

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 16 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie z wniosku Miasta Ł. – Administracji (...) Ł. (...) z udziałem P. F., S. W., K. F., K. G. (1), M. G., A. A., A. P., K. P., S. G., E. G. (1), J. K. (1), (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., E. G. (2), M. J., K. J., A. W. (1), A. W. (2), W. K., A. K., J. K. (2), M. M., P. M., A. G., K. W., B. P., M. S., T. C., R. F., K. S., P. S. i K. G. (2) o zarząd zatwierdził sprawozdania B. M. zarządcy nieruchomości przy ul. (...) w Ł. za rok 2014.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne: zarządcą przymusowym nieruchomości przy ul. (...) w Ł. jest B. M. począwszy od 2007 r. Składa on co roku sprawozdania ze sprawowanego zarządu, wszystkie z nich zostały zatwierdzone przez Sąd. Podczas zebrania 25 lutego 2015 r. z zarządcą nieruchomości B. M. współwłaściciele uchwałą przyjęli sprawozdanie za 2014 r. i udzielili absolutorium dla zarządcy sądowego za 2014 r.

Sąd Rejonowy, oceniając sprawozdanie z zarządu prowadzonego w roku 2014 badał, czy jest on prawidłowy oraz brał pod uwagę, czy budynek jest utrzymany w należyтым stanie technicznym (tzn. nie gorszym niż wynikałoby to z wieku budynku – naturalnego zużycia), czy opłaty z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym postępowania sądowe i egzekucyjne) są należycie egzekwowane i czy wykonywane są remonty i modernizacje budynku i lokali ponad niezbędne minimum konieczne do utrzymania nieruchomości w niepogorszonym stanie technicznym.

Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że stan techniczny nieruchomości poprawia się. W 2014 r. dokonano remontów na łączną kwotę 33.878,76 zł. Do najważniejszych rzeczy należało: naprawa bramy wjazdowej, zakup lamp żeliwnych na podwórkę, remont pomieszczenia gospodarczego, uruchomienie oświetlenia na elewacji, zagospodarowanie terenu zieleni na podwórku, rozbiórka starych komórek, postawienie komórek piwnicznych. Prace budowlane na nieruchomości wykonane były w ramach aranżacji podwórka z programu Urzędu Miasta Ł. (...) i częściowo finansowane były przez Miasto. Na uwagę zasługuje fakt, iż zmodernizowane podwórkę zajęło I miejsce w konkursie tego typu inwestycji na terenie miasta Ł.. Zaległość czynszowa, która na koniec 2013 r. wynosiła 33.309,24 zł zmniejszyła się do kwoty 11.355,84 zł na koniec 2014 r., co również świadczy pozytywnie o sposobie prowadzonego zarządu. Zarządca wykonuje wymagane przez prawo przeglądy. W 2014 r. przeznaczono na ten cel 1.411,42 zł. W sprawozdaniu za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. zarządca sądowy przedstawił wszystkim współwłaścicielom koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, wskazując jakie wydatki przeznaczone zostały na: sprzątnięcie nieruchomości, konserwację, przeglądy, koszty usuwania awarii, energię elektryczną na części wspólnej, administrowanie, ubezpieczenia, prowizje bankowe i jakie były inne koszty. Aktualnie współpraca zarządcy z mieszkańcami układa się dobrze, co przekłada się na lepszy stan techniczny i finansowy nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu Rejonowego analiza sprawowanego przez zarządcę sądowego B. M. zarządu w 2014 r. prowadzi do wniosku, że jest on sprawowany prawidłowo i nie narusza zasad prawidłowej gospodarki. Oceny tej nie zmieniają zarzuty podniesione przez uczestnika A. W. (1) w piśmie z dnia 17 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy stwierdził, że zarzuty z pkt 1-3 w istocie nie dotyczą sposobu sprawowania zarządu przez zarządcę, zarzuty z pkt 4-6 dotyczące możliwości zapoznania się z dokumentacją nieruchomości nie zasługują na uwzględnienie, gdyż uczestnik nie stawiał się na zebraniu, na którym omawiane były sprawy dotyczące utrzymania i remontów na nieruchomości, zarzut z pkt 7 został wyjaśniony przez zarządcę - wykonano ekspertyzę techniczną wraz z projektem dotyczącą zastosowanego rozwiązania w zakresie docieplenia poddasza; dokumentacja ta jest obecnie uzgadniana z Miejskim Konserwatorem Zabytków, zarzut z pkt 8 nie został w żaden sposób udowodniony przez uczestnika i nadto stoi w sprzeczności z faktem, iż przedmiotowa nieruchomość wygrała w konkursie na (...), zarzut z pkt 9 jest chybiony, kolorystyka kamienicy jest uzgodniona z Miejskim Konserwatorem Zabytków, zaś zarzuty z punktów 11-13 mogły być ewentualnie przedmiotem zaskarżenia uchwał wspólnoty do sądu.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył uczestnik A. W. (1), podnosząc że nie zgadza się z postanowieniem, które powinno zostać uchylone, sprawozdanie nie powinno być zatwierdzone, a zarządca przymusowy powinien zostać odwołany.

Wedle skarżącego zarzuty podniesione w piśmie z 17 czerwca 2015 r. były słuszne, a rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego błędne, gdyż:

- zarzuty 1-3 dotyczą sprawowania zarządu - wybudowania nowych komórek we wrześniu 2014 r. i nie przydzielenia ich skarżącemu, mimo że płaci on za części wspólne,
- zarzuty 4-6 wskazują, że dokumentacja nie jest w dalszym ciągu udostępniana skarżącemu, mimo że jest on właścicielem wyodrębnionego lokalu i części wspólnej od 18 października 2013 r., jednakże nie został poinformowany o rozprawie sądowej w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z zarządu za rok 2013,
- zarzut 7 został uwzględniony przez Sąd Rejonowy, ale błędnie nie rozstrzygnięto, czy otrzymana kwota premii termomodernizacyjnej w wysokości 52.890,26 zł została wyludzona, skoro ocieplenie połaci dachu nie spełniało wymogów technicznych, a zarządca złożył oświadczenie przeciwne,
- zarzut 8 nie został uwzględniony z uwagi na jego nieudowodnienie, dlatego jako dowody skarżący przedłożył pismo Urzędu Miasta Ł. z 24.07.2014 r., znak:DAR-UA-XII. (...)111.2014. (...). (...), z którego wynika, że zarządca przymusowy nie zgłosił, jak i również nie wystąpił o uzyskanie pozwoleń zgodnie z prawem budowlanym na: przebudowę podwórka, wybudowanie kanalizacji deszczowej, wbudowanie w gruncie przewodów instalacji elektrycznej, remontu prześwitu w bramie kamienicy, zjazdu do ulicy,
- zarzut 10 dotyczył pytania skierowanego do zarządcy o osobę, która poniesie odpowiedzialność za odstępstwa i naruszenia prawa budowlanego,
- co do zarzutów 11-13 skarżący wyjaśnił, że jego intencją nie było wniesienie zaskarżenia uchwał do sądu, a tylko pokazanie, jakie podstawowe błędy i nieprawidłowości popełnia zarządca przymusowy przy zarządzaniu nieruchomością wspólną przy ul. (...) w Ł.,
- zarzuty 14-16 w ogóle nie zostały rozpoznane przez Sąd.

Odpowiedź na apelację uczestnika złożył wnioskodawca Gmina Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł., wnosząc o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 29 września 2016 r. skarżący poparł apelację, do której przyłączyła się także A. W. (2). Skarżący podniósł dodatkowo, że zarządca powinien zwrócić kwotę 52.890,26 zł z tytułu premii termomodernizacyjnej z uwagi na nieprawidłowości przy termomodernizacji budynku. Wskazał, że w 2014 r. doszło do dwu samowoli budowlanych na terenie przedmiotowej nieruchomości. Nieprawidłowości dotyczą także dwóch faktur na 100.000 zł wystawionych na ten sam numer.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i podziela zaprezentowaną w uzasadnieniu ocenę prawną.

Wywody apelującego, stanowiące w istocie powtórzenie argumentacji podnoszonej w złożonych w toku postępowania pierwszoinstancyjnego pismach procesowych, nie mogą skutkować zmianą zaskarżonego orzeczenia. Poglądy wyrażane w wywiedzionym środku zaskarżenia stanowią gołosłowną polemikę ze szczegółowym i wnikliwym

uzasadnieniem Sądu Rejonowego, który odniósł się do poniesionych przez skarżącego zarzutów, jak i wyjaśnił przepisy prawa, które miały w tej sprawie zastosowanie. Należy zatem podzielić stanowisko Sądu Rejonowego, iż postępowanie przeprowadzone w niniejszej sprawie oraz zgromadzony materiał dowodowy przemawiały za zatwierdzeniem sprawozdania zarządcy oraz nie uzasadniały jego zmiany.

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 wewnątrznie spójnym, dlatego w pełni odpowiadają dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Prawdłowo Sąd Rejonowy uznał, że przedstawiony przez skarżącego zarzut 8 nie został przez niego udowodniony. Próba jego wykazania dopiero przed Sądem II instancji nie mogła odnieść zamierzonego skutku procesowego z uwagi na dyspozycję art. 381 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem Sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Przedstawiony przez skarżącego wraz z apelacją dokument - pismo Urzędu Miasta Ł. (k. 1524), z którego ma wynikać, że zarządca przymusowy nie zgłosił, jak i również nie wystąpił o uzyskanie pozwoleń zgodnie z prawem budowlanym na: przebudowę podwórka, wybudowanie kanalizacji deszczowej, wbudowanie w gruncie przewodów instalacji elektrycznej, remontu prześwitu w bramie kamienicy i zjazdu do ulicy pochodzi z 24 lipca 2014 r. i skarżący powoływał się na niego już przed Sądem I instancji, formułując na jego podstawie zarzut tożsamy z tym przedstawionym w apelacji. Skoro zatem skarżący dysponował tym dokumentem już w postępowaniu pierwszoinstancyjnym – winien go przedłożyć Sądowi w wykonaniu ciężaru procesowego nałożonego przez przepis art. 6 k.c. właśnie wtedy, czego jednak nie uczynił. Konsekwencją tego zaniechania jest uznanie podniesionych twierdzeń o faktach za nieudowodnione także przez Sąd Odwoławczy.

Również pozostałe zarzuty nie zasługują na uwzględnienie, ponieważ skarżący nie wskazał uchybień w rozumowaniu Sądu, a jedynie zaprezentował własną oceną dowodów. Nie może odnieść skutku forsowana przez skarżącego teza, że zarząd był prowadzony nieprawidłowo, gdyż zarządca nie przydzielił skarżącemu komórek, mimo że płaci on za części wspólne budynku.

Należy w tym miejscu zaznaczyć, że zgodnie z mającym zastosowanie w tej sprawie art. 26 ustawy o własności lokali zadaniem przymusowego zarządcy jest wykonywanie „czynności prawidłowego zarządu”. Jego rola sprowadza się do zastępowania zarządu wspólnoty mieszkaniowej w wykonywaniu obowiązków. Oznacza to, że zarządca przymusowy nie może dokonywać czynności wychodzących poza zakres uprawnień, jakie ma zarząd wspólnoty. Do wyłącznej kompetencji zarządu wspólnoty należą działania polegające na zmianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l.), m.in. budowy i wykorzystania komórek na terenie nieruchomości. Potrzebna jest jednak w tym zakresie uchwała właścicieli lokali, gdyż czynność ta przekracza zakres zwykłego zarządu. Słusznie zatem Sąd Rejonowy stwierdził, że zarzuty dotyczące kwestii wymagających podjęcia stosownych uchwał nie dotyczą spraw leżących w zakresie działań zarządcy przymusowego. Z tego też powodu Sąd Rejonowy nie rozważał także dalszych zarzutów nakierowanych na wskazywanie uchybień w zakresie podejmowanych uchwał. Tylko na marginesie można dodać, że skarżący nie stawiał się na zebraniu, na którym omawiane były sprawy dotyczące utrzymania i remontów nieruchomości, a zatem argumentacja przywiedziona dla uzasadnienia przywołanego zarzutu jako chybiona nie mogła doprowadzić do zmiany orzeczenia.

Jeśli zaś chodzi o udostępnianie dokumentacji, to wskazać trzeba, oprócz przywołanej już okoliczności braku uczestnictwa skarżącego w zebraniu, na którym omawiane były istotne dla apelującego sprawy, na dwie kwestie. Po pierwsze, Sąd Rejonowy rozstrzygał *in concreto* w przedmiocie sprawozdania zarządcy za rok 2014, a zatem nie badał okoliczności, które dotyczyły sprawozdań za lata wcześniejsze. Już z tego powodu zarzuty skarżącego skoncentrowane na wykazywaniu nieprawidłowości zarządu także w 2013 r., podniesione w aspekcie nieudostępniania dokumentacji za ten okres, nie mogły odnieść zamierzonego skutku. Po drugie, jak wynika z materiału procesowego – żądane przez skarżącego dokumenty były mu udostępniane w sposób umożliwiający zapoznanie się z nimi. Zarządca odpowiadał na pytania skarżącego, wyznaczał terminy spotkań w celu udostępnienia wnioskowanych dokumentów. To zaś, że wedle apelującego czas ich udostępnienia nie był wystarczający nie przesądza o nieprawidłowym sprawowaniu zarządu. Sąd

musi bowiem dokonywać ocen obiektywnych, zaś stanowisko skarżącego jest jedynie wyrazem jego subiektywnego zapatrywania i jako takie nie zasługuje na podzielenie.

Należy też zauważyć, że odpowiedzialność odszkodowawcza zarządcy za nierzetelne i wadliwe prowadzenie zarządu może być ustalona tylko w odrębnym postępowaniu, w którym strona, która poniosła szkodę, wykaże związek przyczynowy między tą szkodą a nienależytym wykonywaniem obowiązków przez zarządcę. Chybiona jest wobec tego argumentacja odnosząca się do zwrotu kwoty tytułem premii termomodernizacyjnej, gdyż nie odnosi się ona do przedmiotu tej sprawy. Nie było także obowiązkiem Sądu wykładanie przepisów dotyczących odpowiedzialności odszkodowawczej zarządcy, skoro kwestia ta nie należy do przedmiotu badania w tej sprawie.

Podsumowując, osoba, której zarząd powierzył Sąd, jest zobowiązana sprawować go zgodnie z ustawowo wyznaczonymi uprawnieniami i obowiązkami. Większość zarzutów podniesionych przez skarżącego wykraczała poza tak ujęte granice działalności zarządcy przymusowego. Żaden z nich nie zasługiwał na uwzględnienie i nie mógł doprowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia. Sąd Okręgowy nie dopatrzył się błędów ani w kryteriach przyjętych do oceny złożonego sprawozdania, ani w samej ocenie. Należy zgodzić się z Sądem Rejonowym, dzieląc i przyjmując za własny pogląd wyrażony w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, że zarząd był sprawowany prawidłowo, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, dlatego należało go zatwierdzić.

Z powyższych względów apelacja podlegała oddaleniu na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.