

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 16 grudnia 2015 r. w sprawie z wniosku H. W. z udziałem B. C., U. C., T. C., H. D., W. F., T. Z., L. K., E. N., S. P., B. M., J. W. (1), P. S. i J. W. (2) o ustanowienie zarządcy sądowego w przedmiocie zmiany zarządcy:

1. zmienił zarządcę sądowego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy 1-ego M. 60, w ten sposób, iż w miejsce H. W. ustanowił zarządcą sądowym D. U.;
2. zobowiązał zarządcę sądowego D. U. do składania sprawozdań z zarządu co 6 miesięcy - począwszy od dnia 1 stycznia 2016 roku – w terminie 1 miesiąca od upływu każdego kolejnego okresu sprawozdawczego;
3. ustalił wysokość wynagrodzenia zarządy sądowego D. U. na kwotę 300 złotych miesięcznie;
4. ustalił, iż wnioskodawca i uczestnicy ponoszą we własnym zakresie koszty związane ze swoim udziałem w postępowaniu.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł wnioskodawca H. W.. Skarżący nie sformułował zarzutów. Odniósł się w uzasadnieniu apelacji odnośnie ustalonego stanu faktycznego. Skarżący domagał się uściślenia części historycznej uzasadnienia o następujące okoliczności:

- w dniu 30 marca 2011 roku H. W. wniósł o ustanowienie zarządcy sądowego pani mgr inż. R. P. jako przymusowego zarządcy sądowego nieruchomością zabudowaną na działce (...) obręb P w Ł. przy al. (...),

- P. S. udzielił G. P. pełnomocnictwa do działania samodzielnego z pełnomocnictwem do:

„zarządu i administrowania w najszerszym tego słowa znaczeniu zabudowaną nieruchomością położoną w Ł., dzielnicy P., przy Alei 1 go M. pod nr 60, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – śródmieścia w Łodzi., XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dawną księgę wieczystą Rep. H.. (...), oznaczoną numerem hipotecznym (...),

- przejęcia zarządu powyższą nieruchomością wraz z prawem podpisania stosownego protokołu zdawczo-odbiorczego,

- reprezentowania przed wszystkimi sądami (w tym prowadzącym księgę wieczyste), z prawem składania wszelkich wniosków, pozwów, skarg, zażaleń i apelacji i odbioru dokumentów”,

- na przesłanej wnioskodawcy H. W. w dniu 10 lipca 2015 roku kserokopii karty pozwu (z pieczętką biura podawczego potwierdzającą datę wpływu pisma do Sądu Rejonowego w dniu 2 czerwca 2015 roku przez Inspektora A. L.) – brak jest (na ostatniej 4 stronie) podpisu siostry pana P. S. – pani J. W.. Przesłany List nie zawierał też żadnego z wyszczególnionych w nim 5 załączników,

- w pozwie z dnia 2 czerwca 2015 roku nie ma wniosku o ustanowieniu pana D. U., prowadzącego działalność pod nazwą I. zarządcą sądowym,

- ustanowiony w lipcu 2012 roku Zarządca Sądowy H. W. występujący w sprawie o sygn. akt III Ns 457/11 dotychczas zawsze jako wnioskodawca nie wyraził zgody na przekazanie zarządu nieruchomością (której jest też współwłaścicielem w 1/48 części) panu D. U.. Swoje zdanie w tej kwestii wypowiedział na rozprawie następująco: „Wnioskodawca zajmuje stanowisko jak dotychczas. Oświadczam, iż ewentualnie zgodziłby się na zmianę zarządcy o ile byłby nim Z. J.”,

Odnośnie ustalonego stanu faktycznego skarżący wskazał, że sąd rejonowy nie ustalił że:

- w złożonym w dniu 24 marca 2015 roku sprawozdaniu nr 4 (obejmującym cały rok 2014) jest wyłączony załącznik nr 15 jako odpis z założonej w dniu 14 stycznia 2014 roku księgi wieczystej o nr (...) o objętości 8 kart odnoszących się do nieruchomości przy al. (...) w Ł., działka (...) obręb P-9. Dodatkowo w pierwszym akapicie na stronie 3/3 przedłożonego sprawozdania nr 4 jest o tym informacja: „Co się tyczy samego stanu prawnego nieruchomości przy al. (...) w Ł., to na dzień dzisiejszy jest on już uregulowany prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 14 stycznia 2014 roku informującym o założeniu księgi wieczystej o nr (...). Ponadto wskazanie na nieaktualne już zaświadczenia, jest niezasadne bo wpłynęła do Sądu „odpowiedź na zobowiązanie z dnia 6 maja 2014 roku” (k. 397) zawierająca odpis uprawomocnionej KW,

-wnioskodawca do chwili obecnej nie jest pewien stanu prawnego powyższej „umowy stałego zlecenia i zarządu majątkiem”. Sądzi, że przedmiotowa umowa zlecenia z dnia 14 października 2010 roku wciąż obowiązuje. W piśmie z dodatkowymi zasadniczymi informacjami w sprawie wyznaczenia zarządcę nieruchomości przy al.. 1 M. 60 w Ł. skierowanym do Sądu w dniu 23 października 2015 roku, poruszył ten temat w celu wyjaśnienia prawnego ale Sąd go nie rozpatrzył,

- zaprzeczył by w dniu 1 marca 2011 roku Gmina Ł. przekazała zarząd pełnomocnikowi P. A. J.. Zdaniem skarżącego Gmina przygotowała Protokół Zdawczo odbiorczy wraz z załącznikiem nr 1 do przekazania oraz wywiesiła ogłoszenie o tym fakcie w formie „Uwaga Komunikat Al. (...)” na tablicy informacyjnej – ale do podpisania i przekazania nieruchomości w tym dniu nie doszło,

- wnioskodawca swoje działania wykonuje w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy wraz z załącznikiem nr 1 oraz protokołem przekazania środka trwałego PT 1/11 o nr inw. (...) sporządzony i podpisany przez strony H. W. i A. J. (uczestników spotkania do którego doszło w dniu 31 stycznia 2011 roku na terenie budynku AN Ł. (...) przy ul. (...) S. Kaniowskich 9),

- zaprzeczył by obecnie na terenie nieruchomości nie mieszkał nikt ze współwłaścicieli, a jedynie syn T. Z.. Skarżący wskazał, że w 2015 roku sytuacja uległa zmianie. Syn wnioskodawcy T. W. wyprowadził się z lokalu nr (...) na początku 2015 roku. Rozwiązanie umowy najmu nastąpiło w drodze porozumienia z dniem 30 kwietnia 2015 roku. Na tą okoliczność został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy lokalu mieszkalnego. W celu bezprzerwowego zasiedlenia tego lokalu przez kolejnego najemcę zarządca sądowy H. W. za zgodą syna i w oparciu o ustne uzgodnienia z dnia 31 marca 2015 roku oraz 7 i 8 kwietnia 2015 roku umożliwił współwłaścicielowi P. S. zasiedlenie (wraz z współlokatorami mieszkania nr (...) już od kwietnia 2015 roku. Tak więc obecnie na nieruchomości bez podpisanej umowy najmu mieszka na stałe jej współwłaściciel P. S. wraz ze współlokatorką L. - Ś.),

- zaprzeczył by nieruchomość miała nieuregulowaną powierzchnię. Skarżący wskazał, że od dnia 14 stycznia 2014 roku w założonej księdze wieczystej o nr (...) wskazano powierzchnię 1052 m<sup>2</sup>,

- decyzją nr (...) wyrażono zgodę na wycinkę w sumie 4 drzew o obwodzie pnia 72 cm, 118 cm, 104 cm, 128 cm podając w uzasadnieniu, że z ich powodu może dojść do katastrofy budowlanej,

- wycięcie pierwszego drzewa nastąpiło w porze letniej 2012 roku, z tego powodu, że się ono przewróciło na budynek mieszkalny w trakcie wichury. Pozostałe trzy drzewa zostały wycięte dopiero pod koniec 2012 roku zgodnie z pozwoleniem,

- uściślił swoje zeznania, że nie jest pewien czy ostatecznie A. J. nie kupił udziałów w nieruchomości,

- obecnie powierzchnia działki jak i naniesień została skorygowana,

- powierzchnia mieszkalna do wynajmu w przedmiotowej nieruchomości wynosi 700 m<sup>2</sup> a nie 419 m<sup>2</sup>,

- zaprzeczył był windykacją zajmowała się księgowa współpracująca z I.. Skarżący podał, że dotychczasowymi sprawami windykacyjnymi zajmuje się Kancelaria Adwokacka (...) na podstawie umowy o obsługę prawną zawartą z

Zarządcą Sądowym H. W.. Współpraca ta nie obejmuje sprawy o zarząd sądowy tej o sygn. akt II Ns 457/11. Zapis o windykacji jest podany w umowie o administrowaniu nieruchomości z dnia 24 września 2014 roku, która to została dołączona jako zał. nr 13 do sprawozdania za 2014 rok,

- uściślił, że Sąd się myli co do wiedzy i doświadczenia zawodowego zarządcy sądowego H. W.. Posiada on bowiem szerokie umiejętności i uprawnienia techniczne chociażby z tytułu bycia (...) z uprawnieniami do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń i pełni funkcję członka Okręgowego Sądu Dyscyplinarnego (...), jest też Rzeczoznawcą (...) i członkiem Centralnego KSliUE, a przy tym posiada licencję Pracownika Zabezpieczenia (...), dodatkowo jest Egzaminatorem (...) na uprawnienia kwalifikacyjne dla grupy G1 w zakresie Eksploatacji i Dozoru, prowadzi też własną działalność gospodarczą,

- wnioskodawca nie wyraził zgody by zarządcą nieruchomości został D. U., gdyż wskazywał na Z. J., który prawie od 1,5 roku pełni funkcję administratora przedmiotowej nieruchomości

przy al. (...) w Ł.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Sąd odwoławczy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, a w konsekwencji przyjmuje je za swoje, uznając za zbędne powielanie ich w treści uzasadnienia. Wskazane w apelacji nieścisłości co do stanu faktycznego, nie są na tyle istotne by rzutowały w jakikolwiek sposób na rozstrzygnięcie.

W rozpoznawanej sprawie nie ulega wątpliwości, że w stosunku do nieruchomości przy ul. (...) w Ł. istnieje potrzeba zmiany zarządcy nieruchomości w trybie art. 203 k.c. Zgłoszone przez apelującego zarzuty choć nie sformułowane wprost zmierzają do zakwestionowania dokonanego przez Sąd I instancji wyboru D. U. na zarządcę wskazanej nieruchomości. Skarżący nie uzasadnił swojego stanowiska. Podał jedynie, że na zarządcę wskazywał Z. J. a także, że współwłaściciele mieli na myśli Z. J..

W ocenie Sądu odwoławczego Sąd I instancji dokonał wyważonej oceny kandydatur do pełnienia funkcji zarządcy sądowego i trafnie powierzył obowiązki zarządcy D. U.. Sąd odwoławczy w pełni podziela to stanowisko Sądu I instancji oraz uzasadniająca je argumentację zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd Rejonowy dostrzegł, że D. – N. U. jako prywatny przedsiębiorca będzie w stanie łatwiej reagować na zmieniające się realia rynkowe. Zarządca sądowy będzie w stanie dostosować stan osobowy obsługi nieruchomości do aktualnych potrzeb. Współpracują z nim bowiem osoby zajmujące się zarówno administrowaniem nieruchomością, jak i prowadzeniem księgowości.

Z powyższych względów Sąd odwoławczy nie znalazł podstaw do uwzględnienia zarzutu wskazanego w apelacji, który obejmował zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. ani powiązanego z nim zarzutu naruszenia art. 203 k.c.

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

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z podstawową zasadą rozdziału kosztów postępowania nieprocesowego i na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania odwoławczego związane ze swym udziałem w zakresie uiszczonym. Uczestnicy byli w tym samym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania i nie było podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego wyrażonej w powołanym przepisie.