

Sygn. akt II Ca 1888/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 lutego 2015 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Beata Tabaka

Sędziowie: SO Krzysztof Wąsik

SO Jarosław Tyrpa (sprawozdawca)

Protokolant sądowy: Agnieszka Zapalska

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2015 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z wniosku S. K.

przy uczestnictwie R. M. i A. M.

o ustanowienie zarządcy

na skutek apelacji uczestnika A. M.

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie

z dnia 15 maja 2014 roku, sygnatura akt I Ns 2378/06/K

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie poprzez nadanie mu treści:

„I. odmówić zatwierdzenia sprawozdania zarządcy S. K. z zarządu nieruchomością zabudowaną budynkiem położonym przy ul. (...) w K. za lata (...) w zakresie dokonania sposobu rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków bez uprzedniego uzyskania zezwolenia sądu;

II. w pozostałym zakresie sprawozdanie zarządcy S. K. z zarządu nieruchomością zabudowaną budynkiem położonym przy ul. (...) w K. za lata (...) zatwierdzić.”;

2. w pozostałej części apelację oddalić;

3. zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika A. M. kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem kosztów postępowania odwoławczego.

## UZASADNIENIE

Postanowienia z dnia 30 stycznia 2015 roku

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 15 maja 2014 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie zatwierdził sprawozdanie S. K. - zarządcy nieruchomości położonej w K., stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) za lata (...).

W uzasadnieniu wyjaśnił, że postanowieniem z dnia 27 czerwca 2001 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie ustanowił S. K. zarządcą wskazanej nieruchomości, zobowiązując ją do składania corocznych sprawozdań ze sprawowanego zarządu.

W sprawozdaniu za 2012 roku S. K. wskazała, że dokonała wypompowania wody z zalanej piwnicy, mycia drzwi, klatki schodowej i piwnicy, czyszczenia i malowania bramy, sprzątania śmieci i liści, a także rozliczenia wody z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K. oraz terminowego opłacania rachunków. Nadto wskazała, że z własnych środków dokonuje bieżących napraw i opłat za wodę i ścieki. Nadal ma problemy z terminowym wyegzekwowaniem należności związanych z remontami i utrzymaniem części wspólnej budynku od niektórych współwłaścicieli. W 2012 r. uczestnik A. M. nie uiścił żadnych kwot w celu partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, na dzień 31 grudnia 2012 r. zaległość z tego tytułu wynosiła 2.584,59 zł. Wydatki na koszty bieżącego utrzymania budynku w 2012 r. wyniosły łącznie kwotę 1.223,06 zł.

W sprawozdaniu za 2013 roku S. K. wskazała na analogiczne czynności do tych podejmowanych w roku 2012, z tym że zaległości w opłatach na dzień 31 grudnia 2013 r. wyniosły 2.536,57 zł. Podniosła, że uczestnik nadal zalega z opłatami przypadającymi na jego udział we współwłasności. Wydatki na koszty bieżącego utrzymania budynku w 2013 r. wyniosły łącznie kwotę 946,28 zł.

W zarzutach do sprawozdań uczestnik A. M. wniósł o nie zatwierdzanie sprawozdania z uwagi na fakt, iż zarządczyni wbrew art. 937 k.p.c. nie udokumentowała wydatków w nim wskazanych. Nadto podniósł, że obciążenie wszystkich współwłaścicieli wydatkami ponoszonymi za wodę i ścieki proporcjonalnie do posiadanych przez uczestników udziałów jest nieprawidłowe. Uczestnik wskazał, że w lokalach należących do S. K. zamieszkuje 7 osób, natomiast w lokalu należącym do uczestników prowadzona jest działalność usługowa w zakresie geodezji i zużycie wody jest minimalne. Zakończyło się postępowanie o zniesienie współwłasności piwnic, co umożliwia wykonanie odrębnych przyłączy. Uczestnik poniósł także znaczne koszty na przygotowanie projektu rozdziału instalacji wodnej, celem wykonania osobnego przyłącza, na co wnioskodawczyni nie wyraża zgody.

W odpowiedzi zarządczyni podniosła, że lokalu należącym do uczestnika pracuje 5-6 osób, nadto w dni wolne od pracy przebywają tam często osoby trzecie, co uzasadnia zdaniem zarządczyni rozliczenie opłat za wodę stosownie do udziałów. S. w lokalu nr (...) należącym do uczestnika został odłączony. Wypompowywanie wody z piwnic jest zaś działaniem w interesie wszystkich właścicieli budynku, albowiem zawilgocenie powoduje pęknięcie ścian budynku i jego dalszą degradację. Nadto zarządczyni podkreśliła, że uczestnik ma oddzielne wejście z ulicy, ale tylko do pomieszczeń, w których prowadzona jest przez niego oraz jego córkę działalność gospodarcza. Liczniki energii i gazu są zainstalowane na klatkach schodowych, z których uczestnik korzysta, a które należy sprzątać. Z. podniosła, że na niej wyłącznie spoczywa ciężar sprzątania nieruchomości wspólnej. Wraz z odpowiedzią na zarzuty uczestnika, zarządczyni przedłożyła rachunki, potwierdzające poniesione na utrzymanie nieruchomości wydatki.

Sąd Rejonowy uznał, że sprawozdania złożone przez zarządcę spełniają wymogi określone w 931 - 940 k.p.c. i zasługują na zatwierdzenie. Czynności wykonywane przez zarządcę stanowią czynności zwykłego zarządu, umożliwiające mieszkańcom prawidłowe korzystanie z nieruchomości oraz utrzymania jej w stanie nie pogorszonym. S. K. szczegółowo opisała czynności wykonywane w ramach zarządu, wskazała na ich celowość oraz wyszczególniła ich wyniki. Zarządca nie przekracza swoich uprawnień, a z nałożonych obowiązków wywiązuje się rzetelnie, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Zarządca czynności zarządu sprawuje nadal nieodpłatnie. Wydatki za rok 2012 i 2013 w znacznej mierze dotyczyły regulowania należności za pobór wody i odprowadzanie nieczystości. Uczestnik A. M. kwestionował jedynie sposób rozliczania wody oraz zasadność wydatków z tego tytułu. Z. w uzupełnieniu sprawozdania przedłożyła do akt sprawy rachunki, z których wynika prawidłowość pozycji ujętych w sprawozdaniu rachunkowym. Sąd Rejonowy podkreślił, że wskazany przez uczestnika sublicznik został zdemontowany w 2003 r.,

co czyni niemożliwym rozliczenie wody w sposób przez uczestnika zaproponowany. Uczestnik nie kwestionował zaś prawidłowości wyliczeń należności za wodę dokonanych przez zarządcę proporcjonalnie do posiadanych udziałów, co aktualnie stanowi jedynie dopuszczalny sposób rozliczenia za wodę. Zarzuty do przedłożonego sprawozdania nie wpływają na zasadność jego zatwierdzenia przez Sąd. Konflikt między uczestnikiem a zarządcą znacznie utrudnia sprawowanie zarządu nieruchomością, a poszczególne problemy podnoszone przez strony w pismach mogą zaś zostać uregulowane na drodze postępowania sądowego. Z uwagi na fakt, że zarządca wykonuje zarząd nieodpłatnie, sąd nie badał nakładu jego pracy, co stanowi podstawę do przyznania stosownego wynagrodzenia.

Apelację od powyższego postanowienia złożył uczestnik A. M., zaskarżając je w całości, i wnosząc o jego zmianę poprzez odmowę zatwierdzenia sprawozdania, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania; w obu tych przypadkach wnosząc o zasądzenie kosztów.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił naruszenie prawa materialnego tj. art. 201 k.c. poprzez brak jego zastosowania i przyjęcie, iż czynności wykonywane przez zarządczynię stanowią czynności zwykłego zarządu. Skarżący zarzucił m.in., że samodzielne podjęcie decyzji przez zarządcę w przedmiocie sposobu rozliczenia za wodę proporcjonalnie do udziałów we współwłasności nastąpiło bez konsultacji z uczestnikiem. S. K. również bez podjęcia stosowanej uchwały zgłosiła rozliczanie wody z całości nieruchomości.

Apelacja zarzuca również naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i błędne uznanie, że uczestnik kwestionuje jedynie sposób rozliczenia wody oraz zasadność wydatków z tego tytułu, w sytuacji gdy sprawozdania sporządzone przez zarządcę są niekompletne oraz naruszenie art. 937 § 2 k.p.c. poprzez brak wysłuchania przez Sąd pierwszej instancji uczestnika oraz brak wszechstronnego przeanalizowania przez Sąd pierwszej instancji przedstawionych przez wnioskodawczynię pozycji rachunków oraz uznanie ich za prawidłowe. Uchybienia te zdaniem uczestnika doprowadziły do braku merytorycznego rozpoznania istoty sprawy (art. 386 § 4 k.p.c.).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja częściowo zasługiwała na uwzględnienie, jakkolwiek niezasadny okazał się najdalej idący jej wniosek zmierzający do uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania z powodu nierozpoznania istoty sprawy.

W świetle art. 937 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. zarządca składa sądowi w wyznaczonych terminach co najmniej raz w roku oraz po ukończeniu zarządu sprawozdania ze swych czynności, jak również udokumentowane sprawozdanie rachunkowe. Sąd po wysłuchaniu wierzycieli, dłużnika i zarządcy oraz po rozpatrzeniu sprawozdań, a zwłaszcza przedstawionych w nich pozycji rachunkowych, zatwierdza sprawozdania zarządcy albo odmawia ich zatwierdzenia w całości lub w części (§ 2). Istotą sprawy, której przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania zarządcy jest rozpatrzenie sprawozdania zarządcy, a zwłaszcza przedstawionych w nim pozycji rachunkowych. Tak rozumianą istotę sprawy Sąd Rejonowy rozpoznał, bowiem zbadał merytorycznie sprawozdanie zarządcy, w tym również dołączoną do sprawozdania dokumentację źródłową. Odniosł się przy tym Sąd Rejonowy do podnoszonej przez uczestnika kwestii dotyczącej sposobu rozliczania wody. Faktem jest to, że Sąd Rejonowy wydając na posiedzeniu niejawnym postanowienie nie doręczył uprzednio uczestnikowi dokumentacji źródłowej sprawozdania, niemniej nie oznacza to, że została nierozpoznana istota sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. Jak przyjmuje się w orzecznictwie (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 września 2014 roku, II CZ 43/14, Lex nr 151369) pojęcie „istoty sprawy”, o którym mowa w art. 386 § 4 k.p.c., dotyczy jej aspektu materialnoprawnego i zachodzi, gdy sąd nie zbadał podstawy materialnoprawnej dochodzonych roszczeń, jak też skierowanych przeciwko nim zarzutów merytorycznych, tj. nie odniósł się do tego co jest przedmiotem sprawy uznając, że nie jest to konieczne z uwagi na istnienie przesłanek materialnoprawnych, czy procesowych unicestwiających dochodzone roszczenie.

Sąd Rejonowy, jakkolwiek lakonicznie i pobieżnie, to jednak uzasadnił swoje orzeczenie w przedmiocie zatwierdzenia obu sprawozdań. Zarzuty uczestnika w istocie koncentrują się na aspekcie sposobu rozliczenia wody przez zarządcę. Uczestnik bowiem żadnych merytorycznych zarzutów w przedmiocie sprawozdania, a zwłaszcza jego rachunkowej

części, nie wskazuje, w szczególności nie zarzuca, że wskazywane w części opisowej wydatki nie znajdują potwierdzenia w dołączonych do sprawozdania dokumentach źródłowych. W istocie bowiem wskazane w części rachunkowej pozycje znajdują potwierdzenie w dołączonych fakturach.

Inną natomiast jest kwestia sposobu dokonania przez zarządcę rozliczenia zużycia wody odprowadzenia ścieków i wysokości istniejącego w związku z tym zadłużenia uczestnika, co jest przedmiotem zarzutów apelacji.

Rozważania w tym względzie należy poprzedzić przypomnieniem, że w świetle art. 935 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. zarządca nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Ma on prawo pobierać zamiast dłużnika wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne. W sprawach wynikających z zarządu zarządca może pozywać i być pozywany. W świetle natomiast art. 935 § 3 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarządca może wykonywać tylko za zgodą stron, a w razie jej braku – za zezwoleniem sądu, który przed wydaniem postanowienia wysłucha współwłaścicieli i zarządcę, chyba że zwłoka groziłaby szkodą. Z powyższego uregulowania wynika, że zarządca w ramach prowadzonego zarządu może samodzielnie podejmować jedynie czynności z zakresu zwykłego zarządu w ramach prawidłowej gospodarki, zaś czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wyłącznie za zezwoleniem stron (współwłaścicieli), a w razie braku ich zgody za zezwoleniem sądu.

Ponieważ zarzuty apelacji dotyczą przekroczenia przez zarządcę czynności zwykłego zarządu, koniecznym staje się w pierwszej kolejności wyjaśnienie tego pojęcia. Jakkolwiek ustawodawca nie sprecyzował tego pojęcia, to zarówno w orzecznictwie jak i literaturze zgodnie przyjmuje się, że czynnościami zwykłego zarządu są bieżące sprawy związane ze zwykłą eksploatacją rzeczy i jej utrzymaniem w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Wszystko, co się w tych granicach nie mieści, należy do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu. Ocena charakteru czynności musi być dokonywana indywidualnie w odniesieniu do konkretnego stanu faktycznego. Skarżący ogólnie zarzuca, iż zarządca dokonała czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, wskazując przy tym konkretnie na czynności związane z rozliczaniem wody i odprowadzeniem ścieków. Dla porządku dodać należy, że oprócz tej czynności w okresie sprawozdawczym (lata 2012 i 2013), który podlega rozpoznaniu, S. K. podejmowała czynności polegające na wypompowaniu wody z zalanej piwnicy, mycia drzwi, klatki schodowej i piwnicy, czyszczenia i malowania bramy, sprzątnięcia śmieci i liści, które z pewnością nie mogą być uznane za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, skoro zmierzają do bieżącego utrzymania nieruchomości w należytych stanie, zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem.

Pozostaje zatem do rozważenia, czy określenie przez zarządcę sposobu rozliczenia wody należy kwalifikować jako czynność zwykłego zarządu, czy raczej czynność, która zakres takiego zarządu przekracza.

Stosownie do treści art. 26 ust 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity – Dz. U. z 2006 roku, Nr 123, poz. 858 ze zm.) rozliczenia za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków są prowadzone przez przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne z odbiorcami usług na podstawie określonych w taryfach cen i stawek opłat oraz ilości dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków. Jeżeli odbiorcą usług jest wyłącznie właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych, jest on obowiązany do rozliczenia kosztów tych usług. Suma obciążeń za wodę lub ścieki nie może być wyższa od ponoszonych przez właściciela lub zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości to, że odbiorcą usług dotyczących dostarczania wody i odprowadzania ścieków jest S. K.. Jako zarządca będący odbiorcą usług winna ona dokonać stosownego rozliczenia. Powyższe przepisy nakładające na zarządcę obowiązek rozliczenia kosztów usług dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków nie określają sposobu tych rozliczeń, co oznacza, iż rozliczenie to winno odbywać się w odniesieniu do indywidualnego przypadku. Decyzję w przedmiocie sposobu rozliczenia należy w okolicznościach niniejszej sprawy, wbrew twierdzeniom Sądu Rejonowego, traktować jako czynność z zakresu zarządu nieruchomością wspólną i to

czynność przekraczającą ten zakres. Sposób określenia rozliczenia zużytej wody w budynku, w przypadku braku w poszczególnych lokalach indywidualnych i zalegalizowanych liczników, wykracza poza zwykłą i bieżącą administrację, skoro może rodzić po stronie właściciela obciążenie. Stwierdzenie to jest o tyle uzasadnione, że w sprawie chodzi nie tylko o zużycie wody w zakresie tzw. części wspólnych ale zużycie wody przypadającej na poszczególne lokale. Przyjęcie, że określenie sposobu rozliczenia stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu oznacza, iż w braku zgody wszystkich współwłaścicieli, jej podjęcie wymagało zezwolenia sądu (art. 935 § 3 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c.). S. K. stosownej zgody współwłaścicieli nie uzyskała i nie wystąpiła o rozstrzygnięcie do Sądu. Oznacza to, że dokonała ona sposobu rozliczenia wody samowolnie, co skutkować musi odmową zatwierdzenia sprawozdań za lata 2012 i 2013 w tej części. Kwestia ta w szczególności nie została przesądzona w postanowieniach dotyczących zatwierdzenia sprawozdań, gdzie Sąd stał na stanowisku, iż dochodzenie tych roszczeń i ich ocena nie należą do niniejszego postępowania.

Odmowie częściowego zatwierdzenia sprawozdania za lata 2012 i 2013 nie stoi na przeszkodzie zatwierdzenie w całości wcześniejszych sprawozdań. Rolą Sądu Okręgowego jest rozpoznanie konkretnego okresu sprawozdawczego, nie zaś ocena poprzednich sprawozdań.

Nie jest również rolą Sądu Okręgowego, rozpoznającego apelację od postanowienia w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania za lata 2012 i 2013, ocena, czy zastosowany przez zarządcę sposób rozliczenia (po udziałach) jest prawidłowy. Kwestię tę winien rozstrzygnąć Sąd nadzorujący zarząd w sprawie o zezwolenie na dokonanie czynności z zakresu zarządu, w razie wystąpienia z takim wnioskiem przez zarządcę bądź wystąpienia przez innego uczestnika postępowania z wnioskiem o rozstrzygnięcie w przedmiocie tej czynności, co może się przyczynić do trwałego określenia sposobu dokonywanych rozliczeń. W braku takiego wniosku stosownej oceny należy dokonać w sprawie, w której wnioskodawczyni domaga się zapłaty za poniesione wydatki związane z dostawą wody i odprowadzeniem ścieków. W tym miejscu zauważyć tylko należy, że wbrew stanowisku Sądu Rejonowego sposób rozliczenia zużytej wody w odniesieniu do wielkości udziałów nie jest jedynym możliwym rozwiązaniem, zwłaszcza jeśli chodzi o jej zużycie w poszczególnych lokalach. Zagadnienie to jednak wykracza poza kognicję Sądu w niniejszej sprawie.

Biorąc powyższe pod rozwagę orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. częściowo zmieniając zaskarżone postanowienie i oddalając na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. apelację w pozostałej części.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. zasądzając od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika połowę poniesionych przez niego kosztów w tym postępowaniu (opłaty od apelacji i wynagrodzenia pełnomocnika).