

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 11 sierpnia 2021 roku, w sprawie z wniosku J. K. z udziałem M. G. o wyznaczenie zarządcy rzeczą wspólną, Sąd Rejonowy w Toruniu:

- w pkt 1. - zwolnił z funkcji zarządcy nieruchomości położonej w T., przy ul. (...) spółka z o.o. w T.,
- w pkt 2. - ustanowił zarządcą nieruchomości opisanej w punkcie 1. (...) w T..

Uzasadnienie rozstrzygnięcia Sądu I instancji znajduje się na k. 600 - 600v. akt.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła uczestniczka postępowania zaskarżając je w części dotyczącej punktu 2. oraz wnosząc o zmianę w zaskarżonej części, ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Toruniu (apelacja – k. 608 – 618 akt).

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie wskazać należy, że Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne stojące u podstaw zaskarżonego postanowienia, przyjmując je za własne - zbędnym było przy tym ich powtarzanie, tym bardziej, że w istocie pozostawały one poza sporem.

Odnosząc się do zarzutów apelacji, stwierdzić należy, że przede wszystkim sprowadzają się one do kwestionowania przez skarżącą możliwości orzekania przez Sąd Rejonowy w przedmiocie wyznaczenia zarządcy rzeczą wspólną. Skarżąca uważa, że Sąd Rejonowy nie mógł orzekać merytorycznie w niniejszej sprawie, ponieważ winien był dokonać zwrotu pisma wnioskodawcy z dnia 22 lutego 2021 roku, w którym to wnioskodawca wniósł o zmianę zarządcy nieruchomości wyznaczonego przez Sąd dla nieruchomości przy ul. (...) w T..

Stanowisko uczestniczki jest błędne. Skarżąca ma rację, iż wnioskodawca został wezwany do złożenia odpisu pisma z dnia 22 lutego 2021 roku, pod rygorem jego zwrotu, czego nie uczynił. Fakt niezwrócenia tego pisma wnioskodawcy nie ma jednak znaczenia, z uwagi na to, że w dniu 2 lutego 2021 roku wpłynęło do Sądu Rejonowego pismo zarządcy (k. 519 akt). W piśmie tym, ustanowiony przez Sąd Rejonowy zarządca nieruchomości poinformował o braku możliwości podjęcia się roli zarządcy. Wskazano również, że zarządzaniem nieruchomością zajmuje się obecnie (...)w T. i w tej sytuacji zarządca proponuje rozważyć możliwość kontynuowania świadczenia usług zarządzania przez ten podmiot. Sąd Rejonowy w takiej sytuacji był zobowiązany podjąć czynności z urzędu, niezależnie od pisma wnioskodawcy z dnia 22 lutego 2021r. W konsekwencji należy wskazać, że postępowanie dotyczące zmiany zarządcy nie toczyło się na wniosek i z tych względów niezwrócenie wnioskodawcy pisma z dnia 22 lutego 2021 roku nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Zarzuty co do przebiegu postępowania okazały się zatem chybione.

Ponadto, podkreślenia wymaga, że z uwagi na trwający pomiędzy stronami konflikt, w dalszym ciągu istnieją podstawy do powierzenia zarządu nieruchomością wspólną profesjonalnemu zarządcy. W związku jednak z tym, że ustanowiony dotychczas podmiot nie może tego zarządu sprawować, należało zmienić zarządcę. W ocenie Sądu Okręgowego,(...) w T., posiada odpowiednie kompetencje do zarządzania, a więc osoby z umiejętnościami i oprzyrządowaniem, które pozwalają na działanie w takim charakterze. Ponadto (...) z siedzibą w T. wyraziło zgodę na sprawowanie zarządu nieruchomością położoną w T. przy ul. (...) (k. 546 akt).

Zwrócić należy uwagę, że na rozprawie w dniu 4 sierpnia 2021 roku uczestniczka oświadczyła, że zarząd nie jest sprawowany prawidłowo, ale stanowisko to nie zostało przez nią rozwinięte. Okoliczność, że prowadzone jest postępowanie, które dotyczy Dyrektora (...)w T. - K. B., nie może mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i pozostaje bez wpływu na ocenę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego. Wszczęcie sprawy dotyczącej naruszenia przez

wyżej wymienioną osobę ustawy o ochronie danych osobowych (jak twierdzi apelująca) o niczym nie przesądza, w szczególności nie przesądza o nieistnieniu kompetencji do sprawowania zarządu przez (...) w T..

Należy także podkreślić, że dalsza ocena kompetencji zarządcy zostanie także przeprowadzona przez Sąd Rejonowy w Toruniu, który będzie dokonywał analizy sprawozdania rocznego złożonego przez zarządcę i wydawał postanowienie w przedmiocie zatwierdzenia tego sprawozdania.

Mimo prawomocności postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu z dnia 27 grudnia 2019r., w którym jako zarządcę nieruchomości ustanowiono (...) sp. z o.o. w T., uprawnione było zwolnienie tego zarządcy i ustanowienie zarządcą innego podmiotu. Zgodnie z treścią art. 615 k.p.c. jeżeli powyższe przepisy nie stanowią inaczej, do wyznaczenia zarządcy i sprawowania zarządu stosuje się odpowiednio przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości. Natomiast w myśl art. 937 § 2 k.p.c. jeżeli prawidłowe sprawowanie zarządu tego wymaga, sąd odejmie dłużnikowi zarząd i ustanowi innego zarządcę; to samo dotyczy ustanowionego zarządcy. Skoro zarządca wyznaczony przez Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 27 grudnia 2019r. sam wskazał, że nie jest w stanie sprawować zarządu, konieczne i zarazem uprawnione było zwolnienie go z tej funkcji.

Obowiązek rozpoznania apelacji w składzie jednego sędziego wynika z art. 15 z.zs⁽¹⁾ ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2021r. poz. 2095 ze zm.). Zgodnie z treścią tego przepisu w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 oraz w ciągu roku od odwołania ostatniego z nich, w sprawach rozpoznawanych według przepisów ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego, zwanej dalej "Kodeksem postępowania cywilnego" w pierwszej i drugiej instancji sąd rozpoznaje sprawy w składzie jednego sędziego.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.