrodzenia w wysokości 3.000 zł miesięcznie, wreszcie przyznanie takiej wysokości wynagrodzenia przez Sąd na rzecz zarządcy uniemożliwi wykonanie koniecznych remontów na nieruchomości;

2. naruszenia prawa materialnego art. 935 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na zatwierdzeniu sprawozdań zarządcy K. K. za lata 2011-2017, podczas gdy zarządca w okresie sprawowanego zarządu podejmowała w kolejnych latach czynności nieuzasadnione gospodarczo, wadliwie zarządzała we wskazanym okresie najmem lokali na nieruchomości doprowadzając do istnienia znacznego zadłużenia z tytułu opłat za najem, zarządca nie podejmowała czynności zmierzających do prawidłowej gospodarki nieruchomością., wreszcie Sąd I instancji w zakresie zatwierdzenia sprawozdań zarządcy zastosował pozaustawowe kryteria wedle których zatwierdził sprawozdania złożone przez zarządcę;

3. naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 228 § 2 k.p.c. i w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. polegające na nieuwzględnieniu dowodów z dokumentów, które znane są Sądowi z urzędu i w konsekwencji błędne ustalenie, że adekwatnym wynagrodzeniem zarządcy sądowego jest wynagrodzenie w wysokości 3.000 zł miesięcznie, podczas gdy w równoległe toczącej się sprawie przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi sygn.. akt III Ns 983/06 (zniesienie współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w Ł.) biegle sądowy P. K. w dwóch wydanych opiniach wskazał, że stawki za zarząd względem przedmiotowej nieruchomości winny oscylować w granicach 0,56 zł/m², czyli co najwyżej 1.085 zł miesięcznie;

b) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. polegające na dowolnej ocenie kryteriów określonych w art. 939 § 1 k.p.c. dotyczących ustalania wynagrodzenia dla zarządcy sądowego i przyznanie K. K. podwyższonego wynagrodzenia, podczas gdy z zebranego materiału dowodowego wynika wprost, że zarządca sądowy nie realizowała koniecznych remontów na nieruchomości błędnie ewidencjonowała wydatki i przychody, wreszcie oświadczyła, że nie będzie wykonywała żadnych remontów na nieruchomości, a nadto polegające na pominięciu przez Sąd I instancji przy ustalaniu należnego zarządcy sądowemu wynagrodzenia ustaleń i wytycznych Sądu II instancji odnoszących się do wysokości wynagrodzenia zarządcy;

c) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. polegające na dowolnej ocenie materiału dowodowego sprawy w kontekście kryteriów określonych w art. 935 k.p.c. dotyczących obowiązków zarządcy, skutkiem czego Sąd I instancji zatwierdził

sprawozdania zarządcy za okres 2011 – 2017 podczas, gdy zarządca nieruchomości popełniała szereg błędów w złożonych do Sądu sprawozdaniach, doprowadziła do znacznego obniżenia poziomu efektywności najmu, zwiększyła zaległości z tytułu opłat za najem w stosunku do roku 2011 25 razy, nie realizowała przez szereg lat remontów koniecznych na nieruchomości, nie dokumentowała wszystkich poczynionych przez nią wydatków w związku z zarządaniem nieruchomości, wreszcie poprzez zaniechania doprowadziła do degradacji elewacji nieruchomości, która obecnie zagraża życiu i zdrowiu osób, a skutkiem powyższych naruszeń było naruszenie przez Sąd art. 937 § 2 k.p.c. i zatwierdzenie sprawozdań zarządcy;

d) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez jego nienależyte zastosowanie wyrażające się tym, że Sąd I instancji ustalił jednolite wynagrodzenie dla zarządcy sądowego od 2011 roku bez wskazania zakresu czynności, nakładu pracy zarządcy, dochodowości nieruchomości za każdy rok sprawowanego zarządu, podczas gdy zakres pracy zarządcy w każdym roku zarządu był inny, dochodowość nieruchomości w każdym roku pracy zarządcy była różna, uczestnicy postępowania wskazywali w każdym roku zarządu przymusowego na wadliwości działania zarządcy, a Sąd I Instancji przez brak uzasadnienia przyznania wynagrodzenia dla każdego roku prowadzonego przez zarządcę sądowego zarządu, w istocie uniemożliwił stronom postępowania i Sądowi II instancji odtworzenie toku rozumowania Sądu i instancji w zakresie wydanego rozstrzygnięcia, co uniemożliwia merytoryczne zbadanie kryteriów określenia wynagrodzenia na rzecz zarządcy za każdy rok sprawowanego zarządu, nadto polegające na tym, że Sąd I instancji zatwierdził sprawozdania zarządcy za lata 2011 – 2017, jednak w uzasadnieniu wydanego postanowienia nie odniósł się szczegółowo do każdego ze sprawozdań w kontekście prawidłowości czynności zarządcy, nadto w uzasadnieniu Sąd I instancji nie wskazał z jakich przyczyn pominął merytoryczne zarzuty stawiane przez uczestników sprawozdaniom za kolejne lata zarządu, a powyższe uchybienia miały wpływ na wydane w sprawie rozstrzygnięcie, a braki uzasadnienia uniemożliwiają odtworzenie toku rozumowania Sądu I instancji w kontekście zatwierdzenia sprawozdania za każdy rok zarządu.

Dodatkowo uczestnicy wnieśli o dopuszczenie dowodów z dokumentów, znajdujących się w aktach sprawy III Ns 983/06, w postaci kopii opinii biegłego sądowego P. K. z dnia 12 stycznia 2016 r. i kopii jego uzupełniającej opinii z dnia 20 marca 2017 r. na okoliczność wysokości wynagrodzenia dla zarządcy nieruchomości przy ul. (...) w Ł.

Zamieszczony w środku odwoławczym główny wniosek apelacyjny zmierzał do zmiany postanowienia w zaskarżonym zakresie poprzez:

- określenie w pkt 3 wynagrodzenia zarządcy sądowego nieruchomości położonej przy ul. (...) K. K. i przyznanie jej z tego tytułu za okres od dnia 1 kwietnia 2011 r. kwoty po 1.000 zł miesięcznie.
- odmówienie w pkt 3 zatwierdzenia sprawozdań zarządcy sądowego za lata 2011 – 2017.

Z kolei w sferze kosztów postępowania uczestnicy wnieśli o ich zasądzenie na swoją rzecz.

Do obu apelacji negatywnie ustosunkowała się uczestniczka K. K., domagając się ich oddalenia, z uwagi na słuszność i prawidłowość wydanego przez Sąd Rejonowy postanowienia częściowego.

Na rozprawie apelacyjnej odbytej dnia 7 sierpnia 2019 r. skarżący poparli wywiedzione przez siebie środki odwoławcze oraz równocześnie przyłączyli się do apelacji współuczestnika w zakresie zbieżnym z jego własną apelacją, ubiegając się o ich oddalenie w pozostałej części. Żadnej zmiany nie uległo stanowisko uczestniczki K. K., która dalej żądała oddalenia obu apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obydwie apelacje podobne w swym kształcie i wymowie, są w części zasadne i jako takie zasługują na uwzględnienie w kierunku postulowanym przez skarżących. Mianowicie w istocie rzeczy apelujący mają rację, iż Sąd Rejonowy podczas rozpoznawania niniejszej sprawy nie uniknął błędów i uchybień, które doprowadziły do wydania nieprawidłowego rozstrzygnięcia. Dokładnie rzecz biorąc konfrontacja kontrolowanego orzeczenia z wywiedzionymi apelacjami

proceedzi do generalnego wniosku sprowadzającego się do niepoprawności toku rozumowania Sądu I instancji co jednego z elementów objętych wspólnym zakresem zaskarżenia, który dotyczy wynagrodzenia zarządcy.

Na tej płaszczyźnie wszyscy skarżący przede wszystkim podnieśli zarzut nazbyt szerokiego określenia pod kątem czasowym wynagrodzenia sądowego zarządcy nieruchomości, sygnalizując niewłaściwe określenie daty początkowej, od której przysługiwało wspomniane wynagrodzenie. Zgodnie bowiem z brzmieniem pkt 3 kontrolowanego postanowienia Sąd zdecydował się przyznanie wynagrodzenia w kwocie 3.000 zł poczynając od 2011 r. Natomiast w tym rozstrzygnięciu ewidentnie zabrakło uszczegółowienia tego momentu czasowego, tym bardziej, że K. K. de facto objęła funkcję zarządcy i zaczęła sprawować swoje obowiązki z dniem 1 kwietnia 2011 r. Tym samym uczestniczka w przedziale od 1 stycznia do 31 marca 2011 r. nie miała jeszcze statusu zarządcy, wobec czego za ten okres nie należało się jej wynagrodzenie. Zgodzić się zatem wypada ze słuszną argumentacją skarżących co do tego, że przyjęcie w tym zakresie daty początkowej wskazanej przez Sąd I Instancji prowadziło do nieprawidłowej sytuacji, w której zarządcy sądowemu przysługiwałoby wynagrodzenie za okres, w którym nie rozpoczął on jeszcze wykonywania swoich czynności. Co ciekawe Sąd miał świadomość popełnionego uchybienia, czemu dał wyraz w uzasadnieniu, gdzie wyraźnie i kategorycznie stwierdził, że wynagrodzenie podlegało wyrównaniu do zwiększonego pułapu od dnia 1 kwietnia 2011 r., czyli od dnia faktycznego przejścia zarządu od poprzedniego zarządcy. Przy takim ujęciu woła Sądu było więc zwiększenie wynagrodzenia od tej właśnie chwili. Problem tkwi jednak w tym, iż ten zamysł orzecznicy nie został odpowiednio odzwierciedlony i wyartykułowany w treści rozstrzygnięcia.

Idąc dalej podzielić również trzeba stanowisko skarżących co do tego, że nie było wystarczających względów przemawiających za podwyższeniem wynagrodzenia zarządcy z dotychczasowej kwoty 1.000 zł do poziomu 3.000 zł miesięcznie. Na tym gruncie Sąd podjął nazbyt pochopną i niezbyt dobrze uargumentowaną decyzję, której słabości trafnie wytknęli apelanci. Gwoli przypomnienia zarządca sądowy działa na podstawie postanowienia Sądu, który to Sąd, wyznaczając pewien podmiot do działania, musi z jednej strony egzekwować pewne obowiązki zarządcy, jak też i sam stosować się do postanowień ustawy w zakresie jego nadzorowania. Przede wszystkim Sąd winien ocenić sprawozdanie zarządcy pod względem jego prawdziwości, rzetelności oraz celowości podejmowanych czynności. W tym miejscu wskazać trzeba, że na tle wypowiedzi doktryny odmowa zatwierdzenia sprawozdania nie pociąga za sobą automatycznie odmowy przyznania wynagrodzenia. Negatywna ocena pracy zarządcy wywołuje mianowicie określone reperkusje, do grona których zalicza się chociażby

sankcje w postaci polecenia dokonania czynności, grzywny, oraz – zwłaszcza w sytuacji uchylania się przez zarządcę od złożenia sprawozdań – odjęcia zarządu włącznie (por. Małgorzata Brulińska w: Komentarz do art. 935-941 k.p.c., Lex/El.). Należy zwrócić uwagę, że przytoczone stanowisko doktrynalne jako sankcję odmowy zatwierdzenia sprawozdania nie wymienia odmowy przyznania wynagrodzenia, ale w przypadku najcięższych naruszeń – odjęcie zarządu. Warto także zauważyć, że zarządca ponosi odpowiedzialność cywilną za niewykonanie lub nienależyte wykonanie czynności zarządu nieruchomością według zasad określonych w art. 935 k.p.c. Jest to odpowiedzialność osobista, a jej podstawę stanowi art. 471 k.c., przy czym roszczeń odszkodowawczych należy dochodzić w drodze odrębnego powództwa, a nie w postępowaniu nadzorczym (tak Helena Ciepła w: Komentarz do art. 939 kodeksu postępowania cywilnego – baza prawna LEX). Oznacza to, że przy zarzucie nienależytego wykonywania czynności, roszczenia z tego tytułu muszą być dochodzone poza niniejszym postępowaniem. Następnie podkreślenia wymaga, że wynagrodzenie zarządcy jest ustalane przez Sąd na żądanie zarządcy, w którym określa on sposób i termin wypłaty, stosując dwa kryteria: nakład pracy i dochodowość nieruchomości, co wynika wprost z art. 939 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. Jednakże między dochodowością nieruchomości a wysokością wynagrodzenia nie ma bezpośredniego związku, jaki występuje między wynagrodzeniem, a nakładem pracy (gdzie jedno zwiększa drugie). Jest tak dlatego, że deficytowość nieruchomości nie może pozbawić zarządcy prawa do wynagrodzenia, chyba że wynika z prowadzenia przez niego złej gospodarki (por. Helena Ciepła w: Komentarz do art. 939 k.p.c.). Na tym właśnie spostrzeżeniu zasadzał się cały tok rozumowania apelujących uczestników, którzy stanowczo twierdzili, iż K. K. obowiązki zarządcy wykonywała w sposób nieprawidłowy i rażąco niezgodny z prawem. Tymczasem w świetle zgromadzonego materiału dowodowego (notabene wszechstronnie i prawidłowo ocenionego przez Sąd Rejonowy zgodnie z wymogami art. 233 § 1 k.p.c.), jej postępowania mimo wszystko nie sposób było zaliczyć do tej kategorii. W tym miejscu warto jeszcze wspomnieć, że o

ile zarządca nie jest współwłaścicielem nieruchomości, musi spełniać wymagania określone przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2204) która zarządzanie nieruchomościami definiuje, jako działalność zawodową. Biorąc pod uwagę, iż K. K. od 2003 r. prowadziła własną firmę o takim profilu, przyjąć należy, iż miała ona ku temu odpowiednie przygotowanie, kwalifikacje i predyspozycje. Skoro zatem licencjonowany zarządca sprawuje zarząd sądowy nieruchomością, wykonując swoje czynności w ramach działalności zarobkowej, to ma prawo oczekiwać wynagrodzenia adekwatnego do rozmiaru swoich obowiązków, ale i do realiów rynkowych. Natomiast zupełnie inna już kwestią jest skala wynagrodzenia, która każdorazowo musi być zindywidualizowana i odniesiona do okoliczności konkretnego przypadku. Takiego wyводу zabrakło natomiast w uzasadnieniu kontrolowanego postanowienia, gdyż Sąd przedstawił uproszczony tok rozumowania, poprzestając po pierwsze na ogólnikach. Po drugie nie zróżnicowano w ogóle wysokości wynagrodzenia, choć ocenie podlegał długi okres czasu. Po trzecie Sąd nie badał szczegółowo działań i czynności zarządcy w kolejnych latach, podczas gdy nie zawsze się one ze sobą pokrywały. Z pola widzenia Sądu umknął ponadto wyraźnie dostrzegalny schemat. O ile jeszcze na początku stopień aktywności i zaangażowania zarządcy był bardzo duży, to wraz z upływem czasu zdecydowanie malał. Nie będzie przesadą stwierdzenie, iż K. K. zaczęła postępować w rutynowy i schematyczny sposób, ograniczając się do niezbędnych i koniecznych czynności. W jej działaniu nie było wyraźnego pomysłu ani planu na nieruchomość. Trudne decyzje były odwlekane i przesuwane w czasie. Z kolei dbałość o kamienicę oraz jej utrzymywanie w należyтым i bezpiecznym dla użytkowników stanie technicznym wyrażała się głównie drobnymi konserwacjami i małymi remontami bardziej o charakterze zabezpieczającym aniżeli modernizacyjnym. Dla porządku wskazać jednak trzeba, iż na taką postawę zarządcy duży wpływ miało zachowanie współwłaścicieli, którzy z nią nie tylko nie współpracowali, ale na każdym kroku wręcz krytykowali. W ten właśnie sposób odbierała to K. K., co wynika z treści jej wielu emocjonalnych pism znajdujących się w aktach sprawy. Mimo tego opór i sprzeciw ze strony współwłaścicieli nie może być traktowany jako jedyna przyczyna słabego zarządu, gdyż uwarunkowania takiego a nie innego stanu tkwiły też w sporej mierze po stronie zarządcy. Nic przecież nie stało na przeszkodzie, aby K. K. w każdej chwili zrezygnowała z zarządu, czego jednak nie uczyniła. Z tych też względów związane z tym konsekwencje musi też ponieść sama zainteresowana. Przy stale pogarszającym się zarządzie nie było więc motywów przemawiających za ochroną wydanego w tej materii przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcia.

Reasumując zwiększenie wynagrodzenia zarządcy okazało się niezasadne, dlatego też na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. niezbędna była ingerencja w pkt 3 kontrolowanego postanowienia. Istota dokonanej w **pkt I** zmiany polegała zaś na oddaleniu wniosku zarządcy sądowego K. K. o podwyższenie wysokości wynagrodzenia. Jednocześnie dokonana korekta pociągała za sobą konieczność uchylecia pkt 4 tego postanowienia, gdyż w istocie stał się on już bezprzedmiotowy.

Natomiast w pozostałym zakresie kontrolowane orzeczenie nie wzbudzało już uwag ani zastrzeżeń, dlatego też musiało się ono ostać, mimo przeciwnych zapatrywań skarżących.

Przechodząc na grunt apelacji uczestników B. S., Z. S. i J. Z. wskazać należy, iż akcentowali oni jeszcze wadliwy ich zdaniem brak odmowy zatwierdzenia sprawozdań zarządcy za lata 2011 – 2017. Jakkolwiek skarżący na tym tle sformułowali odrębny zarzut naruszenia przepisów postępowania w postaci obrazy art. 233 § 1 k.p.c., to w istocie rzeczy zakwestionowali jednak poczynioną przez Sąd Rejonowy ocenę ustalonego stanu faktycznego w kontekście przepisów o wydźwięku materialno – prawnym, tj. art. 935 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. Zresztą takowy zarzut został przez nich wyraźnie wyekspozowany, co wymaga omówienia przytoczonych unormowań. W ramach sygnalizacji wyjaśnić można, że tak czy inaczej nie doszło do naruszenia art. 233 k.p.c., ponieważ ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w sprawie została dokonana przez Sąd Rejonowy w sposób rzetelny i wedle kryteriów zakreślonych we wskazanym unormowaniu. Zgodnie z utrwaloną wykładnią kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów grupuje się następująco : 1/ doświadczenie życiowe, 2/ inne źródła wiedzy, 3/ poprawność logiczna i 4/ prawdopodobieństwo wersji. W swojej apelacji uczestnicy nie wykazali zaś, aby z uchybieniem któregokolwiek z tych kryteriów doszło do oceny dowodów. Skuteczne postawienie takiego zarzutu nie może bowiem polegać na kreowaniu odmiennych ustaleń faktycznych pozostających subiektywną oceną skarżącego. Skarżący może, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, wykazywać, że sąd naruszył ustanowione w tym przepisie zasady oceny

wiarygodności i mocy dowodów w sposób mogący mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Podnieść należy, że 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. 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 (tak SN w wyroku z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, opubl. baza prawna LEX nr 56906). Natomiast apelacje nie zawierają argumentacji, która mogłaby skutecznie podważyć dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę materiału dowodowego. W utrwalonej linii orzeczniczej wielokrotnie przecież wskazywano, iż swobodna sędziowska ocena dowodów może być podważona jedynie wówczas, gdyby okazała się rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (tak SN w wyrokach: z dnia 18 lutego 1997 r., II UKN 77/96, opubl. OSNAPiUS Nr 21/1997 poz. 426 oraz z dnia 27 lutego 1997 r., I PKN 25/97, opubl. OSNAPiUS Nr 21/1997 poz. 420).

Przekładając powyższe na realia badanej sprawy w całej rozciągłości podzielić więc należy stanowisko Sądu I instancji, iż przeprowadzone postępowanie oraz zgromadzony materiał dowodowy przemawiały za zatwierdzeniem sprawozdań finansowych zarządcy. Z kolei subiektywne przekonanie apelujących 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.

Co do meritum zgodnie z 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 zamiast dłużnika 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 wierzyciela, dłużnika i zarządcę, 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; 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 tejże rzeczy bezpośrednio lub pośrednio poprzez osiągnięty skutek gospodarczy. (...) nieruchomością obejmuje zaś dwie główne sfery działalności. Po pierwsze mamy tutaj do czynienia z czynnościami zwykłego zarządu tzw. zarząd bieżący, które leżą w gestii współwłaścicieli lub powołanego zarządcy (z reguły profesjonalna i wyspecjalizowana firma lub też indywidualny administrator). Po drugie w rachubę wchodzi czynności przekraczające zwykły zarząd, które mieszczą się w wyłącznych kompetencjach współwłaścicieli. 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).

Zasadniczo w ten model wpisywało się również postępowanie K. K., która podejmowała działania i czynności przynależące do kategorii „zarządu bieżącego”. W tej sferze zarządca postępował w należyty i właściwy sposób, reagując na wszelkie nieprawidłowości i odstępstwa od normy. Przede wszystkim podejmowane były czynności mające na celu faktyczne i efektywne zarządzanie nieruchomością. Wszelkie nakłady na nieruchomość były w pełni usprawiedliwione i przynosiły wymierne korzyści. Trudno było też mówić o marnowaniu pieniędzy, ponieważ ich wydatkowanie odbywało się w odpowiedni sposób. Zarządca właściwie dbał o infrastrukturę nieruchomości, ponieważ jest ona wyposażona we wszystkie niezbędne media i technologie. W tej sferze regularnie opłacane były należności na rzecz dostawców, wobec czego nie występowały przerwy ani zakłóceń w dostarczaniu mediów. Wysiłki i starania zarządcy tym bardziej zasługują na uznanie, biorąc pod uwagę to, iż nie wszyscy członkowie wnosili na bieżąco poszczególne opłaty, które ich obciążały. Ponadto stopień skonfliktowania współwłaścicieli odnośnie sposobu korzystania z nieruchomości był na tyle duży, że zarządca miał poważne trudności z uzyskaniem ich zgody na czynności przekraczające zwykły zarząd, co z kolei generowało przeważnie konieczność uzyskania zezwolenia sądu. Mimo tych przeciwności zarządca konsekwentnie dążył do poprawienia stanu nieruchomości, zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom oraz zagwarantowania im należytego komfortu i standardu życia. Wymiernym przykładem zdolności zarządcy było także to, że regularnie udawało się jej bilansować przychody i wydatki, przy czym te pierwsze zdecydowanie dominują nad drugimi, wobec czego każdy rok kończył się wypracowaniem zysku (ogółem za lata 2011 – 2018 zysk wyniósł łącznie 626.194,14 zł). Oczywiście w pracy zarządcy pojawiały się pewnego rodzaju mankamenty i usterki o różnej skali natężenia, które jednak w ogólnym rozrachunku nie wpływały znacząco na sprawowanie zarządu. Zaistniałe uchybienia wyrażały się chociażby wadliwym prowadzeniem dokumentacji księgowej w latach 2011 i 2012, tyle tylko iż stosunkowo szybko zostały one naprawione. Przy takim więc ujęciu liczba pozytywów przeważała nad dostrzegalnymi minusami. Trzeba też podkreślić, iż biegły ds. czynszów pozytywnie zweryfikował działania zarządcy, przyjmując iż zarząd nad nieruchomością przy ul. (...) w Ł. sprawowany był we właściwy sposób. Za Sądem I instancji warto powtórzyć, iż błędy i uchybienia zarządcy nie miały wpływu na stan techniczny budynku i budowli ani nie powodowały zagrożenia dla zdrowia i życia użytkowników nieruchomości oraz innych osób na niej i w jej pobliżu się znajdujących. Wreszcie nie można przeoczyć, że załączone do akt sprawy sprawozdania zawierają wszystkie niezbędne elementy, umożliwiające ich weryfikację i dokonanie kontroli.

W kontekście tego w pełni zrozumiałe jest to, że Sąd Rejonowy w całości zatwierdził sprawozdania zarządcy K. K. za lata 2011 – 2017, gdyż nie dawało się stwierdzić, że nie wypełniała ona swoich obowiązków albo naruszała zasady prawidłowej gospodarki. Z kolei w wydaniu rozstrzygnięcia o przeciwnej treści stały też na przeszkodzie względy praktyczne, gdyż odmowa uwzględnienia sprawozdań, przy jednoczesnej zmianie nadzorca, jeszcze bardziej zagmatwałaby napięte i skomplikowane stosunki i relacje pomiędzy współwłaścicielami.

Na koniec zgodzić się wypada ze Sądem Rejonowym, że wnioskodawca W. Z. niezasadnie domagał się wypłaty na swoją rzecz dochodów za lata od 2011 – 2018. W myśl art. 613 § 1 k.p.c. nadwyżkę dochodów po pokryciu wydatków wypłaca się współwłaścicielom w terminach oznaczonych przez sąd. Wynika to z faktu, iż zgodnie z art. 612 k.p.c. w zw. z art. 207 k.c. i art. 206 k.c. ustanowienie zarządcy, powoduje ograniczenie uprawnień współwłaścicieli polegające na wyłączeniu ich prawa do pobierania pożytków oraz innych przychodów z rzeczy i zachowaniu prawa używania rzeczy tylko o tyle, o ile nie przeszkadza to w wykonywaniu zarządu. Jak już było to sygnalizowane obowiązki zarządcy określa odpowiednio art. 935 k.p.c., wobec czego to w jego gestii leży prawo pobierania pożytków z nieruchomości zamiast właścicieli. Zarządca staje się gospodarzem rzeczy, uprawnionym wyłącznie do pobierania pożytków i zobowiązany do przekazywania uprawnionym do rzeczy nadwyżek dochodów nad wydatkami w terminach ustalonych przez sąd” – (tak Antoni Górski w: Komentarz do art. 613 k.p.c. Lex/el.) Skoro tak, to osiągnięte nadwyżki dochodów pozostają w wyłącznej dyspozycji zarządcy, a nie współwłaścicieli. Nie można zatem dokonywać jakichkolwiek rozliczeń w sprawie o zniesienie współwłasności co do pożytków, które jeszcze nie trafiły do rąk współwłaścicieli, lecz znajdują się w dyspozycji zarządcy, dopóki nie zapadnie decyzja zarządcy w kwestii ich wykorzystania. Co ważne art. 613

k.p.c. nie daje zarządcy ani też sądowi w postępowaniu w przedmiocie nadzoru nad wykonywaniem zarządu przez ustanowionego zarządcę sądowego możliwości rozliczenia tej nadwyżki w sposób dowolny czy uznaniowy oraz nie daje podstaw do wyrównania ewentualnych wzajemnych roszczeń współwłaścicieli wynikających z posiadania i korzystania z nieruchomości. Kwestia w jaki sposób należy wypłacać pożytki, a w tym nadwyżkę dochodów uregulowana jest w art. 207 k.c., który daje prawo każdemu współwłaścicielowi stosownie do jego udziału pobierać takie korzyści z rzeczy. Zadaniem zarządcy jest więc rozliczanie nadwyżki dochodów w sposób wskazany w tym przepisie pod nadzorem sądu, natomiast jego rolą nie jest dokonywanie rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami. Wypłacie podlegają zatem te środki, które zgromadził zarządca sądowy. Dopiero bowiem dochód netto, pozostały po upływie roku gospodarczego, odrywa się od przedmiotu współwłasności i dzieli na odrębne części przypadające poszczególnym współwłaścicielom. Takie stanowisko stanowi wskazówkę, że w sytuacji gdy wspólna rzecz jest eksploatowana gospodarczo, realizacja uprawnień współwłaściciela nie może pozostawać w sprzeczności z zasadami prawidłowej gospodarki. Wbrew temu, co wynika z art. 207 k.c. współwłaściciele nie mogą oczekiwać wypłaty ewentualnie pobranych pożytków na swoją rzecz, gdyż pożytki i przychody z nieruchomości wchodzi do wspólnego zasobu dochodów, którymi gospodaruje zarządca. Zgodnie natomiast z art. 940 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. zarządca pokrywa wydatki związane z nieruchomością w określonej we wskazanym przepisie kolejności.

Nie ulega przy tym żadnej najmniejszej wątpliwości, że do dyspozycji tego unormowania zaliczają się również wydatki remontowe, które należy pilnie poczynić i to w szerokim zakresie w odniesieniu do wspomnianej nieruchomości. Zakres wspomnianych prac oraz ich koszt (niemniej niż 538.113 zł netto) precyzyjnie i miarodajnie oszacował powołany w sprawie biegły ds. budownictwa P. K.. Z porównania tej wartości z rozmiarem dochodu na poziomie 626.194,14 zł wynika, iż ten ostatni wcale nie musi wystarczyć na pokrycie kosztów kompleksowego remontu. Wręcz przeciwnie liczyć się nawet trzeba z ich wzrostem, tym bardziej że doświadczenie i praktyka wskazują, iż przy tak zaawansowanych pracach z reguły pojawiają się różnego rodzaju wydatki dodatkowe. Nie bez znaczenia jest i to, że ostateczny koszt remontu zostanie określony dopiero na etapie wykonawstwa. Tym samym pula środków pozyskana w ramach dochodów nie może być dowolnie rozdysponowana tak jak chce tego skarżący wnioskodawca lecz ewidentnie musi być zabezpieczona na potrzeby przyszłego remontu. Dzięki temu kamienica ma szansę odzyskać swój dawny blask i świetność, przez co automatycznie zwiększy się jej atrakcyjność i wartość rynkowa. Rekapitulując sfinansowanie niezbędnego remontu, którego potrzeba przeprowadzenia została potwierdzona opinią biegłego z zakresu budownictwa, jak również nie była kwestionowana przez współwłaścicieli ani przez zarządcę, powinno nastąpić z wypracowanego przez nieruchomość dochodu, który obecnie jest zgromadzony na stosownym rachunku bankowym.

Na aprobatę zasługuje ponadto zaskarżone przez wnioskodawcę rozstrzygnięcie ujęte w pkt 6 postanowienia, dotyczące upoważnienia zarządcy sądowego nieruchomości do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w postaci wykonania prac remontowych szczegółowo wymienionych w ppkt a) – k), albowiem stanowi ono wyraz konsekwencji orzeczniczej Sądu w tej materii.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy, uznał, że obie dalej idące apelacja są już niezasadne, dlatego też na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w **pkt II** sentencji.

Z kolei brzmienie art. 520 § 1 k.p.c. upoważniało do stwierdzenia w **pkt III**, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego zgodnie ze swoim udziałem w sprawie, ponieważ w tym samym stopniu byli zainteresowani jego wynikiem, a z uwagi na końcowe rozstrzygnięcie nie było podstaw do zwrotu kosztów między nimi.