

## UZASADNIENIE

Dnia 2 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa, po rozpoznaniu sprawy z wniosku J. B. z udziałem D. N., M. L., E. Z. Libana i P. B. o ustanowienie zarządcy w przedmiocie wniosków: o zatwierdzenie sprawozdań, o zmianę zarządcy, o przyznanie wynagrodzenia zarządcy, o wypłatę nadwyżek, o ustalenie terminu składania sprawozdań i wypłaty nadwyżek, wydał zaskarżone postanowienie, mocą którego:

- 1.** zatwierdził w całości sprawozdania zarządcy sądowego J. B. za lata 2002 – 2012;
- 2.** odrzucił wniosek o zatwierdzenie sprawozdania za rok 2001;
- 3.** przyznał zarządcy J. B. wynagrodzenie za sprawowanie zarządu sądowego w poszczególnych latach w następujących kwotach:
  - a) 16.800 zł za 2001 r.,
  - b) 16.800 zł za 2002 r.,
  - c) 16.800 zł za 2003 r.,
  - d) 16.800 zł za 2004 r.,
  - e) 22.200 zł za 2005 r.,
  - f) 22.200 zł za 2006 r.,
  - g) 22.200 zł za 2007 r.,
  - h) 24.000 zł za 2008 r.,
  - i) 24.000 zł za 2009 r.,
  - j) po 1.000 zł miesięcznie za lata 2010 – 2012 i na przyszłość, z zaliczeniem na poczet wynagrodzenia za lata 2001 – 2009 kwot pobranych przez zarządcę w łącznej wysokości 181.600 zł;
- 4.** oddalił wniosek o zmianę zarządcy;
- 5.** oddalił wniosek uczestniczki D. N. o zobowiązanie zarządcy do wypłaty na jej rzecz nadwyżki dochodów za okres od 2000 r. do 2012 r.;
- 6.** zobowiązał zarządcę J. B. do składania Sądowi do 31 maja każdego kolejnego roku sprawozdania ze swych czynności, jak również udokumentowanego sprawozdania rachunkowego oraz do wypłacania do tego dnia każdego kolejnego roku współwłaścicielom przypadającej dla nich nadwyżki dochodów po pokryciu wydatków;
- 7.** nałożył na J. B. obowiązek uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwoty 3.486,60 zł tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków;
- 8.** z tego samego tytułu obciążył D. N. kwotą 8.486,60 zł;
- 9.** z tego samego tytułu obciążył M. L. kwotą 1.697,32;
- 10.** z tego samego tytułu obciążył E. Z. Libana kwotą 1.697,32 zł;

**11.** odstąpił od obciążenia wnioskodawcy i uczestników resztą wydatków tymczasowo pokrytych z funduszy Skarbu Państwa;

**12.** ustalił, że w pozostałym zakresie wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca J. B., który zaskarżył pkt 3j rozstrzygnięcia w zakresie dotyczącym przyznania zarządcy sądowemu przyszłego wynagrodzenia po 1.000 zł miesięcznie po 2012 r. Sformułowane zarzuty opiewały na naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie:

**1)** art. 939 § 1 k.p.c. poprzez orzeczenie o wysokości wynagrodzenia zarządcy sądowego za lata nie objęte przyjętymi sprawozdaniami finansowymi, w sytuacji gdy nie można zweryfikować kryteriów ustalania wynagrodzenia zarządcy (nakładu pracy i dochodowości nieruchomości) w latach przyszłych;

**2)** art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez orzeczenie o przyznaniu zarządcy sądowemu wynagrodzenia za przyszłe lata sprawowania zarządu przy braku wniosku w tym zakresie.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę postanowienia w zaskarżonej części drogą wyeliminowania z treści pkt 3j sformułowania „i na przyszłość”. Oprócz tego skarżący wystąpił o zasądzenie od uczestniczki D. N. kosztów postępowania apelacyjnego.

Z zapadłym orzeczeniem nie zgodziła się również uczestniczka D. N., wskazując w wywiezionej apelacji, że kwestionuje rozstrzygnięcia zawarte w pkt 1, 4, 5 i 6 postanowienia oraz związane z nimi rozstrzygnięcia co do kosztów postępowania. Sformułowane pod adresem rozstrzygnięcia zarzuty sprowadzały się do:

**1.** sprzeczności istotnych ustaleń Sądu Rejonowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz niewłaściwej oceny dowodów, sprzecznej ze wskazaniami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego poprzez:

a) niezasadne uznanie, że J. B. sprawuje zarząd w sposób prawidłowy, podczas gdy postanowieniem z dnia 4 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie odmówił w całości zatwierdzenia sprawozdań finansowych za lata 1996 – 2001, a sam ten już fakt przesądza o wadliwości sprawowanego zarządu, tym bardziej że z powodu uchybień zarządcy i niezłożenia dokumentacji rachunkowej, nie zostały za ten okres rozliczone pożytki z nieruchomości;

b) niezasadne przyjęcie, że zaniżenie przez zarządcę dochodu z nieruchomości za lata 2000 – 2009 na łączną kwotę 257.631 zł stanowiącą wartość tzw. „amortyzacji”, do której zarządca nie jest w żaden sposób uprawniony, stanowi jedynie drobne uchybienie i nie wpływa negatywnie na rękojmię sprawowania zarządu przez J. B., podczas gdy do ostatecznego powiększenia dochodu o zaniżane przez lata sumy doszło dopiero po kilku latach czyli w 2011 r., przy czym było to wynikiem wielokrotnego podnoszenia przez uczestniczkę zarzutów dotyczących zaniżania dochodu;

c) niezasadne uznanie, że zarządca sprawuje zarząd w sposób prawidłowy, podczas gdy od 1996 r. do 2011 r. nie wypłacał uczestniczce należnego jej udziału w dochodzie, nawet w kwocie bezspornej, tłumacząc to brakiem stosownego postanowienia sądowego w tym zakresie, choć w tym samym czasie i to pomimo braku tegoż postanowienia sam pobierał należny sobie udział w dochodzie oraz wypłacał udziały pozostałym uczestnikom, pomijając uczestniczkę D. N., jak również wypłacał dla siebie wynagrodzenie, nie zważając na to, że jego wysokość nie została określona przez Sąd, które to uchybienia stanowią poważne naruszenie zasad prawidłowego zarządu;

d) niezasadne uznanie, że zarząd jest sprawowany w sposób bardzo dobry, podczas gdy zarządca nie dość, że nie rozliczał się z uczestniczką D. N. od 1996 r. do 2011 r., to przyjęty przez niego jednostronnie, bez woli i akceptacji uczestniczki sposób wyłączenia uczestniczki od udziału w dochodzie z lokalu użytkowego o powierzchni 139 m, nie ma podstaw prawnych, a nadto nie odzwierciedla faktycznych udziałów uczestniczki, wynoszących 10/24 nieruchomości i świadczy o nierzetelnym rozliczaniu się przez zarządcę w pożytków z nieruchomości;

e) dokonanie oceny działań zarządcy z pominięciem faktu, że zarządca przez lata dokonywał czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu bez zgody Sadu czy też uczestniczki, min. burząc ściany, łącząc, rozdzielając i przekształcając lokale oraz zmieniając sposób ich użytkowania, co świadczy o naruszenie zasad prawidłowej gospodarki i przekroczeniu kompetencji przez zarządcę, poddające w wątpliwość jego rzetelność i świadczące o nieprawidłowym wykonywaniu zarządu;

f) niezasadne uznanie, że uczestniczka nie może żądać wypłacenia jej nadwyżki w dochodzie z nieruchomości za lata 2001 – 2012, bo otrzymała kwotę 344.075 zł, a należna jej kwota za ten okres wynosi 83.391 zł, podczas gdy rozliczenie takie pozostaje w sprzeczności z treścią art. 207 k.c. i narusza prawa uczestniczki, tym bardziej że samo tylko wynagrodzenie zarządcy za te lata wyniosło 181.600 zł, zaś jego udział w dochodzie (choć miał w tym czasie taki sam ułamek w prawie własności jak uczestniczka tj. 10/24) wyniósł 1.464.762 zł;

**2. naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy tj.:**

a) art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami, choć opinia biegłego J. K. budzi wątpliwości, jest niejednoznaczna i wewnętrznie sprzeczna, bo wnioski opinii kłócą się z wynikającymi z niej ustaleniami, a nadto dopiero na ostatniej rozprawie w dniu 18 czerwca 2015 r. przy wydawaniu opinii ustnej biegły uznał, że uczestniczka otrzymała nadpłatę w wysokości 260.144 zł, podczas gdy z opinii pisemnej wynikały odmienne wnioski, że uczestniczce według biegłego należy się jeszcze kwota 159.167 zł (pkt 6 opinii z dnia 28 sierpnia 2014 r. – str. 100) albo kwota 83.391 zł (po odliczeniu kosztów lokalu mieszkalnego nr (...) – opinia uzupełniająca z dnia 30 marca 2015 r. – str. 16);

b) art. 207 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. poprzez niezasadne oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego również na okoliczność wysokości rozliczeń między współwłaścicielami, wynikających z posiadanych przez nich ułamków w prawie własności nieruchomości, choć taki sposób rozliczenia wynika wprost z art. 207 k.c.

Zamieszczony w środku odwoławczym główny wniosek apelacyjny zmierzał do zmiany postanowienia w zaskarżonym zakresie poprzez:

- w pkt 1 odmówienie zatwierdzenia sprawozdań finansowych za lata 2002 – 2010 w całości oraz za lata 2011 – 2012 w części dotyczącej podziału dochodu pomiędzy współwłaścicieli;
- w pkt 4 wyznaczenie nowego zarządcy sądowego w osobie M. A.;
- w pkt 5 zobowiązanie J. B. do wypłacenia D. N. brakującej części nadwyżki dochodów nad wydatkami za lata 2001 – 2012 w kwocie 545.289,06 zł
- w pkt 6 zobowiązanie nowego zarządcy M. A. do składania Sądowi do 31 maja każdego kolejnego roku sprawozdania ze swoich czynności i udokumentowanego sprawozdania rachunkowego oraz do wypłacania współwłaścicielom do tego dnia przypadającej na nich nadwyżki dochodów po pokryciu wydatków.

Z kolei w sferze kosztów postępowania uczestniczka wniosła o ich zasądzenie na swoją rzecz.

Do złożonej przez uczestniczkę apelacji negatywnie ustosunkował się wnioskodawca, domagając się jej oddalenia oraz przyznania zwrotu kosztów postępowania za II instancję.

Na rozprawie apelacyjnej odbytej dnia 11 lutego 2016 r. oboje apelanci, a więc wnioskodawca J. B. i uczestniczka D. N. poparli wywiedzione przez siebie środki odwoławcze oraz równocześnie ubiegali się o oddalenie apelacji oponenta. Z kolei pozostali uczestnicy przyłączyli się do apelacji wnioskodawcy, wnosząc o nieuwzględnienie apelacji uczestniczki.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Z inicjujących postępowanie odwoławcze apelacji do uwzględnienia w całości nadaje się jedynie apelacja wnioskodawcy, ponieważ trafne są podniesione w niej zarzuty. Natomiast takich walorów nie ma już apelacja uczestniczki, która ze względu na swoją bezzasadność podlega oddaleniu.

Mianowicie w apelacji wnioskodawcy podniesiono zarzut nazbyt szerokiego określenia pod kątem czasowym wynagrodzenia sądowego zarządcy nieruchomości. W tym zakresie istotnie rację trzeba przyznać skarżącemu, albowiem Sąd Rejonowy dopuścił się tutaj błędu. Wynagrodzenie zarządcy jest ustalane przez Sąd na żądanie zarządcy, w którym określa on sposób i termin wypłaty, stosując dwa kryteria: nakład pracy i dochodowość nieruchomości, co wynika wprost z art. 939 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. Jednakże między dochodowością nieruchomości a wysokością wynagrodzenia nie ma bezpośredniego związku, jaki występuje między wynagrodzeniem, a nakładem pracy (gdzie jedno zwiększa drugie). Jest tak dlatego, że deficytowość nieruchomości nie może pozbawić zarządcy prawa do wynagrodzenia, chyba że wynika z prowadzenia przez niego złej gospodarki (tak Helena Cieplą w: Komentarz do art. 939 kodeksu postępowania cywilnego – baza prawna LEX). Na tym spostrzeżeniu zasadzał się także tok rozumowania Sądu między innymi dlatego, że przyznał on zarządcy wynagrodzenie za 2001 r., mimo że stosowny wniosek o zatwierdzenie sprawozdania z tego roku został odrzucony. Żadnych uwag ani zastrzeżeń nie sposób także zgłosić do wysokości przyznanego wynagrodzenia, które było umiarkowane, a co najważniejsze mieściło się w granicach oszacowanych przez biegłego. Natomiast wychwycona przez skarżącego nieprawidłowość dotyczyła daty końcowej wynagrodzenia. Dokładnie rzecz biorąc J. B. ubiegał się o wynagrodzenie za okres od 2001 r. do 2012 r., podczas gdy Sąd zdecydowanie na wyrost przyznał mu również wynagrodzenie na przyszłość. Na tej więc płaszczyźnie doszło do obrazy art. 321 k.p.c. W myśl powołanego unormowania przy wyrokowaniu sąd nie może orzekać co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzić ponad żądanie. Rzeczony przepis jest przejawem jednej z naczelných zasad rządzących polską procedurą cywilną, a mianowicie zasady dyspozytywności. Jej istota sprowadza się zaś do tego, że inicjator postępowania (powód lub wnioskodawca) decyduje nie tylko o wszczęciu postępowania, ale także o jego przebiegu, jak również o zakresie rozstrzygnięcia sprawy. Obrazu rzeczy nie zmienia przy tym wcale to, że przedmiotowa sprawa była rozpoznawana w trybie nieprocesowym, gdzie istnieje szereg odmienności w porównaniu do trybu procesowego. Pamiętać bowiem trzeba, że poprzez art. 13 § 2 k.p.c. przepisy o procesie stosuje się odpowiednio i to pod warunkiem, że przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Wspomniane „odpowiednie” stosowanie może zaś polegać na ścisłym zastosowaniu danego przepisu, wyłączeniu jego stosowania względnie modyfikacji, jeżeli przemawia za tym charakter i specyfika danej sprawy. W realiach niniejszej sprawy, ze względu na charakter wynagrodzenia zarządcy sądowego, należy się opowiedzieć za tym pierwszym rozwiązaniem czyli bezpośrednim oddziaływaniem art. 321 § 1 k.p.c. na gruncie nieprocesowym. Warto tutaj jeszcze zaznaczyć, iż przyznanie przyszłego wynagrodzenia nie musiało czynić zadość interesom wnioskodawcy, który przecież za kolejne lata, poczynając od 2013 r., może się ubiegać o stosowne wynagrodzenie i to wyższym rozmiarze aniżeli przyznane z tego tytułu po 1.000 zł miesięcznie.

W tym stanie rzeczy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. niezbędnym więc była ingerencja w pkt 3j kontrolowanego postanowienia, czego wyrazem stało się usunięcie z jego treści sformułowania w brzmieniu „i na przyszłość”.

Przechodząc na grunt apelacji D. N. stwierdzić natomiast należy, iż mimo wielości zarzutów skarżąca tak naprawdę za wszelką cenę próbuje zdyskredytować nie tylko pracę zarządcy sądowego J. B., ale również jego osobę, z uwagi na szereg personalnych ataków pod jego adresem. Na tej płaszczyźnie apelująca nie ma jednak racji, ponieważ poddane kontroli instancyjnej postanowienie w zaskarżonym fragmencie jest prawidłowe, co dotyczy zarówno obszernych i rzetelnych ustaleń faktycznych, które Sąd odwoławczy przyjmuje za własne, jak i przedstawionych zapatrywań jurydycznych. W całej rozciągłości podzielić bowiem należy stanowisko Sądu Rejonowego, iż postępowanie przeprowadzone w niniejszej sprawie oraz zgromadzony materiał dowodowy przemawiały za zatwierdzeniem sprawozdań finansowych zarządcy oraz nie uzasadniały zmiany zarządcy, jak również nie pozwalały na wypłatę na rzecz skarżącej nadwyżki dochodów za okres od 2000 r. do 2012 r.

Wobec tego, iż skarżąca zgłosiła wyłącznie szereg uwag i zastrzeżeń odnośnie dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny dowodów oraz poczynionych przezeń ustaleń faktycznych, na wstępie zająć się należy tymi właśnie zagadnieniami. Każdorazowo rozpoznanie apelacji rozpoczyna się od odniesienia się do zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nie obarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyście przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego. Wbrew zarzutom skarżącej Sąd Rejonowy należyście ocenił zgromadzony materiał dowodowy, a w konsekwencji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Umożliwia to Sądowi Okręgowemu przyjęcie tych ustaleń za własne, które przez to stają się integralną częścią poniższych rozważań. Jednocześnie nie ma konieczności ich ponownego, szczegółowego przytaczania (por. wyrok SN z dnia 22 sierpnia 2002 r., V CKN 348/00, opubl. baza prawna LEX Nr 52761, Prok. i Pr. 2002/6/40). Odzwierciedlone w stanie faktycznym okoliczności sprawy wiernie bowiem oddają całokształt stosunków i relacji zachodzących pomiędzy stronami na tle łączącego ich węzła współwłasności. Sąd wnikliwie wziął pod uwagę wszystkie okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia. Nie sposób też powiedzieć, aby Sądowi umknął jakikolwiek aspekt sprawy. Inaczej mówiąc okoliczności faktyczne sprawy zostały należyście zweryfikowane i ocenione oraz we właściwy sposób powiązane z unormowaniami prawnymi mającymi zastosowanie w sprawie o zarząd nad nieruchomością wspólną.

Przede wszystkim jako całkowicie chybiony należało ocenić podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne i dowolne rozważenie materiału dowodowego i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, skutkujące mylnym uznaniem, iż zarząd sprawowany nad nieruchomością przy ul. (...) w Ł. odpowiadał zasadom prawidłowej gospodarki. W myśl powołanego unormowania Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. 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. Na takim stanowisku stoi też ugruntowane i jednolite orzecznictwo Sądu Najwyższego, czego odzwierciedleniem jest chociażby wyrok SN z dnia 7 października 2005 r., IV CK 122/05, opubl. baza prawna LEX nr 187124. 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. W judykaturze wskazuje się, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (postanowienie SN z dnia 23 stycznia 2001 r., sygn. akt IV CKN 970/00, opubl. baza prawna (...)). Zarzut ten nie może więc polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, przychylniej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. akt II CKN 572/99, opubl. baza prawna LEX nr 53136). Innymi słowy subiektywne przekonanie apelującej co do niewłaściwego sposobu sprawowania zarządu nad nieruchomością nie może być wystarczające dla

skutecznego wzruszenia kwestionowanego rozstrzygnięcia i stanowi jedynie polemikę z prawidłowym wnioskowaniem Sądu Rejonowego.

W rozpoznawanej sprawie ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji uwzględnia dyrektywy wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. jest swobodna, ale nie dowolna, odnosi się do całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Pisemne motywy zaskarżonego wyroku zawierają wyraz własnego przekonania Sądu popartego wywodem logicznymi i wewnętrznym spójnym, dlatego w pełni pozostają pod ochroną art. 233 § 1 k.p.c. Bez wątplenia rzeczona sprawa od strony dowodowej nie była łatwa, gdyż Sąd dysponował przeciwstawnymi twierdzeniami wnioskodawcy i uczestniczki, którzy byli ze sobą skonfliktowani. Sprawy nie ułatwiała też obszerność materiału dowodowego oraz znaczny upływ czasu. Za bardziej przekonującą została ostatecznie uznana wersja J. B., gdyż w większym stopniu korelowało to z innymi dowodami. Chodzi mianowicie o to, że zeznania wnioskodawcy w powiązaniu z zeznaniami świadków ukazują spójny i stanowiący pewną całość obraz wydarzeń. Jednocześnie z całą stanowczością trzeba podkreślić, że D. N. nie przedstawiła wiarygodnego materiału dowodowego, który podważał wersję zdarzeń zaprezentowaną przez jej oponenta. W tym zaś zakresie ciężar dowodu ewidentnie spoczywał na uczestniczkę, która powinna wykazać słuszność swoich racji zwłaszcza co nienależytego sprawowania zarządu skutkującego potrzebą zmiany osoby zarządcy. Wykazywana przez uczestniczkę aktywność i inicjatywa dowodowa okazały się na tej płaszczyźnie nie wystarczające, ponieważ w gruncie rzeczy poprzestała ona jedynie na własnych stwierdzeniach. Zeznania uczestniczki były więc mało obiektywne i w gruncie rzeczy stanowiły próbę skonstruowania zupełnie innego przebiegu zdarzeń. Zdaniem Sądu Okręgowego w toku postępowania uczestniczka przybrała określoną metodę działania, starając się pozbyć niewygodnego dla siebie zarządcy. Ta próba okazała się jednak nieskuteczna właśnie w świetle zeznań strony przeciwnej, które zostały przecież poparte określonymi dowodami.

Wśród tych dowodów najbardziej doniosłe znaczenie miała zaś opinia biegłego z zakresu (...). Rzeczonemu specjalista zarówno w obszernej opinii głównej, jak i w licznych opiniach uzupełniających (pisemnej i ustnych) kompleksowo zbadał wszelkie kwestie związane z zarządem nad nieruchomością przy ul. (...) w Ł.. Jak słusznie stwierdził Sąd I instancji opinia ta nosi cechy logiczności, spójności, rzetelności, konsekwentności oraz ma walory obiektywne. Zauważyć też trzeba, że jest ona obszerna, szczegółowa i wyczerpująca oraz dokładnie udziela odpowiedzi na postawione pytania. Sporządzona została zgodnie z wymaganiami fachowości i niezbędną wiedzą. Biegły jako specjalista w swojej dziedzinie dysponował należytą wiedzą teoretyczną oraz posiadał duże doświadczenie praktyczne. Z tych też przyczyn Sąd uznał przedmiotową opinię za prawidłową i to ona właśnie została uczyniona osią obszernych wywodów. Natomiast skarżąca nie ma racji, iż Sąd nadał tejże opinii zbyt duże znaczenie, pomijając jednocześnie liczne niejasności. Zdaniem skarżącej popełnione bowiem przez biegłego uchybienia całkowicie przekreślały wartość opinii. Przypomnieć jednak należy, że ten dowód tak jak i każdy inny podlega ocenie poprzez pryzmat art. 233 § 1 k.p.c. na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Swoistość tej oceny polega jednak na tym, że chodzi tu nie o kwestie wiarygodności, lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii i uzasadnienie, dlaczego pogląd biegłego trafił lub nie do przekonania Sądu. Z jednej strony konieczna jest zatem kontrola z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i źródeł poznania, z drugiej zaś strony istotną rolę musi odgrywać stopień zaufania do wiedzy reprezentowanej przez biegłego. Dodatkowo pamiętać jeszcze należy, że ocena dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych. Dowód z opinii biegłego jest prawidłowo przeprowadzony wówczas, gdy opinia zawiera uzasadnienie ostatecznych wniosków, sformułowane w sposób przystępny i zrozumiały dla osób nie posiadających wiadomości specjalnych (wyrok SN z dnia 29 lipca 1999 r., II UKN 80/99, OSNAPiUS 2000, nr 22, poz. 831). W ocenie Sądu Okręgowego opinia biegłego rzeczoznawcy J. K. spełnia wymienione kryteria. Tym samym należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu I instancji, iż biegły w sposób bezstronny i rzetelny zbadał całokształt zagadnień związanych z zarządem nad nieruchomością wspólną. Na tej płaszczyźnie biegły sprawdził dostępną dokumentację sprawozdawczą – finansową, inne dokumenty źródłowe oraz wyszczególnił czynności podejmowane przez zarządcę, jak również ocenił stan nieruchomości. Nie budzi również żadnych zastrzeżeń Sądu Okręgowego metodologia przyjęta przez biegłego w opinii. Na pełną aprobatę zasługuje ponadto poczyniona przez Sąd I instancji konkluzja co do tego, że Sąd nie jest zobligowany dopuścić

dowód z kolejnych biegłych w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony. Zgodnie przecież z ugruntowaną linią orzecniczą potrzeba powołania innego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (por. wyrok SN z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, opubl. OSNP Nr 22/2000 str. 807). Obowiązek zasięgnięcia do wiadomości specjalnych posiadanych przez kolejnego biegłego aktualizuje się bowiem wyłącznie wtedy gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wówczas gdy dotychczasowa opinia, którą dysponuje sąd zawiera istotne luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania co do trafności jego wniosków końcowych. Żadna z powyżej podanych okoliczności ewidentnie nie zachodzi zaś w odniesieniu do opinii biegłego J. K., wobec czego nie sposób było jej zdyskwalifikować, tak jak chciała tego skarżąca.

Z całą stanowczością trzeba też podkreślić, iż biegły pozytywnie zweryfikował działania zarządcy, przyjmując iż zarząd nad nieruchomością przy ul. (...) w Ł. sprawowany jest wręcz modelowo. W kontekście tego w pełni zrozumiale jest to, że Sąd Rejonowy prawie że w całości zatwierdził sprawozdania zarządcy (poza jednym z roku 2001) oraz odmówił ustanowienia nowego zarządcy.

Zgodnie z art. 935 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.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. Nadto zarządcy wolno zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione (§ 2), natomiast czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarządca 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 (§ 3). Konstrukcja zacytowanych przepisów wskazuje na to, że podstawowym kryterium oceny sprawozdania jest zgodność wykonywanych przez zarządcę czynności z zasadami prawidłowej gospodarki. Miernik ten jest wielokrotnie stosowany przez ustawodawcę, w szczególności w zakresie stosunków prawno-rzeczowych (m.in. w art. 53 § 1 k.c., art. 213 k.c., 256 k.c., art. 696 k.c., art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami). Pojęcie to nie zostało jednak przez niego zdefiniowane, dlatego też pomocne w tym zakresie są kryteria wypracowane przez doktrynę i orzecznictwo, które przyjmują, że zasady prawidłowej gospodarki stanowią granice uprawnień zarządcy. Pojęcie to nie ma wartości stałej, a zależne jest nie tylko od przedmiotu zarządu, ale również aktualnego stanu nauki i techniki oraz zasad doświadczenia życiowego i wiedzy zarządcy. (tak S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2006, s. 449; A. Sylwestrzak, Użytkowanie zespołu środków produkcji (art. 257), Rejent 2004, nr 2, s. 97; System prawa prywatnego, t. 4, pod red. E. Gniewka, wydanie. II, Warszawa 2007, s. 379 – 38; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 1980r., III CRN 145/80) Z kolei w uchwałach z dnia 10 kwietnia 1991 r., III CZP 76/90, opubl. OSNC Nr 10-12/1991 poz. 117 oraz z 25 marca 1994 r., III CZP 182/93, opubl. OSNC Nr 7-8/1994 poz. 146 Sąd Najwyższy stwierdził, że zarząd rzeczą wspólną obejmuje całokształt czynności faktycznych i prawnych, które dotyczą teźże rzeczy bezpośrednio lub pośrednio poprzez osiągnięty skutek gospodarczy. (...) nieruchomością obejmuje wszystkie czynności mieszczące się w tych sferach. Prawidłowość zarządzania oznacza natomiast takie działania, które są racjonalne, uzasadnione, logiczne i celowe. Zadaniem współwłaścicieli lub zarządcy jest przede wszystkim utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym oraz zdatnym do użytku, po to aby można było z tego tytułu czerpać określone korzyści i przywileje. W zakres tego postępowania wchodzi nie tylko zabezpieczenie nieruchomości przed zniszczeniem lub uszkodzeniem, ale również jej właściwa eksploatacja i pokrywanie kosztów utrzymania, dokonywanie wszelkiego rodzaju napraw, remontów, modernizacji oraz również i ulepszeń, korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz wykonywanie czynności prawnych związanych z ustaleniem i zachowaniem stanu własności (E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art.12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, baza prawna LEX 2013).

Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, w szczególności z ustaleń poczynionych na podstawie opinii biegłego wynika, że czynności te były przez zarządcę J. B. wykonywane i to z bardzo dobrym rezultatem. Dokładnie rzecz biorąc długoletni zarządca nie działa dorywczo i pochopnie lecz realizuje długofalową strategię, której

celem jest poprawienie stanu nieruchomości, bezpieczeństwa mieszkańców oraz komfortu i standardu ich życia. Na tej płaszczyźnie zarządca jest przedsiębiorczy, zaangażowany i dobrze zorientowany w potrzebach i bolączkach jakie trapią nieruchomość. Wszelkie nakłady na nieruchomość są w pełni usprawiedliwione i przynoszą wymierne korzyści. Trudno jest więc mówić o marnowaniu pieniędzy, ponieważ ich wydatkowanie odbywa się w należyty sposób. Duży wpływ na to ma niewątpliwie fakt, że zarządca jest też współwłaścicielem nieruchomości. Z tego też względu przez cały czas zachowuje on kontrolę nad sposobami rozdysponowania funduszy, nawet jeżeli bieżącą administracją zajmuje się profesjonalna firma, zwłaszcza że jest ona powiązana z zarządcą. Nie będzie przesadą stwierdzenie, że zarządca działa z dużym rozmachem, ponieważ nie poprzestając na drobnych naprawach, modernizacjach i ulepszeniach, pokusił się on na szeroko zakrojone prace remontowo – konserwatorskie. Dzięki temu kamienica odzyskała jednak swój dawny blask i świetność przez co automatycznie zwiększyła się jej atrakcyjność. Oprócz tego zarządca umiejętnie wykorzystuje dostępny potencjał budynku, wprowadzając w nim szereg użytecznych zmian. Wyrazem tego jest chociażby stałe powiększanie puli i powierzchni lokali użytkowych, które z reguły przynoszą największe przychody. Zarządca odpowiednio dba też o infrastrukturę kamienicy, ponieważ jest ona wyposażona we wszystkie niezbędne media i technologie. W tej sferze regularnie opłacane są także należności na rzecz dostawców, wobec czego nie ma żadnych przerw ani zakłóceń w dostarczaniu mediów. Dobrym przykładem menadżerskich zdolności zarządcy jest zaś to, że regularnie udaje się mu się bilansować przychody i wydatki, przy czym te pierwsze zdecydowanie dominują nad drugimi, wobec czego każdy rok kończy się wypracowaniem zysku (poza 2004 r.). Dla porządku trzeba też wspomnieć o drobnych mankamentach w pracy zarządcy, które jednak w żadnej mierze nie rzutują negatywnie na jego osobę. Stwierdzone uchybienia wyrażały się chociażby zaniżeniem dochodów poprzez zwiększenie kosztów o amortyzację. Tego typu praktyka była wadliwa i zarządca szybko się z niej wycofał dostrzegając swój błąd związany z niewłaściwą interpretacją skomplikowanych przepisów podatkowych. Na marginesie można wspomnieć, że problem z amortyzacją miało też wielu innych zarządców nieruchomości.

Reasumując nie można więc uznać, że zarządca nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki. Tym samym nie ma żadnych podstaw, aby ingerować w obecny sposób sprawowania zarządu, który może służyć za wzór.

Na koniec zgodzić się wypada ze Sądem Rejonowym, że uczestniczka niezasadnie domagała się wypłaty na swoją rzecz nadwyżki dochodów za lata od 2000 – 2012. Rozliczenie współwłaścicieli odbywa się wedle reguł określonych w art. 207 k.c. Powołany przepis stanowi, że pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Równie istotny jest tutaj art. 206 k.c., gdyż prawo do współkorzystania z rzeczy wspólnej (por. art. 206) obejmuje uprawnienia do pobierania pożytków i partycypowania w innych przychodach z rzeczy. Zakres tych uprawnień określony jest wielkością udziału każdego ze współwłaścicieli. W identyczny sposób obciążają współwłaścicieli wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Chodzi o wydatki dokonywane na rzecz, zarówno w zakresie nakładów koniecznych, jak i innych.

Przez pojęcie ciężary należy rozumieć przede wszystkim obciążenia publicznoprawne. Przepis art. 207 k.c. ma jednak charakter dyspozytywny. Możliwość domagania się przez współwłaściciela przypadającej mu części pożytków i przychodów niezależna jest od wykonywania przez niego prawa do współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej. Okoliczność, że właściciel rzeczy nie posiada rzeczy wspólnej ani nie realizuje w drodze roszczenia swojego uprawnienia do współposiadania rzeczy lub posiadania wyodrębnionej części rzeczy, nie stanowi przeszkody do domagania się przez tego współwłaściciela partycypowania w przychodach z rzeczy, jeżeli rzecz przynosi dochody. Żądanie takie ograniczone jest jednak wielkością udziału. Współwłaścicielowi przysługuje prawo do przypadającej na niego części pożytków i przychodów, także wtedy gdy nie przyczynił się własnym działaniem do powstania, a nawet wtedy gdy rzecz znajduje się w posiadaniu innego współwłaściciela (tak SA w Gdańsku w wyroku z dnia 10 września 1992 r., ACr 319/92, opubl. (...) SA w G. Nr (...) poz. 99). Współwłaściciel domu mieszkalnego może żądać od drugiego współwłaściciela rozliczenia, stosownie do udziałów, z pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej także wówczas, gdy drugi współwłaściciel zajmuje w tym domu, na podstawie decyzji o przydziale, lokal o powierzchni większej, niż wynikałoby to z jego udziału we współwłasności (por. uchwała SN z dnia 23 stycznia 1990



r., III CZP 112/89, opubl. B. (...)/1990 str. 10). Orzeczenie to może być traktowane jako przejaw reguły, zgodnie z którą posiadanie przez współwłaściciela większej części rzeczy, niż wynikałoby to z wielkości jego udziału, nie zmienia reguły podziału korzyści i obciążeń rzeczy. Stanowisko mające walor ogólniejszy zostało także wyrażone przez SN w uchwale (zasada prawna) z dnia 10 maja 1965 r., III CO 14/65, opubl. OSPiKA 12/66 poz. 272, w której wskazano, że wierzytelność z tytułu czynszu najmu, podobnie jak inne przychody z rzeczy wspólnej, stanowi składnik pewnej całości gospodarczej. Żaden ze współwłaścicieli nie może zatem żądać wypłacenia do swoich rąk odpowiadającej jego udziałowi części każdej wierzytelności, jaka powstaje w związku z eksploatacją rzeczy wspólnej. Dopiero dochód netto, pozostały po upływie roku gospodarczego, odrywa się od przedmiotu współwłasności i dzieli na odrębne części przypadające poszczególnym współwłaścicielom. Stanowisko Sądu Najwyższego stanowi wskazówkę, że w sytuacji gdy wspólna rzecz jest eksploatowana gospodarczo, realizacja uprawnień współwłaściciela nie może pozostawać w sprzeczności z zasadami prawidłowej gospodarki.

W tym też właśnie kontekście trzeba rozpatrywać postawę uczestniczki D. N., która z wyłączeniem innych współwłaścicieli korzystała z dwóch lokali tzn. użytkowego i mieszkalnego, czerpiąc z tego szereg profitów. O ile jeszcze samodzielnie samodzielne użytkowanie obu lokali było dopuszczalne, to na pewno obowiązkiem uczestniczki było rozliczanie się z resztą współwłaścicieli z osiągniętych przez siebie korzyści. Tymczasem nic takiego nie miało miejsca, a zamiast tego uczestniczka zgłaszała swoje pretensje co do nadwyżki dochodów za poszczególne lata. W tym zakresie uczestniczka prezentowała więc typowo roszczeniową postawę, mimo że swoje interesy częściowo zaspakajała uzyskiwaniami korzyściami. Co więcej z poczynionych w toku sprawy ustaleń wynika, iż z tytułu nadwyżki dochodów zarządca wypłacił na rzecz uczestniczki kwotę 344.075 zł, podczas gdy w rzeczywistości należało się jej jedynie 83.931 zł. Związane z tym kwestie skrupulatnie ocenił bowiem powołany biegły J. K., dochodząc do wniosku, że uczestniczka otrzymała nadpłatę na poziomie 260.144 zł. Paradoksalnie okazało się, iż wspomniana wypłata została dokonana na skutek błędnej metodyki rozliczeń przyjętej przez zarządcę. Tym samym trudno jest więc mówić, że zarządca faworyzuje innych współwłaścicieli i działa na szkodę uczestniczki.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy, uznając apelację uczestniczki za niezasadną, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w pkt 2 sentencji.

Kierując się brzmieniem art. 520 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy uznał, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego zgodnie ze swoim udziałem w sprawie, albowiem w tym samym stopniu byli zainteresowani jego wynikiem, a z uwagi na końcowe rozstrzygnięcie nie było podstaw do zwrotu kosztów między uczestnikami.