

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi postanowieniem wydanym w dniu 29 kwietnia 2016r., w sprawie z wniosku E. K., A. K. (1)

i E. K., z udziałem J. K., (...) Sp. z o.o. w Ł., A. J., A. E., M. H., B. G., K. H., B. J., H. J., H. J., I. T., M. K., S. J., M. W., D. S. i Prokuratora Prokuratury Okręgowej w Łodzi, o zarząd sądowy nieruchomości:

1. zatwierdził sprawozdania zarządcy sądowego M. H. za okres od 1 grudnia 2005 roku do 16 lutego 2007 roku;
2. ustalił wynagrodzenie zarządcy sądowego M. H. w okresie od 1 grudnia 2005 roku do 16 lutego 2007 roku na kwotę 1.500 zł miesięcznie;
3. zasądził na rzecz M. H. tytułem wynagrodzenia za sprawowanie zarządu sądowego w okresie od 1 grudnia 2005 roku do 16 lutego 2007 roku:
 - a) od A. K. (1) kwotę 6.540 zł,
 - b) od E. K. kwotę 4.905 zł,
 - c) od E. K. kwotę 4.905 zł,
 - d) od A. E. kwotę 5.450 zł;
4. ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;
5. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Ł. tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych:
 - a) od A. K. (1) kwotę 1.666,38 zł,
 - b) od E. K. kwotę 1.249,79 zł,
 - c) od E. K. kwotę 1.249,79 zł,
 - d) od A. E. kwotę 1.388,65 zł.

W uzasadnieniu powyższego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał, że złożone przez byłego zarządcę sądowego nieruchomości sprawozdania z zarządu sprawowanego przez niego w okresie od 1 grudnia 2005 r. do 16 lutego 2007 r., po ich uzupełnieniu pisemnym i ustnym na rozprawie, odpowiadają wymogom określonym w art. 937 § 1 k.p.c. i zasługują na zatwierdzenie. Sądu meriti, dokonując oceny działań zarządcy sądowego, uwzględnił skrajnie trudną sytuację, w jakiej znalazł się on przejmując zarząd, tj.: brak środków finansowych, brak współpracy z zarządcą ze strony skonfliktowanych współwłaścicieli, nieprzekazanie zarządcy przez współwłaścicielkę A. K. (2) niezbędnych dokumentów dotyczących objętej zarządem nieruchomości. O wysokości wynagrodzenia należnego zarządcy sądowemu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 939 § 1 k.p.c., zgodnie z którym wysokość wynagrodzenia sąd określa odpowiednio do nakładu pracy i dochodowości nieruchomości uznając, że wnioskowana przez byłego zarządcę sądowego kwota wynagrodzenia w wysokości 1.500 zł miesięcznie jest znacząco niższa od najniższych stawek rynkowych obowiązujących w okresie sprawowanego zarządu. Ze względu na to, że aktualnie przedmiotowa nieruchomość nie przynosi zysków, lecz generuje stratę, w związku z czym brak jest możliwości zobowiązania aktualnego zarządcy do wpłaty wynagrodzenia za sprawowanie zarządu przez byłego zarządcę, Sąd Rejonowy na podstawie art. 207 k.c. i art. 939 § 4 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c., zasądził należne byłemu zarządcy sądowemu wynagrodzenie za sprawowanie zarządu sądowego w okresie od 1 grudnia 2005 roku do 16 lutego 2007 roku

od współwłaścicieli w stosunku odpowiadającym wielkości przysługujących im udziałów w nieruchomości, z uwzględnieniem przejścia udziału wnioskodawczyni A. K. (2) na jej spadkobierców.

Apelację od opisanego postanowienia wywiedli wnioskodawcy. A. K. (1) zaskarżył ww. postanowienie w zakresie pkt 1, 2, 3 a), 4 i 5 a); E. K. - w zakresie pkt 1, 2, 3 b), 4 i 5 b); natomiast E. K. - w zakresie pkt 1, 2, 3 c), 4 i 5 c). Skarżący zarzucili Sądowi Rejonowemu:

1. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej, oceny dowodów polegającej na:

- pominięciu w ocenie sprawozdania za okres sprawowania zarządu M. H. dowodów, z których wynikają zaniedbania i błędy w sprawowaniu zarządu przez zarządcę sądowego (Sąd wskazuje jedynie na liczne błędy przy sprawowaniu zarządu, przyjmując jednak, iż całokształt działań ma wydźwięk pozytywny),

- przyjęciu, iż nieprzekazanie przez A. K. (2), tj. poprzedniego zarządcę nieruchomości takich dokumentów jak odpisy wyroków eksmisyjnych czy zasądzających należności oraz brak wykazu toczących się spraw sądowych i egzekucyjnych ze wskazaniem sygnatur oraz organów przed którymi się toczą, w zasadzie uniemożliwiły podjęcie tego rodzaju czynności przez zarządcę sądowego (k. 25-26 uzasadnienia postanowienia), w sytuacji gdy zarządca M. H. zeznał, iż „uważał, że jeżeli wszczęła te sprawy wnioskodawczym, to ona będzie je kontynuować” (zeznania M. H. z dnia 7 stycznia 2009 r.), co wskazywało na brak woli prowadzenia postępowań sądowych przez zarządcę sądowego pomimo ciążącego na nim obowiązku,

- przyjęciu, iż brak wystąpienia przez zarządcę sądowego o wprowadzenie w zarząd nieruchomości często w praktyce nie przynosi oczekiwanych efektów, a nadto, iż nie można ustalić, czy uzyskanie postanowienia Sądu w tym przedmiocie przyniosłoby rzeczywiste rezultaty w postaci uzyskania kluczy i dokumentacji dotyczącej nieruchomości, w sytuacji gdy zarządca sądowy jako profesjonalista winien był dopełnić obowiązków związanych z objęciem nieruchomości w zarząd, a dopiero nieuzyskanie wykonania postanowienia wprowadzającego w zarząd mogłoby rodzić negatywne konsekwencje dla współwłaściciela, mające również wpływ na treść rozstrzygnięcia w sprawie o zatwierdzenie sprawozdań zarządcy;

b) braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego polegającym na:

- niedokonaniu oceny proporcji nakładu pracy zarządcy w stosunku do zaniedbań i zaniechań czynności prawidłowego zarządu przy ocenie nakładu pracy uzasadniającego wysokość wynagrodzenia, niedokonaniu oceny przesłanki dochodowości nieruchomości jako kryterium dla ustalenia wysokości wynagrodzenia oraz okoliczności, iż większą część nieruchomości stanowiły pustostany,

- braku odniesienia się przez Sąd do okoliczności, iż M. H. nie prowadził nowych spraw sądowych o eksmisję czy zapłatę przeciwko najemcom za okres sprawowania przez niego zarządu w sytuacji, gdy taki obowiązek obciąża zarządcę sądowego nieruchomości, który jako jedyny jest legitymowany czynnie do występowania w tego typu sprawach;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 937 § 1 i 2 k.p.c. poprzez błędną jego wykładnię polegającą na zatwierdzeniu w całości sprawozdania zarządcy sądowego pomimo negatywnej oceny części działań zarządcy,

b) art. 935 k.p.c., art. 939 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na zatwierdzeniu sprawozdania zarządcy sądowego pomimo braku przesłanek do uznania, że zarząd był sprawowany w sposób prawidłowy oraz przyznanie wynagrodzenia w wysokości żądanej przez zarządcę sądowego pomimo stwierdzenia uchybień w sprawowaniu zarządu sądowego.

W kontekście powyższych zarzutów skarżący wnieśli o zmianę postanowienia w zaskarżonej części poprzez jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego bądź

o zmianę postanowienia w zaskarżonej części poprzez odmowę zatwierdzenia sprawozdań z zarządu nieruchomością sprawowaną przez M. H.

i oddalenie wniosku o przyznanie wynagrodzenia za cały okres sprawowania zarządu i rozstrzygnięciu o kosztach postępowania za I i II instancję.

Podczas rozprawy apelacyjnej 25 kwietnia 2017 r. pełnomocnik wnioskodawców poparł wniesioną apelację, natomiast obecny na rozprawie pełnomocnik uczestniczki A. E. oraz prokurator Prokuratury Okręgowej w Łodzi wnieśli o oddalenie apelacji. Pełnomocnik uczestniczki A. E. wniósł nadto o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu w całości. Sąd Okręgowy, po dokonaniu analizy materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania rozpoznawczego, przyjmuje za własne ustalenia Sądu

I instancji stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia przyjętego w zaskarżonym postanowieniu. W ocenie Sądu odwoławczego Sąd Rejonowy w sposób właściwy zastosował również odpowiednie przepisy prawne do stanu faktycznego niniejszej sprawy.

Przystępując do oceny zasadności zarzutów apelacji na wstępie koniecznym jest odniesienie się do zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski

w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyście przeprowadzonego postępowania, mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń

o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

W ocenie Sądu Okręgowego chybiony jest zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego, skutkujące niewyjaśnieniem wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności faktycznych. W myśl powołanego wyżej przepisu ustawy 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 i 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. 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 kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, iż w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o wszechstronną ocenę całego zgromadzonego materiału dowodowego (dokumenty prywatne i urzędowe, zeznania byłego zarządcy sądowego M. H., opinia biegłego sądowego z zakresu rachunkowości oraz biegłego do spraw czynszów) i nie naruszył przy tym dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona

przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego. Sąd meriti wskazał również w uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia jakie okoliczności uznał za udowodnione i na jakich w tej mierze oparł się dowodach oraz przyczyny, dla których innym dowodom odmówił mocy dowodowej. Podniesione w tym zakresie w apelacji zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji i zmierzają w istocie wyłącznie do zbudowania na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie alternatywnego w stosunku do ustalonego przez Sąd Rejonowy, korzystnego dla skarżących, stanu faktycznego. W ocenie Sądu Okręgowego nie mogły one jednak odnieść oczekiwanego przez skarżących skutku w postaci wzruszenia zapadłego orzeczenia w odwołaniu do regulacji art. 233 § 1 k.p.c.

W uzupełnieniu powyższego wskazać należy, że analiza treści apelacji uzasadnia stwierdzenie, że skarżący, pomimo sformułowania pod adresem Sądu

I instancji zarzutu naruszenia przepisu art. 233 k.p.c., w istocie nie kwestionują prawidłowości oceny poszczególnych dowodów oraz poczynionych na ich podstawie przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych, a jedynie nie aprobują ich oceny prawnej. Dla przykładu: skarżący nie zarzucają Sądowi meriti pominięcia przy rekonstrukcji stanu faktycznego ustalenia dotyczącego błędów popełnionych przez zarządcę sądowego M. H. w okresie sprawowania przez niego zarządu nieruchomością, lecz kwestionują końcową ocenę tego Sądu uznającą, że (mimo popełnienia przez M. H. pewnych błędów w toku sprawowania zarządu) całokształt podejmowanych przez zarządcę działań ma wydźwięk pozytywny. Tego rodzaju zastrzeżenia oceniane być jednak muszą przez pryzmat dyspozycji odpowiednich przepisów prawa materialnego i tak właśnie ocenił je Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie.

Przechodząc do analizy podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego Sąd Okręgowy wskazuje, że podziela dokonaną przez Sąd Rejonowy pozytywną ocenę prawną złożonego przez byłego zarządcę sądowego M. H. sprawozdania z zarządu przedmiotową nieruchomością za okres od dnia 1 grudnia 2005 r. do dnia 16 lutego 2007 r.

Przepis art. 935 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. nakłada na zarządcę sądowego obowiązek sprawowania zarządu nieruchomością w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki tą nieruchomością. Tym samym, jego czynności prowadzą się do zakresu czynności zwykłego zarządu. Dla dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu ustawa (art. 935 § 3 k.p.c.) wymaga bowiem zgody współwłaścicieli, a w jej braku - zezwolenia sądu, który przed wydaniem postanowienia wysłucha wierzyciela, dłużnika i zarządcę, chyba że zwłoka groziłaby szkodą, gdy są na to wystarczające środki finansowe.

Oceny czy zarządca sądowy wywiązał się w sposób należyty (uzasadniający zatwierdzenie sprawozdania z zarządu) z ww. obowiązku należy – co oczywiste - dokonywać z uwzględnieniem okoliczności faktycznych konkretnej sprawy.

W przedmiotowym stanie faktycznym Sąd Rejonowy w sposób właściwy ocenił ogół podejmowanych przez byłego zarządcę sądowego czynności zarządu w kontekście uwarunkowań faktycznych, w jakich zarząd ten był wykonywany. W szczególności chodzi tu o zachowanie poprzedniego zarządcy przedmiotowej nieruchomości

w osobie jej współwłaścicielki A. K. (2), która w okresie będącym przedmiotem oceny podejmowała szereg działań i zaniechań, które realnie co najmniej utrudniały byłemu zarządcy sądowemu M. H. sprawowanie zarządu nieruchomością. Bez wątplenia rację ma Sąd I instancji stwierdzając, że już przekazanie byłemu zarządcy sądowemu M. H. przez A. K. (2)

z opóźnieniem jedynie części dokumentacji dotyczącej nieruchomości objętej zarządem (tj. dopiero w okresie od 29 grudnia 2005 r. do 20 lutego 2006 r.) poważnie utrudniło zarządcy sądowemu rozpoznanie sytuacji faktycznej i prawnej tej nieruchomości oraz opracowanie i wdrożenie planu zarządzania nią zarówno w zakresie pobierania pożytków (w postaci czynszów od najemców lokali), jak i czynienia niezbędnych nakładów zmierzających do zachowania nieruchomości

w stanie niepogorszonej. Trudno bowiem oczekiwać od zarządcy natychmiastowego podjęcia efektywnych działań zarządczych w sytuacji, gdy nie dysponuje on podstawowymi informacjami dotyczącymi stanu faktycznego (w tym technicznego) i prawnego zarządzanej nieruchomości.

Skarżący całkowicie bezzasadnie podnoszą w apelacji zarzut pominięcia przez Sąd meriti przy ocenie sprawozdania z zarządu, że M. H. zaniechał prowadzenia przeciwko najemcom postępowań sądowych o zapłatę zaległych należności czynszowych oraz o eksmisję. Wbrew powyższemu stwierdzeniu Sąd Rejonowy wziął bowiem ww. okoliczność pod rozwagę dając temu wyraz

w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia i wskazując, że nie przekazanie zarządcy dokumentów takich, jak: umowy najmu lokali, odpisy wyroków wydanych

w sprawach już zakończonych, czy wykazy toczących się jeszcze spraw sądowych

i egzekucyjnych uniemożliwiało zarządcy sądowemu podjęcie działań zmierzających do wypowiedzenia umów najmu, egzekwowania zaległych należności czynszowych

i eksmisji lokatorów nie płacących czynszu najmu. Z powyższą oceną Sądu meriti należy się zgodzić. W jej uzupełnieniu Sąd Okręgowy, podziеляjąc argumentację pełnomocnika uczestniczki A. E., wskazuje, że nie bez znaczenia dla oceny zasadności powstrzymania się przez zarządcę sądowego M. H. z podjęciem ww. działań był fakt, że w grudniu 2005 r. (a więc już po uprawomocnieniu się postanowienia Sądu o ustanowieniu zarządcy sądowego) poprzedni zarządca nieruchomości A. K. (3), nie będąc do tego uprawnioną, pobrała należności czynszowe od najemcy jednego lokalu użytkowego oraz pięciu lokali mieszkalnych. Działaniem tym A. K. (3) uszczupliła środki finansowe, którymi mógł dysponować nowopowołany zarządca sądowy M. H. z przeznaczeniem na sprawowanie zarządu przedmiotową nieruchomością (w tym także na ewentualne opłaty sądowe od pism wszczynających postępowania w sprawach o zapłatę). Jak ustalił Sąd Rejonowy na rachunek zarządcy sądowego w grudniu 2005 r. z tytułu czynszu wpłynęła (poza kwotami pobranymi przez A. K. (3)) zaledwie kwota ok. 2.5000 zł. W tej sytuacji, uwzględniając zły stan techniczny nieruchomości i związaną z nim konieczność doraźnego usuwania powstałych awarii i usterek należy stwierdzić, że we wstępnym okresie sprawowania zarządu z punktu widzenia zarządcy sądowego istniały pilniejsze wydatki niż te związane z uiszczaniem opłat sądowych w związku ze wszczynaniem postępowań o zapłatę i eksmisję.

Z niekwestionowanych przez strony ustaleń Sądu I instancji wynika, że w okresie od 1 stycznia 2006 roku do 31 maja 2006 roku oraz w całym okresie sprawowanego zarządu, zarządca sądowy M. H. podejmował działania obejmujące w szczególności: zatrudnienie pracowników dla obsługi nieruchomości, sporządzanie harmonogramów dyżurów na portierni, dokonywanie obliczeń i wypłat wynagrodzeń dla pracowników, sporządzanie deklaracji rozliczeniowych dla ZUS i deklaracji podatkowych od wynagrodzeń pracowników PIT-4, kontrolowanie pracy portierów, zapewnienie utrzymania czystości w nieruchomości, odśnieżanie terenu posesji i chodnika ul. (...), zakup sprzętu do utrzymania czystości, środków czystości, soli do posypywania chodników, żarówek, materiałów do usuwania awarii, regulowanie opłat za media, wystawianie faktur VAT dla najemcy lokalu użytkowego, opłacanie podatku od nieruchomości i składek na jej ubezpieczenie, prowadzenie bieżącej korespondencji z najemcami lokali, zlecenie usuwania awarii wodociągowych i kanalizacyjnych (w tym celu zarządca uzyskał dokumentację z Zakładu (...)), przeprowadzenie przeglądu piwnic i strychów nieruchomości oraz prowadzenie rozliczeń finansowych nieruchomości. W okresie od 1 czerwca 2006 roku do 16 lutego 2007 roku M. H. zlecił punktowe naprawy dachów w miejscach, gdzie występowały przecieki, a także miejscach wyraźnych uszkodzeń połączeń dachowych, gdzie przecieki mogły wystąpić. W dniu 9 października 2006 roku M. H. zlecił firmie (...) s.c. wykonanie przeglądu stanu technicznego budynku. W okresie od grudnia 2005 roku do 16 lutego 2007 roku zarządca sądowy uzyskiwał przychody z tytułu czynszu najmu, pokrywając nimi wydatki obejmujące opłaty za dostawę wody, wywóz nieczystości, wynagrodzenia pracowników, podatek od nieruchomości i koszty ubezpieczenia nieruchomości, koszty energii elektrycznej, wydatki na remonty i bieżącą konserwację oraz przegląd pięcioletni.

W ocenie Sądu Okręgowego – wbrew zarzutom skarżących - nie budzi najmniejszych wątpliwości, że powyższe działania M. H. mieszczą się w pojęciu zarządu nieruchomością w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, o którym mowa w art. 935 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. i uzasadniały zatwierdzenie przez Sąd Rejonowy sprawozdania z zarządu za okres od dnia 1 grudnia 2005 r. do dnia 16 lutego 2007 r. Zakres i efektywność sprawowanego przez M. H. zarządu były natomiast adekwatne do omówionych wyżej uwarunkowań faktycznych, w jakich przyszło mu działać, tj. do utrudnień w sprawowaniu zarządu przez współwłaścicielkę nieruchomości A. K. (3) oraz pogorszenia stanu jego zdrowia (M. H.). Potwierdzeniem powyższego jest to, że na zakończenie okresu sprawowanego zarządu M. H. uzyskał dodatni wynik finansowy (przewaga przychodów nad kosztami) wyrażający się kwotą 14.601,33 zł, którą to

kwotę przekazał następnemu zarządcy sądowemu. Należy przy tym wskazać, że wynik finansowy osiągnięty przez M. H. za okres sprawowania zarządu sądowego nie przedstawia się niekorzystnie w porównaniu z późniejszymi okresami czasu. Z zatwierdzonych przez Sąd Rejonowy sprawozdań z zarządu za lata 2012 i 2013 wynika, że – choć wyższe były przychody i koszty – wynik finansowy w tych latach był ujemny (strata). Dopiero rok 2014 przyniósł dodatni wynik finansowy.

Sąd Okręgowy nie podziela również zarzutów apelacji dotyczących naruszenia przez Sąd meriti przepisu art. 939 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. poprzez przyznanie wynagrodzenia w wysokości żądanej przez zarządcę sądowego pomimo stwierdzenia uchybień w sprawowaniu zarządu sądowego. Zgodnie z powołanym przepisem zarządca może żądać wynagrodzenia oraz zwrotu wydatków, które w związku z zarządem poniósł z własnych funduszków. Wysokość wynagrodzenia sąd określi odpowiednio do nakładu pracy i dochodowości nieruchomości.

Skarżący w apelacji dyskredytują rodzaj i zakres czynności zarządczych podejmowanych w okresie od dnia 1 grudnia 2005 r. do dnia 16 lutego 2007 r. przez byłego zarządcę sądowego M. H. twierdząc, że sprowadzały się one tylko do naliczania opłat za media i czynsze oraz regulowania zobowiązań finansowych nieruchomości, rozliczeń z urzędem skarbowym oraz usuwania awarii w lutym 2006 r. oraz drobnych prac remontowych, które dotyczyły punktowych napraw dachu

i stanowiły jedynie niewielki i rutynowy zakres pracy zarządcy w stosunku do czynności, które nie zostały wykonane. Jednocześnie, w opozycji do czynności podjętych przez M. H., skarżący koncentrują swoje zarzuty na stwierdzonych przez biegłego nieprawidłowościach w zakresie dokonywania przez zarządcę sądowego rozliczeń z tytułu podatku VAT oraz zaniechaniu wszczęcia lub kontynuowania postępowań sądowych wobec najemców lokali o zapłatę zaległego czynszu lub o ich eksmisję.

W ocenie Sądu Odwoławczego wskazane powyżej rozłożenie ciężaru

i znaczenia działań zarządcy oraz nieprawidłowości w jego działaniach nie jest właściwe w przedmiotowym stanie faktycznym. Jak już wcześniej wskazano czynności podejmowane przez M. H. w ramach sprawowania zarządu sądowego odpowiadały zasadom prawidłowej gospodarki przedmiotową nieruchomością. Ustalony przez Sąd I instancji nakład pracy włożonej przez M. H. w sprawowanie ww. zarządu sądowego – wbrew twierdzeniom skarżących – był duży, co wynikało z samego rozmiaru nieruchomości (2.471,4 m² powierzchni gruntu i 4.660 m² powierzchni użytkowej budynków) oraz jej złego stanu technicznego wymagającego dokonywania szeregu prac naprawczych i konserwacyjnych. W tej sytuacji, biorąc pod uwagę, że przeciętne stawki wynagrodzenia zarządców nieruchomości w Ł. za zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi w okresie sprawowania zarządu przedmiotową nieruchomością przez M. H. kształtowały się (w zależności od wielkości zasobu, położenia nieruchomości, stanu technicznego i wieku budynku) na poziomie od 0,48 zł do 1,00 zł za 1 m² powierzchni zarządzanej nieruchomości (co przy dużej wielkości zasobu mieszkaniowego przedmiotowej nieruchomości oraz jej złym stanie technicznym uzasadniałoby przyjęcie stawki wynagrodzenia z górnej granicy ww. przedziału) oraz, że obecnie M. H. nie prowadzi działalności gospodarczej i domaga się wynagrodzenia w kwocie netto (bez VAT), należy całkowicie podzielić stanowisko Sądu Rejonowego, iż żądanie przez M. H. przyznania mu wynagrodzenia za sprawowanie zarządu według stawki 1.500 zł miesięcznie jest całkowicie usprawiedliwione albowiem przy uwzględnieniu stawki minimalnej 0,48 zł za 1 m² opiewało by ono miesięcznie na kwotę 2.236 zł

Gdyby przyjmując, za skarżącymi, że kwota wynagrodzenia w wysokości 2.236 zł miesięcznie jest zasadna w przypadku zarządu sprawowanego w pełni prawidłowo (co w przedmiotowej sprawie według skarżącego nie miało miejsca), to w przedmiotowym stanie faktycznym – przy uwzględnieniu stwierdzonych nieprawidłowości w sprawowaniu zarządu przez M. H. – kwotę 1.500 zł miesięcznie uznać należy za adekwatną do nakładu pracy i dochodowości nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawców, jako bezzasadną, opierając się na regulacji art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzekając jak w punkcie 2. wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 3. postanowienia na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, iż nie zachodzą szczególne powody, dla których należałoby odstąpić od zasady przewidzianej w tym przepisie, która rządzi kosztami postępowania cywilnego w postępowaniu nieprocesowym, a w takim postępowaniu rozstrzygana była niniejsza sprawa.

Jednocześnie w punkcie 1. wyroku Sąd Okręgowy, na podstawie art. 350 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., z urzędu sprostował oczywistą omyłkę pisarską w komparycji zaskarżonego postanowienia w ten sposób, że w miejsce błędnie oznaczonego nazwiska uczestniczki (...) wpisać prawidłowe brzmienie nazwiska (...). Uczestniczka w dniu wydania zaskarżonego postanowienia nosiła bowiem nazwisko E..