

Sygn. akt II Ca 633/14

POSTANOWIENIE

Dnia 13 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Sławomir Buras**

Sędziowie: **SSO Teresa Kołbuc**

SSO Teresa Strojnowska (spr.)

Protokolant: protokolant sądowy Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 października 2014 r. sprawy

z wniosku Z. P.i S. K. (1)

z udziałem E. K. (1), S. P., E. K. (2), R. K., Z. W., A. G. (1), A. W., K. A.i J. K.

o zmianę zarządcy nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawcy Z. P.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 7 listopada 2013 r., sygn. akt VIII Ns 512/10

postanawia: oddalić apelację i zasądzić od Z. P.na rzecz J. K.kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 633/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 7 listopada 2013 roku sygn. VIII Ns 512/10 w sprawie z wniosku Z. P. (1) i S. K. (1) z udziałem E. K. (1), S. P., E. K. (2), R. K., Z. W., A. G. (1), A. W. (1), K. A., J. K. o zmianę zarządcy nieruchomości, Sąd Rejonowy w Kielcach oddalił wniosek (pkt I), zasądził od Z. P., S. K. (1), E. K. (1), S. P., A. G. (1), A. W., K. A. na rzecz J. K. kwoty po 36,71 zł tytułem kosztów postępowania (pkt II), stwierdził, że w pozostałym zakresie wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt III).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Nieruchomość położona w K.przy zbiegu ulic (...) stanowi współwłasność: J. K. i E. K. (2) małżonków na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej w 217/432 części, R. K. w 32/432 części, Z. W. w 74/432 części, Z.p.w 18/432, Z. P. i S. P. małżonków na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej w 36/432 części, K. A. w 30/432 części, A. G. (1) w 18/432 części, A. W. w 30/432 części, E. K. (1) i A. K. małżonków na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej w 44/432 części. Zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielomieszkaniowym dwupiętrowym od ulicy (...) i ulicy (...). Przed oficyną znajduje się plac, na którym urządzono parking. Dla powyższej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta (...).

Sąd Rejonowy w Kielcach postanowieniem z dnia 26 czerwca 2003r. sygn. akt I Ns 1333/01 korzystania z części przedmiotowej nieruchomości poprzez przyznanie do wyłącznego korzystania:

- J. i E. małżonkom K. lokal w budynku frontowym o powierzchni 157 m², trzy lokale na I piętrze budynku frontowego: 1.lokal o pow.67,84 m² z piwnicą, 2.lokal o pow.81,45 m² z piwnicą, 3.lokal o pow.101,79 m² z piwnicą; cztery lokale na II piętrze budynku frontowego: 1.lokal o pow.81,10 m², 2.lokal o pow.87,64 m², 3.lokal o pow.78,30 m² z piwnicą, 4.lokal o pow.67,19 m²; jeden lokal na parterze budynku oficyny o pow.70,53 m²; dwa lokale na I piętrze budynku oficyny: 1.lokal o pow.108,12 m², 2.lokal o pow.73,27 m², dwa lokale na II piętrze budynku oficyny: 1.lokal o pow.53,29 m², 2.lokal o pow.74,97 m²,
- R. K. lokal w budynku oficyny o pow.123,54 m², składający się z pomieszczeń na parterze i I piętrze oficyny,
- E. K. (3)i A. W.lokal na I piętrze budynku frontowego o pow.75,62 m² i lokal na parterze oficyny o pow.95,35 m²,
- A. G. (1) lokal na parterze budynku frontowego o pow.46,21 m²,
- S. i E. małżonkom K. lokal na parterze budynku frontowego o pow.52,40 m²,
- Z. i S. małżonkom P. lokal na parterze budynku frontowego o pow.78,45 m² z piwnicą, lokal na II piętrze oficyny o pow.52,36 m² (k.119-120 akt INs 1333/01),

Wszystkie lokale zostały rozdysponowane i objęte tym postanowieniem. Częścią wspólną pozostał parking i J. K. zaproponował, aby współwłaściciele wpłacali za korzystanie z niego proporcjonalnie do wykorzystywanych miejsc, ale nie zawarto porozumienia. Ostatecznie doszło do nieformalnego podziału miejsc parkingowych, proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

Z 24 miejsc A. G. (1)otrzymał 1 miejsce, S. K. (2)2 miejsca, Z. P.3 miejsca, E. K. (3)3 miejsca, Z. W.1 miejsce, pozostałe 16 miejsce dla J. K., E. K. (2)i R. K., brata J..

J. K. wykorzystywał dla siebie żony i brata 5 miejsc parkingowych, pozostałe wykorzystał pod ogródek. Dochód w połowie pozostał we wspólnej kasie.

J. K. od 1996r. sprawował zarząd nieruchomością wspólną. Wszyscy współwłaściciele wyrazili zgodę na osobę J. K. jako zarządcy - z zawodu inżynier budownictwa, od lat prowadzi działalność gospodarczą (także w zakresie zarządzania nieruchomościami), W okresie od 2000r. do 2007r. za zgodą współwłaścicieli zarząd ten sprawował w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej „Zarządca nieruchomościami J. K.”, następnie zarząd ten sprawował już jako osoba fizyczna - współwłaściciel nieruchomości.

Sąd Rejonowy w Kielcach postanowieniem z dnia 19 września 2003r. akt I Ns 273/03 ustanowił zarządcą w/w nieruchomości J. K., zobowiązał go do składania sprawozdań z zarządu w terminach półrocznych (k.349 t.II akt I Ns 273/03) .

Zgodnie z nałożonym obowiązkiem J. K. składał sprawozdania, które były zatwierdzane przez sąd, ostatnie postanowieniem z dnia 8 lipca 2013r. dotyczyło sprawozdania za okres od 1 stycznia 2013r. do 30 grudnia 2013r. (k.1210 t.VI akt I Ns 273/10).

Na koniec 2003r. stan wspólnej kasy był ujemny i wynosił minus 868,76 zł i stale powiększał się: na koniec 2004r. wynosił minus 19 163,93 zł, na koniec 2005r. wynosił minus 33 649,16 zł, na koniec 2006r. wynosił minus 36 233,86 zł, na koniec 2009 wynosił minus 7 311,96 zł, na koniec 2010r. wynosił 12 365,03 zł, na koniec 2011r. wynosił minus 2 723,52 zł.

Dopiero od 2012r. stan kasy był dodatni i wynosił: na koniec 2012r. plus 1 924,71 zł, na dzień 30 czerwca 2013r. wynosił plus 3 412,74 zł.

W czasie sprawowania przez J. K. zarządu podejmował prace remontowe w takim zakresie, jak pozwalały na to środki, a znaczną ich część sfinansował z własnych funduszy jako współwłaściciel wspólnie z żoną E. K. (2) 217/432 części.

Prowadził księgę podatkową przychodów i rozchodów i jako współwłaściciel wpisywał w niej amortyzację swojego udziału w nieruchomości oraz podatek od nieruchomości od swojego udziału. Księgowość prowadziła uprawniona osoba – w 2000r. A. G. (2), a od 2001r. firma (...). Do 2007r. sprawując zarząd w ramach prowadzonej działalności gospodarczej rozliczał własne składki odprowadzane do ZUS.

Jeszcze przed ustanowieniem J. K. jako zarządcy przez sąd, na mocy uzgodnień współwłaścicieli pieniądze z wynajmowanych lokali „szły do wspólnej kasy”. Współwłaściciele korzystający z lokali wpłacali od lipca 2007r. kwotę 9,00 zł za metr kwadratowy powierzchni (wcześniej 6,00 zł, 4,00 zł, 3,00 zł, 1,75 zł), Osoby trzecie wynajmujące lokale użytkowe płaciły czynsze wolnorynkowe.

Do 2003r. tj. do czasu ustanowienia go zarządcą przez sąd, J. K. składał roczne sprawozdania.

Współwłaściciele Z. P., S. K. (1), A. G. (1) prowadzili własne działalności gospodarcze i zajmowali lokale użytkowe w kamienicy. Wobec tych współwłaścicieli, płacących do wspólnej kasy, zarządca J. K. wystawiał faktury z a dostawę wody, odprowadzanie ścieków, wywóz śmieci, naliczane według centralnego licznika dla całej posesji.

W dniu 21 lutego 2005r. współwłaściciele: J. K., E. K. (2), R. K., Z. P., A. G. (1) podjęli uchwałę, na mocy której zobowiązali się do wpłacania na rzecz kosztów utrzymania nieruchomości do kasy zarządcy łącznie kwoty 2 006,82 zł miesięcznie, każdy stosownie do wysokości udziałów. E. K. (3) i A. W. nie głosowały za podjęciem takiej uchwały.

W latach 2005-2006 E. K. (3) i A. W. (1) nie uiszczwały zaliczek ani też nie dokonywały opłat z tytułu należności za wodę, wywóz śmieci. Były one pokrywane ze wspólnej kasy.

J. K. jako zarządca wystąpił przeciwko nim o zapłatę (sygn. IC 743/06). W toku tego postępowania pozwane uregulowały zadłużenie. Z tego samego powodu toczyły się jeszcze inne postępowania, także przeciwko K. A. (VIIC 213/10)

Pieniądze wpłacane dobrowolnie przez współwłaścicieli do wspólnej kasy były przeznaczone na pokrycie wydatków z bieżącym utrzymaniem nieruchomości, w tym min. na przeglądy wymagane przez prawo budowlane, koszty odśnieżania chodników, sprzątnięcia, parkingu, oświetlenia klatek schodowych.

Osobno współwłaściciele wpłacali za zużycie wody, wywóz śmieci, te należności J. K. wpłacał bezpośrednio do dostawców mediów, odbiorców nieczystości. Jeżeli brakowało pieniędzy, pokrywał je z własnych środków jako współwłaściciel. E. K. (3) nie płaciła do wspólnej kasy ani też opłat za wodę, śmieci.

W czasie remontu ul(...), w 2005-2006, podstawowe przyłącze wodno-kanalizacyjne do budynku kamienicy wymienione zostało przez gminę na jej koszt. J. K. jako zarządca zlecił wykonanie drugiego przyłącza wodno-kanalizacyjnego do budynku, bowiem cała kamienica była podłączona pod jeden wodomierz główny. Przed jej wykonaniem uzyskał zgodę współwłaścicieli posiadających ponad połowę udziałów w nieruchomości.

W kamienicy znajdują się trzy klatki schodowe. W 1997r. J./K. doprowadził do wyremontowania jednej klatki schodowej (remont instalacji elektrycznej), ze środków pochodzących od współwłaścicieli, został także wyremontowany jeden lokal, w którym znajdował się gabinet stomatologiczny (zeznania J. K. k.113-117, 194-197, 711-712, 751-759, 815-816, zeznania ucz. A. G. (1) k.708).

Po objęciu sądowego zarządu został wykonany remont instalacji elektrycznej ostatniej trzeciej klatki od ul(...), z której prowadzi wejście do lokalu użytkowego przydzielonego A. G. (1), na zaplecze sklepu Z. P., a na piętrze do lokali przydzielonych do użytkowania J. K.

Instalacja na tej klatce została zdewastowana, konieczny więc był jej remont w 2006r., który sfinansował J. K. z własnych środków jako współwłaściciel.

W 2006r. J. K. zwrócił się do współwłaścicieli z pisemnym okólnikiem, dołączając kosztorys prac o sfinansowanie kosztów remontu świetlika nad klatką schodową. Remont nie został wykonany z powodu braku wpłat i środków.

W 2006r. współwłaściciele zwrócili się do J. K. o wykonanie remontu dachu oficyny (poprzez wymianę stropu, więźby dachowej), który przeciekał już od 1996r. W 1998r. dach został pokryty papą. Dla wykonania tych prac konieczne było uzyskanie warunków zabudowy i zarządca wystąpił z takim wnioskiem. Prezydent Miasta decyzją z dnia 12 lipca 2010r. wyraził stosowną zgodę na przebudowę budynku usługowo mieszkalnego wraz parkingiem. Następnie J. K. z własnych środków jako współwłaściciel sfinansował koncepcję do projektu budowlanego i przedstawił go współwłaścicielom. A. W. i E. K. nie zajęły stanowiska, S. K. i A. G. (1) nie zaakceptowały tej propozycji.

Na przełomie 2006-2007 J. K. zlecił wykonanie remontu dachu oficyny i pokryci części dachu papą, nad lokalem zajmowanym przez córkę Z.P. i wyłożył na ten cel środki własne jako współwłaściciel nieruchomości. Z powodu deficytu we wspólnej kasie J. K. do 2004r. środki pochodzące z wynajmu lokali przyznanych mu do wyłącznego użytku przeznaczył na wspólne wydatki

Po 2008r. J. K. dysponując uchwałą podjętą przez współwłaścicieli posiadających ponad połowę udziałów, rozpoczął pobieranie opłat z tytułu umieszczania szyldów reklamowych i informacyjnych od wynajmujących lokale oraz od współwłaścicieli. Ale wobec sprzeciwu, zaprzestał. Ponownie zaczął pobierać z tego tytułu opłaty w 2010r., sam również uiszczal takie opłaty.

Budynek znajduje się ogólnie w złym stanie technicznym. Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 1 marca 2010r. współwłaściciele zostali zobowiązani aby w terminie natychmiastowym wyłączyć z użytkowania budynek oficyny, wykonanie doraźnego zabezpieczenia konstrukcji stropowej nad drugą kondygnacją grożącą zawaleniem, umieścić na budynku zawiadomienie o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, w terminie 1 roku od wydania decyzji poprzez wykonanie jego rozbiórki, remontu lub odbudowy.

Dnia 28 września 2010r. J. K. informował współwłaścicieli, że w związku z nieszczelnością dachu nad budynkiem frontowym po opadach deszczu zalewane są mieszkania (...) i wezwał tych współwłaścicieli, którzy nie podpisali uchwały (...) do jej przyjęcia i dokonania wpłat. informując, że w kasie jest deficyt 13 685,00 zł.

Stały deficyt we wspólnej kasie spowodował, że J. K., E. K. (2), R. K., Z. W. uzgodnili, iż do kasy winno wpływać miesięcznie 4 000,00 zł zamiast 2 000,00 zł i w związku z tym J. K. wystąpił do sądu. Sąd Rejonowy w Kielcach postanowieniem z dnia 3 lutego 2011r. sygn. VII Ns 252/10 zezwolił na utworzenie funduszu na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości w łącznej wysokości 2 000,00 zł oraz utworzenie funduszu remontowego na cele wykonania doraźnych i koniecznych prac remontowych.

J. K. z żoną E. w 2006r. prowadzili roboty budowlane w oddanym do ich wyłącznego korzystania lokalu mieszkalnego, polegające na remoncie drugiej kondygnacji bez wymaganego zgłoszenia, projektu i nadzoru. O pracach tych inni współwłaściciele poinformowali odpowiednie służby, postanowieniem z dnia 13.03 2006r. wstrzymano prace i decyzją Powiatowego Inspektora Budowlanego polecono odbudować w pomieszczeniu to, co zostało wyburzone.

W celu zweryfikowania prawidłowości sprawowanego zarządu, dokumentacji w postaci sprawozdań ze sprawowanego zarządu, Sąd Rejonowy w Kielcach w sprawie INs 273/03 dopuścił dowód z opinii biegłego. Biegły sądowy S. K. (3) dokonał analizy sprawozdań z zarządu za okres od 1 listopada 2003r. do 30 czerwca 2007r., następnie do listopada 2009r. (k.740-763 t.IV, k.818-820 t.V - akt INs 273/03) i nie stwierdził aby operacje gospodarcze dokumentowane badanymi dowodami nie były związane z kosztami zarządu.

Biegły zakwestionował zasadność faktur VAT na zaliczki mające pokryć koszty zarządu. Wskazał, że wpływy otrzymywane przez zarządcę na pokrycie kosztów wspólnych nieruchomości jak i te koszty, które są pokrywane

tymi wpływami nie powinny stanowić przychodów i wydatków działalności gospodarczej zarządcy. Przychodem zarządcy powinno być jego wynagrodzenie za sprawowanie zarządu, zaś kosztami tej działalności osobiste wydatki za sprawowanie tej funkcji np. ubezpieczenie społeczne, koszty prowadzenia biura, koszty pomocy prawnej itp. Dalej biegły uznał, że ewidencja prowadzona w formie książki podatkowej ujmuje dokumentowane fakturami przychody oraz prawidłowo udokumentowane koszty, zatem uznał ją za rzetelną w myśl przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. W związku z traktowaniem prowadzenia zarządu jako działalności gospodarczej, ewidencja przychodów i kosztów była prowadzona tak jak wymagały tego przepisy przy prowadzeniu działalności. Rozliczenia były dokonywane metodą memoriałową zaliczając do przychodów wystawiane faktury na zaliczki, jak też zaliczając do wydatków otrzymane dowody związane z ponoszonymi wydatkami. Ponieważ ewidencja prowadzona była metodą podatkową, w kosztach wykazywana była amortyzacja, która nie jest wydatkiem związanym z nieruchomością.

Zdaniem biegłego w sprawozdaniach były nieprawidłowości polegające min. na: ujmowaniu w sprawozdaniach jako wydatków naliczanej amortyzacji, która może być tylko kosztem podatkowym, lecz nie jest wydatkiem pieniężnym w chwili jej naliczania; zawyżeniu kosztów działalności inwestycyjnej o kwotę 6 000,00 zł, która stanowi wydatek wspólnoty, ale nie powinna być wliczona do kosztów; zawyżanie kosztów poprzez wliczanie do nich składek na ubezpieczenie społeczne i FP zarządcy (które biegły uznał za wątpliwe), w łącznej kwocie 24 815,49 zł; nie wskazanie jako wydatków kosztów zakupu środków trwałych; nie uwzględnienie wydatków inwestycyjnych na łączną sumę 12 347,87 zł, zaniżenie przychodów o kwotę 5 341,46 zł.

Nieprawidłowości te, według biegłego wynikały z prowadzenia ewidencji przychodów i wydatków nieruchomości metodą memoriałową a nie kasową. Półroczne sprawozdania winny być sporządzane metodą kasową i dopiero takie mogłyby w sposób rzetelny przedstawić rzeczywiste wpływy i rzeczywiste wydatki pieniężne zarządcy.

Błędy wskazane przez biegłego S. K. (3) zostały przez J. K. skorygowane a zestawienie przychodów i rozchodów dokonano metodą kasową.

Biegły następnie dokonał oceny tak poprawionych sprawozdań poprzez badanie dokumentów metodą pełną – konfrontacji każdego dokumentu z tzw. raportem kasowymi i stwierdził, że wykazane w raporcie kasowym przychody i rozchody były rzeczywiście dokonane i znajdują pełne udokumentowanie w prowadzonej ewidencji kasowej, przedłożonych sądowi sprawozdaniach. Nie ujawniono przypadków, żeby wydatki nie dotyczyły kosztów utrzymania nieruchomości. Błędy ujawnione przez biegłego w zestawieniu przychodów i rozchodów zostały skorygowane, dodatkowe ujawnione błędy także ujęto w skorygowanych sprawozdaniach zarządcy. Następnie po sprawdzeniu biegły uznał, że wykazane w sprawozdaniach za okres 1 listopada 2003r. do 30 czerwca 2009r. przychody i wydatki znajdują potwierdzenie w przedstawionych przez zarządcę dowodach (opinia biegłego). Po dokonanej korekcie, sprawozdania za okres od 1 listopada 2003r. do 30 czerwca 2009r. zostały zatwierdzone przez sąd postanowieniem z dnia 16 listopada 2009r. w sprawie INs 273/03 (k.864 - t.V akt INs 273/03).

Podobnie sąd zatwierdził sprawozdania za kolejne lata sprawowania zarządu:

- za okres od 1 lipca 2009r. do 31 grudnia 2011r. zostały zatwierdzone postanowieniem sądu z dnia 1 czerwca 2012r. (k.987 – t.V),

- za okres od 1 stycznia 2012r. do 31 grudnia 2012r. zostały zatwierdzone postanowieniem sądu z dnia 13 września 2013r. (k.1071 – t.VI),

- za okres od 1 stycznia 2013r. do 31 grudnia 2013r. zostały zatwierdzone postanowieniem sądu z dnia 8 lipca 2014r. (k.1210 – t.VI akt INs 273/03).

Sprawowanie zarządu w okresie 2005-2008 przez J. K. jako działalność gospodarcza J. K., było prowadzone w uzgodnieniu ze współwłaścicielami, którzy w tym zakresie podjęli odpowiednią uchwałę w dniu 21 lutego 2005r.,

ponieważ sami prowadzili własne działalności gospodarcze i odliczali podatek VAT od faktur wystawianych przez J. K. sprawującego zarząd w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej.

W okresie od stycznia 2007r. do marca 2010r. koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wyniosły łącznie 120 153,51 zł, w tym 35 788,80 zł to koszt dostawy mediów (opinia biegłego K. O.sporządzona w sprawie VII C 213/10 k.197- t.I). Wydatki związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnej w okresie od stycznia 2007r. do marca 2010r. analizował biegły K. O.w opinii złożonej do sprawy VII C 213/10 z powództwa J. K.jako zarządcy przeciwko A. W.i K. A., współwłaścicielom nieruchomości o zapłatę z tytułu wydatków poniesionych na utrzymanie nieruchomości wspólnej za okres od 1 stycznia 2007r. do 31 marca 2010r. (k.197 t.I.) oraz w opinii uzupełniającej obejmującej okres od 1 kwietnia 2010r. do 31 maja 2011r. (k.275-281, k.307-308 - t.II) i nie dopatrywał się większych nieprawidłowości. k.275-281, k.307 t.II akt Sądu Rejonowego w Kielcach sygn. VII C 213/10).

Sąd uznał, że te błędy i nieprawidłowości nie dyskwalifikują J. K. jako zarządcy, wbrew zarzutom wnioskodawcy i części uczestników, nie można przypisać mu działań niesumiennej, nacechowanych złą wolą w celu „zniszczenia substancji mieszkaniowej”, braku dbałości o majątek wspólny. Mimo nieprawidłowości w prowadzonej dokumentacji, wydatki poniesione na wspólną nieruchomość ostatecznie były wykazane odpowiednimi dokumentami. Zarządca J. K. wykonał takie remonty, na które pozwalały środki a właściwie raczej ich brak. To z powodu braku regularnych wpłat przez poszczególnych współwłaścicieli do „wspólnej kasy” na bieżące koszty utrzymania i remonty, często brakowało środków właśnie na pokrycie bieżących wydatków, a tym bardziej na poważne remonty jak np. remont –wymiana dachu w oficynie. Zatem nie można zarzucić obecnemu zarządcy, że mimo istniejących możliwości, nie wykonał określonych prac remontowych.

Przesłuchana w charakterze świadka kandydatka na zarządcę – B. K. – licencjonowany zarządca, po zapoznaniu się z dokumentacją dotyczącą nieruchomości, określiła przybliżony koszt utrzymania nieruchomości na kwotę ok.2872,00 zł, wynagrodzenie dla zarządcy na kwotę ok.2 054,00 zł, co daje łącznie kwotę ok.5 000,00 zł. (k.482 t.II akt VIII Ns 512/10). I chociaż brak środków nie może stanowić powodu dla oddalenia wniosku o zmianę ustanowionego zarządcy, to jednak należy zaznaczyć, że taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie. Obecni współwłaściciele nieruchomości przez lata sprawowania zarządu przez J. K. nieodpłatnie, nie byli w stanie zebrać środków nie tylko na bieżące utrzymanie nieruchomości ale także na fundusz remontowy, tym bardziej nie zgromadzili środków na koszty wynagrodzenia dla zarządcy.

Przed Sądem Rejonowym w Kielcach od 2007r. toczy się postępowanie o zniesienie współwłasności tej nieruchomości, którego celem jest „wyjście ze współwłasności”.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że brak jest podstaw do zmiany osoby zarządcy J. K.i wniosek Z. P.oraz S. K. (1)oddalił.

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca Z. P.i zarzucił:

- sprzeczność ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na błędnym uznaniu, iż nie zachodzą podstawy do odjęcia zarządu ustanowionemu sądownie zarządcy nieruchomości, w sytuacji, gdy nie daje on gwarancji prawidłowego prowadzenia zarządu, wykonuje go niesumienne i nieuczciwie,

- naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, a to art.233 k.p.c., poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, polegające na dokonaniu oceny sporządzanych sprawozdań z zarządu nieruchomości jako prawidłowe, gdy tymczasem z opinii biegłego sądowego wynika, że sprawozdania nie odzwierciedlają poprawnie wydatków ponoszonych na utrzymanie zarządu wspólnej nieruchomości.

Błędnie, zdaniem skarżącego, sąd uznał, iż sprawozdania ze sprawowanego zarządu za lata 2003-2007 były prawidłowe. Bowiem jak wynika z opinii biegłego, sprawozdania te nie odzwierciedlają poprawnie wydatków ponoszonych na utrzymanie zarządu wspólnej nieruchomości. Wskazane przez biegłego naliczanie amortyzacji, ujmowaniu jako kosztów zarządu nieruchomości wspólnej, składek na ubezpieczenie społeczne należne od J. K.z

tytułu prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w ramach spółki „(...)”, zawyżeniu kosztów w sprawozdaniu zarządcy i w ewidencji z tytułu składki na Fundusz Pracy.

Dla oceny pracy zarządcy, nie ma zdaniem skarżącego fakt, iż obecnie sprawozdania sporządzane są już metodą kasową oraz, że obecnie J. K. sprawuje zarząd nie w ramach działalności gospodarczej, tylko jako współwłaściciel nieruchomości. Te wcześniejsze nieprawidłowości uzasadniają przekonanie, że obecny zarządca nie daje gwarancji prawidłowego prowadzenia zarządu na przyszłość. Sąd nie ustosunkował się w uzasadnieniu, do wykazanej przez biegłego okoliczności, że co prawda operacje gospodarcze udokumentowane badanymi dowodami, nie były związane z kosztami zarządu nieruchomości wspólnej, to nie przesądza jednocześnie o celowości ich ponoszenia. Takie stwierdzenie biegłego, w ocenie skarżącego, sugeruje niejako, że zarządca sprawując zarząd dopuścił się niegospodarności. Również wbrew ustaleniom sądu, zarządca J. K. z powodu braku działań, doprowadził do dewastacji budynku. Wykonując remonty, działał jedynie w e własnym interesie z pominięciem interesów pozostałych współwłaścicieli, o czym świadczą remonty lokali zajmowanych przez J. K.. Prawidłowe sprawowanie zarządu wymaga zmiany osoby zarządcy.

Wskazując na powyższe zarzuty apelacji wnioskodawca Z. P.wniósł o

- zmianę zaskarżonego postanowienia i odebranie zarządu nieruchomością położoną w K. przy ul.(...) – (...) dotychczasowemu zarządcy J. K. i powierzenie tej funkcji licencjonowanemu zarządcy, ewentualnie o
- uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kielcach.

Uczestnik J. K. w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, podnosząc, że zarzuty apelacji są bezzasadne. Sąd jego zdaniem, prawidłowo ocenił zgromadzony materiał dowodowy, nie przekraczając zasady swobodnej oceny dowodów. Zarzut jakoby J. K. nie dawał gwarancji należytego sprawowania zarządu nie został w żadnym stopniu udowodniony, czemu przeczy też opinia biegłego sądowego. Z treści tej opinii nie wynika, że J. K. jako zarządca w jakikolwiek sposób naraził na szkodę lokatorów, współwłaścicieli nieruchomości, że działał z zamiarem zdewastowania budynku, bądź aby jego działania były niesumienne lub nieuczciwe

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja wnioskodawcy Z. P.nie jest uzasadniona i nie zasługuje na uwzględnienie, a zarzuty w niej podniesione są nietrafne

Wbrew zarzutom apelacji, Sąd Rejonowy w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy, dokonał prawidłowych ustaleń, i słusznie oddalił wniosek wobec nie wykazania, że sprawujący obecnie zarząd współwłaściciel J. K., wykonuje go nieprawidłowo, że jest niesumienny, niedbały, nieuczciwy.

W szczególności, nie jest uzasadniony zarzut sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego. Sąd zgromadził kompletny materiał i prawidłowo go ocenił. Żaden z przeprowadzonych dowodów nie potwierdził postawionej we wniosku tezy, że „J. K.nie daje gwarancji prawidłowego zarządu, sprawuje go niesumiennie i nieuczciwie”. Na poparcie tych zarzutów uczestnik Z. P. zarówno w toku postępowania jak i w apelacji przytacza jedynie ogólnikowe stwierdzenia wynikające raczej z subiektywnego przekonania niż z obiektywnych obserwacji i dowodów.

Sąd w uzasadnieniu szczegółowo podał, jakie prace remontowe wykonał J. K. w ramach sprawowanego zarządu, że brak remontów w takim zakresie, jak byłoby to potrzebne, wynikał z braku odpowiednich środków na ten cel, co nie było zawinione działaniami zarządcy, czy też ich brakiem z jego strony. J. K. jako zarządca regulował należności i wydatki dotyczące nieruchomości wspólnej bądź to z posiadanych środków wspólnych, bądź też z własnych, osobistych, Podejmowane przez niego działania, częściowe finansowanie prac remontowych tylko z

własnych środków, np. ponowny remont klatki schodowej wskutek dewastacji dokonanej po jej wyremontowaniu, raczej świadczy o jego zaangażowaniu a nie o braku staranności. Razem z żoną E. K. (2) jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości w 217/432 częściach i chociażby z tego powodu zainteresowany utrzymaniem nieruchomości w należyłym stanie, a nie doprowadzenie tego majątku do dekapitalizacji.

Uchybienia stwierdzone przez biegłego w sposobie prowadzonej dokumentacji zostały naprawione i jak prawidłowo uznał Sąd Rejonowy, nie dyskwalifikują jego osoby jako zarządcy.

Wbrew twierdzeniom skarżącego, w opinii biegłego S.K., nie zostało zawarte stwierdzenie, że chociaż nie stwierdzono aby operacje gospodarcze dokumentowane badanymi dowodami nie były związane z kosztami zarządu nieruchomości wspólnej, „to nie przesądza jednocześnie o celowości ich poniesienia”. Biegły jedynie stwierdził, że „nie badał wydatków pod kątem konieczności ich poniesienia” (k.1071 t.VI akt VIII Ns 512/10). I z pewnością na podstawie takiej wypowiedzi, nie jest uprawniony wniosek, zawarty w uzasadnieniu apelacji, iż „takie stwierdzenie biegłego sugeruje niejako, że zarządca sprawując zarząd dopuścił się niegospodarności”. W żadnej części opinii nie ma ani takiego sformułowania, ani też nie jest uzasadnione wyciągnięcie takich wniosków. Sam skarżący nie wykazał natomiast, czym miałyby przejawiać się niegospodarność zarządcy, poza ogólnikowym zarzutem, że nie zostały wykonane prace, które w jego ocenie były konieczne i nie wykonane, mimo istniejących środków i możliwości.

Zaznaczyć także należy, że sąd dokonujący oceny i kontroli sprawozdań ze sprawowanego zarządu w sprawie I Ns 273/03, mimo stwierdzonych uchybień, po ich naprawieniu, zatwierdził je, co jest także dowodem na akceptację działań J./K. jako zarządcy.

Za gołosłowny i nie poparty żadnymi dowodami należy uznać zawarty w uzasadnieniu apelacji zarzut „takiego prowadzenia gospodarki, która prowadzi do utraty wcześniej uzyskiwanych dochodów i polega tylko na zapobieganiu stratom”. W szczególności nie wskazał Z. P.z jakich dochodów w sposób nieuzasadniony zrezygnował J. K.jako zarządca nieruchomości.

J. K. jako zarządca nieruchomości wspólnej zobowiązany był i jest do prowadzenia jej zarządu zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i z należytą starannością. Nie można zgodzić się z zarzutem, że J. K. wykonywał ten zarząd niesumienne, że nie daje gwarancji prawidłowego prowadzenia zarządu na przyszłość. Podejmowane przez niego działania, jak min. występowanie do sądu z pozwami przeciwko tym współwłaścicielom, którzy nie uiszczali zaliczek na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości (sygn. akt VII C 213/10), świadczą właśnie o zaangażowaniu w sprawowaną funkcję.

Zarządca J. K. wykonał takie remonty, na które pozwalały środki a właściwie raczej ich brak. To z powodu braku regularnych wpłat przez poszczególnych współwłaścicieli do „wspólnej kasy” na bieżące koszty utrzymania i remonty, często brakowało środków właśnie na pokrycie bieżących wydatków, a tym bardziej na poważne remonty jak np. remont –wymiana dachu w oficynie. Zatem nie można zarzucić obecnemu zarządcy, że mimo istniejących możliwości, nie wykonał określonych prac remontowych.

Nie bez znaczenia dla sposobu i wyników wykonywanego zarządu ustanowionego przez sąd na podstawie art.203 k.c., a takim został ustanowiony J. K., ma także postawa i zachowanie wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, którzy zgodnie z treścią art.200 k.c. mają obowiązek współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Racjonalne korzystanie z rzeczy będącej przedmiotem współwłasności wymaga bowiem z reguły współdziałania wszystkich współwłaścicieli, co szczególnie jest widoczne przy zarządzie rzeczą wspólną i przejawia się w wyrażeniu zgody na dokonywanie określonych czynności w odniesieniu do wspólnej rzeczy. Brak współdziałania może być jednym z argumentów przy rozstrzygnięciach sądu w zakresie udzielenia zezwolenia na dokonywanie czynności przekraczających zwykły zarząd oraz argumentem za zniesieniem współwłasności w określony sposób.

O braku porozumienia we współdziałaniu na rzecz wspólnej nieruchomości świadczy min. postanowienie Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 3 lutego 2011r. sygn.. akt VII Ns 252/10 zezwalające J. K.jako zarządcy na utworzenie funduszu na pokrycie bieżących opłat, ustalenie miesięcznych zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości oraz

utworzenie funduszu remontowego obciążającego współwłaścicieli proporcjonalnie do wysokości ich udziałów w nieruchomości wspólnej (k.268 t.II). Z wnioskiem takim wystąpił J. K.jako zarządca. Skoro sami współwłaściciele przez ubiegłe lata nie uzgodnili wspólnie o utworzeniu takich kont i nie dokonywali wpłat w takiej wysokości, która pozwoliłaby na sfinansowanie nie tylko bieżących kosztów ale i koniecznych prac remontowych, zaś nieruchomość nie przynosiła takich dochodów, z których mogłyby być pokryte takie koszty, to nie może okazać się skuteczny zarzut niewykonania przez J. K.wszystkich remontów wskazywanych przez wnioskodawcę Z. P.oraz innych współwłaścicieli. Z. P.zarzuca z jednej strony, że J. K.nie wykonał koniecznych prac remontowych a z drugiej, że te które wykonał dotyczyły jedynie tych części nieruchomości, które J. K.otrzymał do wyłącznego korzystania. Nie jest to zarzut uzasadniony, bo np. remont klatek schodowych obejmował także lokale zajmowane przez innych współwłaścicieli i w znacznej części sfinansowanych z własnych środków J. K.a nie wspólnych. Nieprawidłowości prac remontowych dokonanych w lokalu zajmowanym przez J. K.dotyczą działań J. K.jako współwłaściciela a nie jako zarządcy.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że w czasie wykonywania zarządu nieruchomością wspólną, J. K. jako jeden ze współwłaścicieli tej nieruchomości, nie ustrzegł się błędów, lecz nie są one tego rodzaju aby uznać, że świadczą o jego nieuczciwości, złej woli oraz że nie daje on gwarancji należytego dalszego sprawowania zarządu. Takie ustalenia sądu wynikają wprost z przeprowadzonych dowodów i nie są sprzeczne z ich treścią.

Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (art.233 §1 k.p.c.)

Błędny jest zarzut naruszenia przez sąd art.233 §1k.p.c., polegający na tym, jakoby sąd przekroczył granice swobodnej oceny dowodów - w odniesieniu do sprawozdań ze sprawowanego zarządu.

Sąd Rejonowy podzielił przecież zawarte w opinii biegłego S.K. wnioski odnośnie do występujących nieprawidłowości i uchybień w sprawozdaniach za okres 2003-2007, które następnie zostały przez J. K.usunięte i naprawione, lecz jednocześnie uznał, że powyższe uchybienia nie dyskwalifikują przedstawionych sprawozdań, że po ich skorygowaniu, analizie przez biegłego poszczególnych dokumentów, przedstawiają rzeczywiście poniesione koszty i wydatki związane z nieruchomością i sprawozdania te zatwierdził, podobnie też za kolejne lata do 31 grudnia 2013r.

Nie jest uzasadniony zarzut o niedostatecznej ilości koniecznych remontów, wobec postawy współwłaścicieli domagających się zmiany osoby zarządcy, odmawiających dokonywania wpłat na konto bieżących kosztów i konto remontowe. Stanowisko to sąd szczegółowo uzasadnił, nie naruszając zasady swobodnej oceny dowodów.

Zarzut naruszenia uprawnienia sądu do swobodnej oceny dowodów tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki bądź z doświadczeniem życiowym. Nie wystarczy stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności apelujący winien wskazać jakie kryteria oceny sąd naruszył przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie je przyznając (por. post. SN z 23.01.2001r., IV CKN 970/00, Legalis).

Cały materiał dowodowy został przez sąd wszechstronnie rozważony i oceniony, przez wskazanie na jakich dowodach się oparł.

Ustalenie przez sąd, że nie jest dowolne, ale znajduje potwierdzenie w zebranych materiale dowodowym, w prawidłowej i wszechstronnej ocenie zgromadzonego materiału dowodowego w postaci dokumentów, zeznań świadków, opinii biegłych.

Deprecjonowanie osoby uczestnika w niniejszym postępowaniu przez wnioskodawcę i przedstawianie go jako złego zarządcę jest w żaden sposób nieuzasadnione.

W kontekście poczynionych rozważań Sąd Okręgowy stwierdza, że Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny przeprowadzonych dowodów. W związku z powyższym, nie sposób zgodzić się z podniesionym w apelacji wnioskodawczyni zarzutem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów. Każda ocena, w tym w szczególności wyników postępowania dowodowego, wyrażana w warunkach rozbieżnych twierdzeń stron i świadków, uzasadnia poczynienie założenia, że dowodzące swoich racji strony postępowania zmierzają do narzucania sądowi orzekającemu własnych faktów i ich oceny, korzystnych dla ich własnego stanowiska wyrażonego w toczącym się postępowaniu i oczekiwanego wyniku jego zakończenia. Niezbędne jest zatem zachowanie pełnej samodzielności i niezależności w rozumowaniu oraz wyciąganiu wniosków.

Skarżący nie wykazał zarzucanej wadliwości. Prezentacja własnego stanowiska i korzystnych dla stron ocen, na podstawie niektórych tylko relacji zainteresowanych, czy zeznań pojedynczych świadków nie może dowodzić wadliwości dokonanej oceny przez sąd (por. post. i uzas. SN z dnia 29 października 1996 r., III CKN 8/96, wyr. SN z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000). Skuteczne zgłoszenie przez apelującą zarzutu naruszenia przez Sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymagałoby wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, jedynie bowiem to może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów, czego jednak nie wykazała.

Wbrew zarzutom apelacji wnioskodawcy, Sąd Rejonowy przeanalizował zgromadzony materiał postaci głównie dokumentów, zeznań opinii biegłego, szczegółowo to uzasadniając

W ocenie Sądu Okręgowego pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia zawierają zarówno ustalenia faktyczne, jak i ocenę materiału dowodowego oraz rozważania prawne i choć nie wszystkie dowody zostały szczegółowo omówione, to możliwa jest kontrola instancyjna. Nie ulega wątpliwości, że Sąd Rejonowy dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o wszechstronną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego i szczegółowo uzasadnił swoje stanowisko.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że na rozprawie apelacyjnej w dniu 13 października 2014r. obecni uczestnicy poinformowali sąd, iż przewidywane jest zakończenie postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości do końca 2014r.

W świetle przedstawionych okoliczności zaskarżone postanowienie jest prawidłowe, zarzuty zgłoszone w apelacji bezzasadne i dlatego podlegały oddaleniu.,

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art.13 §2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art.520 §2 k.p.c. w zw. z art.108 § 1 k.p.c. oraz §8 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013r., poz.461).

SSO Teresa Strojnowska SSO Sławomir Buras SSO Teresa Kołbuc