

Sygn. akt IX Ca 401/18

POSTANOWIENIE

Dnia 25 lipca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Beata Grzybek SO Krystyna Skiepmo
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 25 lipca 2018 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku wierzycieli Krajowego Ośrodka (...) w W., (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W., M. K. (1), H. T., J. H., Towarzystwa (...) z siedzibą w W., Naczelnika (...) Urzędu Skarbowego w G. i Gminy G.

z udziałem (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania zarządcy i przyznania zwrotu wydatków

na skutek apelacji wierzyciela Krajowego Ośrodka (...) w W. od postanowienia Sądu Rejonowego w Bartoszycach z dnia 15 grudnia 2017 r., sygn. akt I Co 716/14,

p o s t a n a w i a:

oddalić apelację.

Beata Grzybek Mirosław Wieczorkiewicz Krystyna Skiepmo

Sygn. akt IX Ca 401/18

UZASADNIENIE

Zarządca nieruchomości położonej w W. (Kw. nr (...)) należącej do dłużnika (...) spółka z o.o. z siedzibą w S. B. - w dniach 24 maja 2016 r., 29 grudnia 2016 r., 29 maja 2017 r. złożył sprawozdania z zarządu nad powyższą nieruchomością.

Postanowieniem z dnia 15 grudnia 2017r. Sąd Rejonowy w Bartoszycach zatwierdził sprawozdania z czynności J. B. za okresy od 22 stycznia 2015r. do 30 kwietnia 2016r., od 1 maja 2016r. do 30 listopada 2016r., od 1 grudnia 2016r. do 30 grudnia 2017r. (pkt I), oddalił wnioski zarządcy J. B. o zwrot poniesionych przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. kosztów dozoru za okresy od 27 lutego 2015r. do 20 kwietnia 2016r., od 1 maja 2016r. do 30 listopada 2016r., od 1 grudnia 2016r. do 30 kwietnia 2017r. (pkt II).

Sąd Rejonowy ustalił, że w prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bartoszycach - M. G. sprawie egzekucyjnej o sygn. Km 1869/14 komornik dokonał zajęcia nieruchomości położonej w W. (KW nr (...)). Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest dłużnik (...) spółka z o.o. z siedzibą w S.. Zajęta nieruchomość pozostawała w zarządzie dłużnika. W dniu 1 grudnia 2014r. wpłynął do sądu egzekucyjnego wniosek wierzyciela Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział w O. (obecnie Krajowy Ośrodek (...) Oddział Terenowy w O.) o odjęcie zarządu nieruchomością dłużnikowi i ustanowienie innego zarządu.

Dalej Sąd ten ustalił, że postanowieniem z dnia 22 stycznia 2015r. odebrał dłużnikowi zarząd nad zajęta nieruchomością położoną w W. i ustanowił nowego zarządcę w osobie J. B..

Postanowieniem z dnia 20 kwietnia 2016r., zobowiązano zarządcę nad zajęta nieruchomością do złożenia sprawozdania ze swoich czynności oraz udokumentowanego sprawozdania rachunkowego w terminie do 30 maja 2016r. oraz do składania sprawozdania ze swoich czynności oraz udokumentowanego sprawozdania rachunkowego raz na pół roku, pierwsze do dnia 31 grudnia 2016r. W dniu 25 maja 2016r. zarządca nieruchomości złożył pierwsze sprawozdanie z zarządu. W sprawozdaniu wskazał, że zarządzana nieruchomość jest zabudowana budynkami wykorzystywanymi w przeszłości, jako mieszalnia pasz. Podniósł, że w chwili obecnej na tej nieruchomości nie jest możliwe prowadzenie jakiegokolwiek działalności, ponieważ wszystkie urządzenia i budynki zostały zdewastowane i w znacznej części zdemontowane przez właścicieli tejże nieruchomości przed przejęciem przez niego zarządu. Z nieruchomości nie można osiągać żadnych dochodów. W powyższym sprawozdaniu wskazał, że na jego wniosek wierzyciel Agencja Nieruchomości Rolnych podpisała w dniu 27 lutego 2015r. umowę z firmą ochroniarską na całodobowy dozór nad nieruchomością. W sprawozdaniu wykazał czynności, które podjął w okresie od objęcia przez niego zarządu do dnia złożenia sprawozdania. Zarządca złożył wniosek o zwrot poczynionych przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. kosztów dozoru obiektu W. za okres od 27 maja 2015r. do dnia 30 kwietnia 2016r. w kwocie 57.073,86,-zł.

Dalej zostało ustalone, że w dniu 29 grudnia 2016r. zarządca nieruchomości złożył drugie sprawozdanie z zarządu za okres od 1 maja do 30 listopada 2016. W sprawozdaniu wykazał czynności, które podjął w okresie objętym sprawozdaniem. Zarządca złożył wniosek o zwrot poczynionych przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. kosztów dozoru obiektu W. za okres od 1 maja 2016r. do dnia 30 listopada 2016r. w kwocie 17.500,-zł. W dniu 29 maja 2017r. zarządca nieruchomości złożył trzecie sprawozdanie z zarządu za okres od 1 grudnia 2016r. do 30 kwietnia 2017r. W sprawozdaniu wykazał czynności, które podjął w okresie objętym sprawozdaniem. Zarządca złożył wniosek o zwrot poczynionych przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. kosztów dozoru obiektu W. za okres od 1 grudnia 2016r. do dnia 30 kwietnia 2016r. w kwocie 59.570,52,-zł.

Mając to na uwadze Sąd Rejonowy wskazał, że sprawozdania przedłożone przez zarządcę spełniają wymogi art. 935 § 1 kpc, dlatego też zostały w całości zatwierdzone.

W tym zakresie Sąd I instancji uznał, że zarządca dokładnie wskazał, jakie czynności wykonał od momentu objęcia zarządu nad nieruchomością dłużnika, a także wystąpił do wierzyciela o objęcie obiektu całodobową ochroną.

Według tego Sądu na uwzględnienie nie zasługiwał natomiast wniosek zarządcy w przedmiocie przyznania wierzycielowi, obecnie pod nazwą Krajowy Ośrodek (...), kosztów ochrony nieruchomości w kwotach odpowiednio: 57.073,86,-zł, 17.500,-zł, 59.570,52,-zł.

W tej kwestii Sąd Rejonowy podał, że zgodnie z art. 939 § 1 kpc zarządca może żądać wynagrodzenia oraz zwrotu wydatków, które w związku z zarządem poniósł z własnych funduszy. Tymczasem wydatki na ochronę nieruchomości zostały poniesione przez wierzyciela, a więc nie podlegają zwrotowi. Zarządca nie wykazał legitymacji czynnej do wystąpienia z wnioskiem o zwrot wydatków za ochronę.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wierzyciel, który zaskarżył rozstrzygnięcie Sądu I instancji w całości.

Wierzyciel zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu:

1. art. 232 kpc i art. 233 (bez wskazania paragrafu, co jest istotne) kpc poprzez niewyjaśnienie istotnej dla sprawy okoliczności, tj. nieprzeprowadzenie prawidłowo postępowania dowodowego polegającego na nieustaleniu, a w konsekwencji na pominięciu tak istotnej okoliczności, że pełniący obowiązki zarządcy J. B. jest pracownikiem wierzyciela, który przejął na siebie wyłożenie środków finansowych na dozór,
2. art. 935 kpc i 939 § 1 kpc poprzez oddalenie wniosku zarządcy o zwrot poniesionych kosztów dozoru.

Mając powyższe na uwadze, wierzyciel wniósł o zmianę pkt II zaskarżanego postanowienia poprzez przyznanie zarządcy zwrotu kosztów dozoru i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych - ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia w pkt II i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi Rejonowemu w Bartoszycach.

Dodatkowo wniósł o przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Kontrola instancyjna doprowadziła Sąd II instancji do przekonania, że ustalenia faktyczne i przyjęte rozstrzygnięcie prawne dokonane przez Sąd Rejonowy jest prawidłowe i odpowiada prawu. Wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ustalenia i wywody zostały przeprowadzone na podstawie poprawnej analizy dowodów oraz podanej tam podstawy prawnej, których ocena nie wykazała błędów natury faktycznej, czy logicznej, jak również jurydycznej. Sąd I instancji wskazał, jakie fakty uznał za potrzebne do ukierunkowanego we wniosku iżądanego rozstrzygnięcia oraz na jakich przesłankach oparł swoją decyzję.

W konsekwencji ustalenia te i oceny Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, zwracając uwagę, że nie ma wobec tego potrzeby procesowej przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu tego orzeczenia oceny każdego ze wskazanych wywodów, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 października 1998r., III CKN 650/98, Legalis nr 362243, wyrok Sądu Najwyższego z 27 listopada 2003r., II UK 156/03, Lex nr 390069, wyrok Sądu Najwyższego z 9 lutego 2012r., III CSK 179/11, Lex nr 1165079).

Na etapie postępowania apelacyjnego, wierzyciel domaga się przyznania zarządcy zwrotu kosztów dozoru nieruchomości dłużnika w kwocie 133.144,38,-zł.

W ocenie skarżącego, Sąd I instancji przy wydaniu zaskarżonego orzeczenia nie uwzględnił tego, że zarządca J. B. jest jego pracownikiem, a tym samym wierzyciel przejął na siebie ciężar wyłożenia środków finansowych na dozór (zarzut naruszenia art. 232 kpc i 233 kpc - bez wskazanego paragrafu). Właśnie z tego powodu, wniosek zarządcy o zwrot poniesionych kosztów dozoru został nieprawidłowo oddalony (art. 935 kpc i 939 § 1 kpc).

W tym zakresie skarżący pomija, na co wskazywał już Sąd I instancji, że zgodnie z przepisem art. 939 § 1 kpc 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.

Zdaniem Sądu Okręgowego - wobec treści przytoczonego przepisu - argumentacja przedstawiona w apelacji wierzyciela nie zasługuje na akceptację.

Z akt sprawy wynika, że J. B. od momentu objęcia zarządu nad nieruchomością dłużnika złożył trzy sprawozdania: z 24 maja 2016 r. (k. 113 - 114), z dnia 29 grudnia 2016 r. (k. 189 - 190) oraz z dnia 29 grudnia 2017 r. (k. 238 - 239).

W pierwszym sprawozdaniu J. B. wyjaśnił, że Krajowy Ośrodek (...) Oddział Terenowy w O. (dawniej Agencja Nieruchomości Rolnych OT w O.) jest jego pracodawcą, a tym samym wszystkie koszty, które poniósł, były związane

z wykonywaniem obowiązków służbowych. Zarządca wyraźnie zaznaczył, że w związku z wykonywaniem czynności związanych z zarządem nie poniósł żadnych kosztów, jako osoba fizyczna (k. 114).

Takie stwierdzenie zostało ponownie użyte w sprawozdaniu z dnia 29 grudnia 2016 r. (k. 189) oraz w sprawozdaniu z dnia 29 maja 2017 r. (k. 238).

Tymczasem z przytoczonej treści art. 939 § 1 kpc wprost wynika, warunkiem żądania zwrotu wydatków jest ustalenie, że zostały poniesione z funduszków własnych zarządcy.

Niewątpliwie pojęcie funduszków własnych należy interpretować w sposób szeroki, jednakże nie w sposób tak ogólny i generalny, jak zaproponowany w apelacji wierzyciela.

Fundusze własne obejmują wydatki pokryte przez zarządcę bezpośrednio z jego majątku własnego (prywatnego), jak i sfinansowane ze środków uzyskanych od innych osób, z którymi zarządca zawarł odpowiednią umowę cywilnoprawną, np. umowę pożyczki czy kredytu (por. J. Jankowski, Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 730 - 1217, wyd. 2, opublikowany w Legalis).

Zatem skoro J. B. wprost przyznał, że w związku z zarządem nad nieruchomością nie poniósł żadnych wydatków, to Sąd I instancji nie mógł zasądzić na jego rzecz żadnej sumy pieniężnej z tego tytułu.

Z akt sprawy jednoznacznie wynika, że wydatki na ochronę nieruchomości dłużnika poniósł wierzyciel Krajowy Ośrodek (...) Oddział Terenowy w O. (dawniej Agencja Nieruchomości Rolnych OT w O.).

To wierzyciel był stroną umów zawieranych z agencją ochrony i to wierzyciel poniósł koszty wynagrodzenia za wykonanie przedmiotowej usługi. Zarządca nieruchomości J. B., przy zawieraniu umów z agencją ochrony, nie reprezentował nawet skarżącego wierzyciela (k. 357, 369, 388).

Zwrot takich wydatków nie został uregulowany w przepisach art. 939 § 1 - 4 kpc, a tym samym zarządca nie mógł skutecznie domagać się zwrotu kosztów ochrony poniesionych przez wierzyciela.

Z tego też względu - wbrew twierdzeniom apelacji - Sąd I instancji nie musiał przeprowadzić postępowania dowodowego mającego na celu wyjaśnienie powiązań między Krajowym Ośrodkiem (...) Oddziałem Terenowym w O. a zarządcą nieruchomości.

Ponadto takie dowody są spóźnione w rozumieniu art. 381 kpc.

Zgodnie z przepisem art. 227 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Tymczasem w niniejszej sprawie istotne było to, że wydatki na ochronę nieruchomości dłużnika nie zostały poniesione przez zarządcę.

Wobec treści przepisu art. 939 § 1 kpc, wzajemne stosunki między wierzycielem a zarządcą nieruchomości nie miały w sprawie żadnego znaczenia.

Poza tym skarżący zupełnie pomija, że - stosownie art. 935 § 2 kc - zarządcy wolno zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione.

Z treści powyższego przepisu wynika, że nie wykracza poza ramy zwykłego zarządu zaciągnięcie przez zarządcę takich zobowiązań, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione.

Z wszystkich sprawozdań J. B. wynika, że nieruchomość dłużnika jest zdewastowana i nie można z niej osiągnąć żadnych dochodów.

Oznacza to, że w niniejszej sprawie powinien znaleźć zastosowanie § 3 art. 935 kpc.

Zgodnie z treścią tego przepisu, czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarządcy 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.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto co prawda, że do zakresu zwykłego zarządu należą czynności związane z bieżącą zwykłą eksploatacją rzeczy i jej utrzymaniem w stanie niepogorszonym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1980r., III CRN 166/80, Legalis nr 22344).

Niewątpliwie na pierwszy rzut oka, zawarcie umowy o ochronę nieruchomości dłużnika, stanowiło czynność zwykłego zarządu.

Jednakże należy zwrócić uwagę, że do kryteriów pozwalających wyznaczyć linię rozdziału pomiędzy czynnościami zwykłego zarządu rzeczną wspólną oraz przekraczającymi zakres zwykłego zarządu zalicza się: kryterium rodzaju czynności, kryterium przeznaczenia rzeczy i kryterium kosztów (por. uchwała sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1994 r., III CZP 182/93, Legalis nr 28518).

Zatem do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w rozumieniu art. 935 § 3 kpc, należy zaliczyć zaciągnięcie zobowiązań pieniężnych nieznajdujących pokrycia w dochodach osiągniętych z nieruchomości.

Jeżeli więc J. B. podczas oględzin nieruchomości uznał, że należy objąć ją całodobowym dozorem w postaci ochrony wyspecjalizowanego podmiotu, to powinien wystąpić do sądu o zezwolenie na zawarcie takiej umowy.

Mając na uwadze powstałe koszty ochrony nieruchomości dłużnika (133.144,38,-zł), to - w okolicznościach rozpatrywanego przypadku - zgoda sądu na zawarcie umowy z agencją ochrony mogłaby być niezbędna w rozumieniu art. 935 § 3 kpc.

Natomiast w przypadku uzyskania takiego zezwolenia, to stroną umowy z agencją ochrony powinien być zarządca nieruchomości J. B., a nie wierzyciel Krajowy Ośrodek (...) Oddział w O..

Zawarcie umowy o ochronę przez wierzyciela bez zgody sądu i dłużnika, przybiera cechy prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 kc - 757 kc). Jednakże roszczenia związane z taką działalnością wierzyciela, nie podlegają rozpoznaniu w niniejszej sprawie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy oddalił apelację wierzyciela na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

Beata Grzybek Mirosław Wieczorkiewicz Krystyna Skiepmo

t