

Sygn. akt III Ca 1501/18

POSTANOWIENIE

Dnia 29 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Andrzej Dyrda (spr.)

Sędziowie: SO Henryk Brzyżkiewicz

SO Roman Troll

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2019 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z wniosku J. B.

z udziałem B. S. (1), L. W., A. S., Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

o wyznaczenie zarządcy rzeczą wspólną

na skutek apelacji uczestników postępowania B. S. (1), L. W. i A. S.

od postanowienia Sądu Rejonowego w R. Ś.

z dnia 26 kwietnia 2018 r., sygn. akt I Ns 1978/13

1) **oddalić apelację;**

2) **zasądzić od każdego z uczestników postępowania B. S. (1), L. W. i A. S. na rzecz wnioskodawczyni kwotę po 80 zł (osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;**

sprawy z wniosku Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

z udziałem J. B., B. S. (1), L. W., A. S. o wydanie zezwoleń na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu

na skutek apelacji uczestniczki postępowania J. B.

na rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 1 postanowienia Sądu Rejonowego w R. Ś.

z dnia 2 lutego 2018 r., sygn. akt I Ns 1978/13

1) **zmienić zaskarżone postanowienie o tyle, że odmówić upoważnienia do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu;**

2) **zasądzić od każdego z uczestników postępowania B. S. (1), L. W. i A. S. na rzecz wnioskodawczyni kwotę po 113 zł (sto trzydzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;**

sprawy z wniosku Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

z udziałem J. B., B. S. (1), L. W., A. S. o wydanie zezwoleń na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu

na skutek apelacji uczestników postępowania B. S. (1), L. W., A. S.

na rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 2 postanowienia Sądu Rejonowego w R. Ś.

z dnia 2 lutego 2018 r., sygn. akt I Ns 1978/13

1) zmienić zaskarżone postanowienie o tyle, że udzielić zarządcy zezwolenia na wprowadzenie na zarządzanej nieruchomości Regulaminu Rozliczeń M. stanowiącego załącznik do wniosku z 20 marca 2017 r. za wyjątkiem jego § 11 oraz na wprowadzenie zasad rozliczania mediów do umów;

2) zasądzić od uczestniczki postępowania J. B. na rzecz każdego z uczestników postępowania B. S. (1), L. W. i A. S. kwoty po 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Roman Troll SSO Andrzej Dyrda SSO Henryk Brzyżkiewicz

Sygn. akt III Ca 1501/18

Sygn. akt III Ca 1502/18

Sygn. akt III Ca 1503/18

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w R. Ś. postanowieniem z dnia 2 lutego 2018r. udzielił zarządcy nieruchomości wspólnych położonych w R. przy ul. (...) - Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R., ustanowionemu na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w R. Ś. z dnia 18 maja 2015 r., zezwolenia na wypłatę uczestnicze postępowania B. S. (1) kwoty 36 330 zł na poczet zapłaty przez nią podatku dochodowego z tytułu przychodów z nieruchomości wspólnych stron postępowania oraz udzielił zarządcy nieruchomości wspólnych położonych w R. przy ul. (...) - Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R., ustanowionemu na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w R. Ś. z dnia 18 maja 2015r., zezwolenia na wprowadzenie w zarządzanej nieruchomości Regulaminu Rozliczania M., stanowiącego załącznik do wniosku z 20 czerwca 2017 r. oraz na wprowadzenie zasad rozliczania mediów do umów.

Apelację od tego orzeczenia wnieśli uczestnicy postępowania A. S., B. S. (1) i L. W., zaskarżając postanowienie w części, tj. w zakresie pkt 2

Zarzucili naruszenie przepisów, a to:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie swobodnej oceny dowodu z dokumentu, tj. Regulaminu Rozliczania M. skutkujące przyjęciem, że rzeczony regulamin będzie miał zastosowanie do poprzednich, zakończonych okresów rozliczeniowych, tj. w zakresie kosztów centralnego ogrzewania od sezonu 2016/2016, w zakresie kosztów zimnej wody i kanalizacji i kosztów energii elektrycznej od 01.06.2017 r.;

b) art. 936 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, iż zarządca uprawniony jest do jednostronnego modyfikowania treści umów z mocą wsteczną;

c) art. 3 k.c. poprzez przyjęcie, iż Regulamin Rozliczania M. może znaleźć zastosowanie do poprzednich, zakończonych okresów rozliczeniowych, tj. w zakresie kosztów centralnego ogrzewania od sezonu 2016/2016, w zakresie kosztów

zimnej wody i kanalizacji i kosztów energii elektrycznej od 01.06.2017 r., podczas gdy Regulamin Rozliczania M. może zostać wprowadzony wyłącznie na przyszłość, albowiem tylko wówczas zachowana zostanie zasada zakazu retroakcji;

Nadto zarzucili błąd w ustaleniach faktycznych poprzez pominięcie okoliczności, iż Regulaminu Rozliczania M. będzie miał także zastosowanie do poprzednich, zakończonych okresów rozliczeniowych.

Na tych podstawach wniesli o zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt 2 w ten sposób, że udzielić zarządcy nieruchomości wspólnych położonych w R. przy ul. (...) - Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R., ustanowionemu na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w R. Ś. z dnia 18.05.2015 r., zezwolenia na wprowadzenie w zarządzanej nieruchomości Regulaminu Rozliczania M., stanowiącego załącznik do wniosku z 20.06.2017r., z wyłączeniem § 11 oraz na wprowadzenie zasad rozliczania mediów do umów ewentualnie przekazanie sprawy Sądowi 1 instancji do ponownego rozpoznania.

Apelację od tego orzeczenia wniosła także uczestniczka postępowania J. B. zaskarżając postanowienie w części, tj. w zakresie pkt 1.

Zarzucili naruszenie przepisów postępowania, mających wpływ na treść orzeczenia, tj.: art. 615 k.p.c. w zw. z art. 935 § 3 k.p.c. w zw. z art. 199 k.c. poprzez wydanie zezwolenia na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu w sytuacji kiedy brak było podstaw do wydania zgody na wypłatę uczestniczce B. S. (1) kwoty 36 330 zł na poczet zapłaty podatku dochodowego z tytułu przychodów z nieruchomości wspólnych stron postępowania, to znaczy sąd nie rozważył celu zamierzonej czynności z uwzględnieniem interesów wszystkich współwłaścicieli.

Na tych podstawach wniesli o zmianę zaskarżonego postanowienia w części dotyczącej pkt. 1 postanowienia i nie wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w nim opisanej jak również zasądzenie kosztów postępowania na rzecz Uczestniczki według norm przepisanych.

Nadto, Sąd Rejonowy w R. Ś. postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2018r. zwolnił z funkcji zarządcy sądowego Miejskie Przedsiębiorstwo (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w R. oraz powierzył wykonywanie zarządu sądowego dla nieruchomości wspólnych położonych w R. przy ul. (...) a dla których Sąd Rejonowy w R. Ś. prowadzi następujące księgi wieczyste:

- 1) (...) – składającej się z działki numerze (...) stanowiącej drogę,
- 2) (...) – składającej się z działki o numerze geodezyjnym (...) wraz z budynkiem administracyjno-socjalnym o powierzchni użytkowej 297,5000 m² i warsztatem samochodowym z zapleczem technicznym o kubaturze 1.274 m³,
- 3) (...) – składającej się z działki o numerze geodezyjnym (...) wraz z budynkiem drukarni o pow. zabudowy 903 m²,
- 4) (...) - składającej się z działki o numerze geodezyjnym (...) wraz z budynkiem stolarni o powierzchni 591,80 m² i wiaty przy stolarni o powierzchni 169 m²,
- 5) (...) - składającej się z działki o numerze geodezyjnym (...) wraz z pomieszczeniami magazynowymi I, II, III o powierzchni użytkowej budynku (...) m²

współwłaściciele nieruchomości wnioskodawczyni J. B. bez wynagrodzenia;

zobowiązać zarządcę do składania sprawozdań z zarządu co roku do dnia 31 -go grudnia roku kolejnego, przy czym termin do złożenia pierwszego sprawozdania wyznaczyć na dzień 31 -go grudnia 2018 roku.

Apelację od tego orzeczenia wniesli uczestnicy postępowania A. S., B. S. (1) i L. W. zaskarżając postanowienie w całości.

Zarzucili naruszenie przepisów prawa procesowego, mających wpływ na treść orzeczenia Sądu I instancji, tj.

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów wskutek dokonania jej w sposób wybiórczy, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego oraz sprzeczność istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez: 1) uznanie, iż wnioskodawczyni J. B. może pełnić funkcję zarządcy nieruchomości wspólnych pomimo istniejącego między stronami sporu, podczas gdy w postanowieniu z dnia 18.05.2015 r. o ustanowieniu zarządcy w niniejszej sprawie Sąd I instancji wyraźnie zaznaczał, iż wyznaczenie zarządcy w osobie wnioskodawczym mogłoby bardziej zaostrzyć sytuację zaistniałą między stronami, dlatego takie rozstrzygnięcie uznać należało za nielogiczne, zaś uczestnicy ad 1 -3 od momentu wysunięcia przez wnioskodawczynię swojej kandydatury po złożeniu przez zarządcę sądowego wniosku o zwolnienie z pełnionej funkcji, sprzeciwiali się powyższemu, 2) uznanie, iż wnioskodawczyni J. B. podejmowała działania zmierzające do usprawnienia sprawowanego zarządu podczas gdy jej działania/interwencje u zarządcy stanowiły reakcję na czynności zarządcy podejmowane z pozostałymi współwłaścicielami, o czym świadczy min. jej sprzeciw wobec kwestii przejścia przez zarządcę umów z dostawcami mediów (T., (...)), których stroną - celem zapewnienia dostaw energii elektrycznej oraz wody i kanalizacji dla nieruchomości wspólnych - była uczestniczka B. S. (1), czy żądanie rozwiązania umowy z dnia 31.05.2017 r. nr (...) na obsługę eksploatacyjną nieruchomości zawartą z przedsiębiorcą B. S. (2) prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą GRUPA (...) pomimo, że sama wnioskodawczyni i jej mąż S. B. przystąpili do konkursu rozpisanego przez zarządcę i złożyli swoją ofertę na świadczenie rzeczowej obsługi, zaś po pominięciu ich oferty wnioskodawczyni kwestionowała konieczność zawierania tego rodzaju umowy w ogóle, 3) uznanie, iż wnioskodawczyni J. B. posiada wystarczające kompetencje do wykonywania zarządu dla nieruchomości wspólnych położonych przy ul. (...) w R., co nastąpiło z pominięciem okoliczności, iż wnioskodawczyni jest zatrudniona w pełnym wymiarze czasu pracy i jej gotowość do stawiania się na nieruchomościach wspólnych w każdym czasie, pomimo zapewnienia z jej strony, jest wysoce wątpliwa, oraz okoliczności, że wnioskodawczyni nie posiada żadnego zaplecza technicznego, organizacyjnego i osobowego do pełnienia funkcji zarządcy jak podmiot profesjonalny, 4) uznanie, że zeznania wnioskodawczyni są wystarczające, pomimo że na rozprawie z dnia 11.04.2018 r. do zakończenia jej przesłuchania nie doszło, a rozprawa, celem dalszego jej przesłuchania oraz przesłuchania uczestników została odroczone z terminem z urzędu, 5) pominięcie sprawozdań zarządcy za rok 2016 i za okres od 01.01.2017 do 30.11.2017 r. w tej części, w której zarządca wskazywał na działania wnioskodawczyni wymierzone w sprawowany zarząd w zakresie dotyczącym sytuacji pozostałych współwłaścicieli, zwłaszcza B. S. (1) i A. S., 6) pominięcie pisma procesowego zarządcy sądowego Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. z dnia 02.11.2016 r. stanowiącego ustosunkowanie się do zarzutów wnioskodawczyni co do sprawowania zarządu, w szczególności w części dotyczącej obsługi eksploatacyjnej nieruchomości wspólnych, potrzeby jej utrzymywania, w tym jej wykonywania przez A. S. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą P. P.U.H. (...) A. S., będącego również jednym ze współwłaścicieli tychże nieruchomości, 7) pominięcie zeznań świadka J. F. w zakresie w jakim wskazywał, że również wnioskodawczyni nie uiściła żadnej zaliczki, o którą wzywał zarządca sądowy i bezkrytyczne uznanie, że wnioskodawczyni podejmowała działania usprawniające zarząd;

b) art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie stanu istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy i oparciu orzeczenia na stanie opisanym przez dotychczasowego zarządcę na dzień 30.11.2017r., a przez to uznaniu, iż nieruchomości wspólne nie przynoszą nadwyżek dochodów, z których mogłoby zostać pokryte wynagrodzenie zarządcy, nadto oparciu orzeczenia w zakresie powierzenia zarządu wnioskodawczyni wyłącznie li tylko na deklaracjach z jej strony o możliwości swobodnego wyjścia z pracy w każdej chwili, o możliwości ubezpieczenia, jak też możliwości udzielenia pomocy przez męża S. B., które to możliwości nie zostały oparte na jakichkolwiek stanowczych dowodach,

c) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i niewyjaśnienie przez Sąd I instancji, z jakiego powodu kandydaci na zarządców sądowych przedstawieni w wykonaniu zobowiązania Sądu, zostali pominięci w wyborze, w tym z jakiego powodu nie spełnili warunków powierzenia im zarządu sądowego nad nieruchomościami wspólnymi stron, z jakiego powodu Sąd I instancji uznał, że spór istniejący pomiędzy współwłaścicielami w momencie wydania skarżonego postanowienia nie stanowił już przeszkody w² powierzeniu zarządu wnioskodawczyni skoro ten sam Sąd w postanowieniu z dnia 18.05.2018r. powierzając zarząd Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. podkreślił, że powierzenie zarządu wnioskodawczyni w obliczu sporu byłoby rozstrzygnięciem nielogicznym,

nadto Sąd nie wyjaśnił dlaczego uznał zeznania wnioskodawczyni za wystarczające, pomimo, iż na rozprawie z dnia 11.04.2018 r. do zakończenia jej przesłuchania nie doszło, a rozprawa, celem dalszego jej przesłuchania oraz przesłuchania uczestników została odroczone z terminem z urzędu, oraz jakie działania wnioskodawczyni Sąd I instancji uznał za podejmowane w celu usprawnienia zarządu, a przy tym, jakie dowody o tym świadczyły,

d) art. 931 § 3 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. przez jego niezastosowanie i niewydanie ewentualnego postanowienia w przedmiocie ustalenia kwoty potrzebnej do sprawowania zarządu wymagającego kosztów w sytuacji, gdy Sąd I instancji uznał, że brak jest nadwyżki dochodów nad kosztami,

Zarzucili również naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 203 k.c. w zw. z art. 931 § 2 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. poprzez jego błędną interpretację i uznanie, że powierzenie zarządu jednemu ze współwłaścicieli pozostających w sporze, tj. wnioskodawczym przyczyni się do prawidłowego sprawowania zarządu nieruchomościami wspólnymi podczas gdy pomiędzy współwłaścicielami istnieje spór dotyczący podziału majątku wspólnego, wzajemnych rozliczeń i przyczynienia się do powstania majątku, który to spór wyklucza działanie tak powierzonego zarządu zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

Zarzucili także błąd w ustaleniach faktycznych polegających na przyjęciu, że w lecie 2017 roku zarządca zakupił muł węglowy na podstawie umowy, która była zawarta z firmą (...) prowadzoną przez A. S. na obsługę kotłowni, podczas gdy od 31.05.2017 r. na podstawie umowy nr (...) obsługę eksploatacyjną i serwisową 3 kotłowni węglowych świadczył przedsiębiorca B. S. (2) prowadząca działalność gospodarczą pod firmą GRUPA (...) o nr NIP (...).

Na tych podstawach wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zwolnienie zarządcy sądowego Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w R. z funkcji zarządcy i powierzenie wykonywania zarządu sądowego dla nieruchomości wspólnych położonych w R. przy ul. (...). H. 18a, dla których Sąd Rejonowy w R. Ś. prowadzi (...) – składającej się z działki numerze (...) stanowiącej drogę,

- 1) (...) – składającej się z działki o numerze geodezyjnym (...) wraz z budynkiem administracyjno-socjalnym o powierzchni użytkowej 297,5000 m² i warsztatem samochodowym z zapleczem technicznym o kubaturze 1.274 m³,
- 2) (...) – składającej się z działki o numerze geodezyjnym (...) wraz z budynkiem drukarni o pow. zabudowy 903 m²,
- 3) (...) - składającej się z działki o numerze geodezyjnym (...) wraz z budynkiem stolarni o powierzchni 591,80 m² i wiaty przy stolarni o powierzchni 169 m²,
- 4) (...) - składającej się z działki o numerze geodezyjnym (...) wraz z pomieszczeniami magazynowymi I, II, III o powierzchni użytkowej budynku (...) m²

T. O. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...) zgodnie z oferta (...) z dnia 11.04.2018r. za wynagrodzeniem w wysokości 1480,00 zł netto plus podatek Vat.

Nadto wnieśli o zasądzenie od J. B. na rzecz uczestników kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie postanowienia Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z pozostawieniem rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego temu Sądowi.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował wnioski oraz prawidłowo poczynił ustalenia faktyczne, a wprowadzone z nich wnioski, były w większości prawidłowe.

Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do apelacji od postanowienia z dnia 26 kwietnia 2018r. Sąd Okręgowy nie stwierdził, aby Sąd dopuścił się stawianych mu naruszeń prawa.

Odnosząc się do podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia prawa procesowego, wskazać należy, że przepis art. 233 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. odnosi się wprost do oceny dowodów wskazując, według jakich kryteriów winna być ona przeprowadzona. Wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów stanowiąc w § 1, że Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Skuteczne naruszenie zasady z art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. następuje w sytuacji uchybienia przez Sąd zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, które wyłącznie mogą zostać przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Oznacza to, 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. Z tego wynika, że 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 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002r., II CKN 817/00).

Nie można również pominąć, iż same, nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice określone w art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012r., I UK 347/11).

Mając na względzie powyższe, apelujący, stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., jest obowiązany wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Wnioskodawca, tymczasem, nie wskazuje uchybieniu przez Sąd Rejonowy regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów.

Również za niezasadny należało uznać zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Z ujęcia redakcyjnego art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. wynika, że punktem wyjścia dla przedstawienia w motywach pisemnych uzasadnienia wyroku koncepcji prawnej rozstrzygnięcia sprawy powinny być poczynione ustalenia faktyczne. Sąd pierwszej instancji zobowiązany jest do wyjaśnienia motywów rozstrzygnięcia w sposób umożliwiający przeprowadzenie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2007r., V CSK 115/07). Uchybienie Sądu w tym zakresie, następuje jedynie w sytuacji, gdy uzasadnienie wyroku zawiera jedynie opis poszczególnych elementów stanu faktycznego, bez wniosków z nich wynikających i bez dokonanego ustalenia stanu faktycznego istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 1999r., II UKN 437/98; orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1951r., C 154/51).

W ocenie Sądu Okręgowego, uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie zostało sporządzone w sposób uchybiający wskazanym powyżej wymaganiom, gdyż umożliwiałoby zapoznanie się z motywami rozstrzygnięcia, w szczególności Sąd wskazał powody dla których odmówił ustanowienia zarządcy z grona osób zaproponowanych przez uczestników, jak również względy, które w ocenie Sądu czyniły zadość wnioskowi, co do punkt 1.

W ocenie Sądu Okręgowego nie było również podstaw do uznania, że Sąd I instancji, wydając zaskarżone postanowienie dopuścił się naruszenia art. 203 k.c. w zw. z art. 931 § 2 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. Sąd Okręgowy uznał bowiem, iż w okolicznościach niniejszej sprawy, powierzenie wnioskodawczyni zarządu nad nieruchomością wspólną jest uzasadnione z następujących względów. Wnioskodawczyni zajmuje się bowiem zarządem nieruchomości, już zatem z tych względów, daje ona rękojmię prawidłowego jego wykonania. Już zatem fakt zawodowego, a zatem wynikające stąd gwarancje profesjonalizmu, nie dają podstaw do uznania iż istniejący pomiędzy współwłaścicielami

konflikt, może prowadzić do nieprawidłowego wykonania zarządu, zwłaszcza, iż ewentualne retorsje doprowadzą do strat także wnioskodawczynię. Ponadto będzie go wykonywała bezpłatnie, co przy uwzględnieniu z kolei okoliczności, że nieruchomości przynosi straty jest przesłanką dodatkowo wpływającą na zasadność takiego rozstrzygnięcia, tym bardziej, że proponowany przez uczestników kandydat na zarządcę miał otrzymywać wynagrodzenie w kwocie 1.480 zł brutto.

Odnosząc się natomiast do apelacji od postanowienia z dnia 2 lutego 2018r. w zakresie punktu 1 w ocenie Sądu Okręgowego rozstrzygnięcie to jest przedwczesne w świetle okoliczności sprawy. Zwrócić należy uwagę, że przed Sądem Rejonowym wnioskiem z dnia 12 maja 2017r. zainicjowano sprawę o wypłatę nadwyżki dochodów z przedmiotowych nieruchomości, szczególnie w okolicznościach dokonanego potrącenia, wobec czego wniosek o zawieszenie postępowania w tej sprawie jest bezzasadny, gdyż nie ma wpływu na zakres rozstrzygnięcia przez sąd w niniejszej sprawie. W toku tego postępowania zachodzi konieczność kompleksowego ustalenia wszystkich kosztów związanych z przedmiotowymi nieruchomościami, przychodów przez nie generowanych jak również uwzględnienie zgłaszanych potrąceń. Dopiero na podstawie tak dokonanych rozliczeń, Sąd będzie władny ustalić, czy i jaka kwota podatku dochodowego winna zostać uiszczona i tym zakresie udzielić stosownego zezwolenia..

Odnosząc się natomiast do punktu 2, którym Sąd udzielił zarządcy nieruchomości wspólnych położonych w R. przy ul. (...) - Miejskiemu Przedsiębiorstwo (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R., ustanowionemu na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w R. Ś. z dnia 18 maja 2015r., zezwolenia na wprowadzenie w zarządzanej nieruchomości Regulaminu Rozliczania M., stanowiącego załącznik do wniosku z 20 czerwca 2017r. oraz na wprowadzenie zasad rozliczania mediów do umów, podzielił w tym zakresie argumentację zaprezentowaną przez uczestników postępowania. Rację należy przyznać uczestników, iż niniejszym postanowieniem została naruszona zasada *lex retro non agit.*, a nadto zwrócić uwagę na techniczną uciążliwość wprowadzania takiej zasady, który w chwili orzekania przez Sąd II instancji dotyczy zdarzeń sprzed trzech lat.

Z przytoczonych powyżej względów Sąd oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., natomiast w pozostałym zakresie, co do apelacji od postanowienia z dnia 2 lutego 2018r., apelacja odniosła skutek na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Wobec ewidentnej sprzeczności interesów wnioskodawcy i uczestników postępowania, o kosztach postępowania odwoławczego, Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 520 § 2 k.p.c.

SSO Roman Troll SSO Andrzej Dyrda SSO Henryk Brzyżkiewicz