

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 13 grudnia 2017 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt I Ns 338/08 z wniosku Z. U. przy udziale M. D. (1), D. W., M. W. (1), L. B., U. D., J. N. w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania zarządcy i wniosku o jego zmianę: 1) zatwierdził sprawozdanie z zarządu sprawowanego przez M. N. w okresie: a) od dnia 1 lutego 2014 r do dnia 31 stycznia 2015 roku, b) od dnia 1 lutego 2015 roku do dnia 31 stycznia 2016 roku, c) od dnia 1 lutego 2016 roku do dnia 31 stycznia 2017 roku, 2) oddalił wniosek o zmianę zarządcy przymusowego.

Powyzsze rozstrzygnięcie zapadlo w oparciu o ustalenie, ze aktualnymi wspolwlasicielami nieruchomosci polozonej w Ł. przy al. (...) sa Z. U., D. W., M. D. (1), J. N., M. W. (2), U. D., L. B.. Na dzien 31 stycznia 2015r. z nieruchomosci wspolnej uzyskano przychod w kwocie 95.468,34 zł, suma zaś poniesionych do tej daty wydatkow wyrazila sie kwota 109.070,08zł. Na dzien 31 stycznia 2016r. uzyskano przychod w kwocie 141.794,12 zł, suma zaś poniesionych do tej daty wydatkow wyrazila sie kwota 105.069,30zł. Na dzien 31 stycznia 2017r. z nieruchomosci wspolnej uzyskano przychod w kwocie 173.590,49 zł, suma zaś poniesionych do tej daty wydatkow wyrazila sie kwota 117.919,32 zł. Stan techniczny nieruchomosci jest dostateczny, w zakresie stanu konstrukcji scian nie ulegl pogorszeniu, nadal nie uzasadnia on potrzeby klamrowania nieruchomosci. Zastosowana metoda badania stanu konstrukcyjnego budynku i jego kontroli (naklejenie na pekniecia specjalistycznych szybek odzwierciedlajacych ewentualne naruszenia konstrukcyjne) wskazuje na stabilnosc stanu, bez zagrozen. W razie wystapienia potrzeby klamrowania badz zespojenia pekniec zabezpieczono na ten cel stosowne srodki. Obecny stan nieruchomosci wskazuje na potrzebe przeprowadzenie gruntownego jej remontu obejmujacego osuszenie, ocieplenie budynku polaczone z remontem elewacji, wymiane instalacji, w tym w obrębie klatek schodowych, ich pomalowanie, remont kapitalny balkonow z izolacja i nowa obróbka, wymiane stolarki okiennej. Stan ten jest jednak na tyle zadawalajacy, ze nieruchomosc moze byc uzytkowana zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. (protokol przegladu technicznego za 2016 r zalacznik do sprawozdania). Na biezaco wykonywane sa prace zabezpieczajace. Na chwile obecna brak jest zgody wspolwlasicieli na remont generalny, nosza sie oni z zamiarem sprzedazy nieruchomosci, maja zawarta umowe z posrednikiem obrotu, w toku jest rowniez sprawa o zniesienie wspolwlasnosci. Nieruchomosc nie wygenerowala dochodow wystarczajacych do przeprowadzenia tak gruntownego remontu (sam remont balkonow to kwota rzędu 65.000 zł), przeprowadzane sa natomiast naprawy biezace, konieczne do zapewnienia bezpieczenstwa calaj nieruchomosci i utrzymania jej w stanie niepogorszonym. W 2014 r wykonano prace zabezpieczajace okna w klatce schodowej (szklenie, mocowanie szyb). W 2015 r. odtworzono przewod kominowy w lokalu nr (...), udrozniono czesc wentylacji stosownie do zalecen pokontrolnych. Przeprowadzono dezynsekcje, deratyzacje, dezynfekcje, likwidacje ptasich gniazd i odchodow, zabezpieczono siatka okna strychowe, zlecono projekt remontu balkonow. W 2016 r zakupiono i zamontowano nowe skrzynki na listy. W 2017 r usunięto suche galęzie i wycięto zagrazajace bezpieczenstwu drzewa na podwórku. Z uwagi na brak zgody wszystkich wspolwlasicieli i brak ich decyzji co do generalnego remontu postulowana przez czesc wspolwlasicieli decyzja o odmalowaniu klatki schodowej uznac nalezalboby za przedczesna, efekty bowiem takiej pracy zostalyby gruntownie zniweczone przy okazji kompleksowego remontu calaj nieruchomosci. Od sierpnia 2015 r wynajmowany jest lokal nr (...), w lipcu 2016 r przedluzono umowe na lokal (...), w styczniu 2016 r zawarto umowe najmu lokalu nr 5a/5c. Wynajęcie lokali 5a/5c i 10 wymagało przeprowadzenia w nich uprzedniego remontu. Zglaszajacy sie chętni poddawani byli weryfikacji pod wzgledem wypłacalnosci, co przedluzalo procedure, ale zabezpieczalo interesy wspolwlasicieli. Wypłata pożytkow za lata wcześniejsze nastapila na wniosek wikszości wspolwlasicieli, koszty remontow maja byc pokrywane z przychodow z najmu lokali nie zajmowanych przez wspolwlasicieli. Jednostkowo malo miejsce bledne przypisanie wpłat wnoszonych przez Z. U. do lokalu nr 6a, zamiast dla lokalu nr (...) z uwagi na fakt, iż jako wspolwlasicielka uprzednio zajmowala lokal 6a pozostajacy obecnie w posiadaniu jej córki drugiej wspolwlasicielki J. N., zaś Z. U. zajmuje lokal (...), ktorego zajęcia dokonala wbrew woli pozostalych wspolwlasicieli i bez ostatecznej zgody zarządcy, osoby księgujace wpłaty nie mialy wiedzy o zaistniałym stanie rzeczy stąd wyniknelo bledne zaksięgowanie, ktore skorygowano. Co do B. N., J. O., E. N. prowadzone sa postępowania egzekucyjne, przy czym jeśli chodzi o B. N. jego dochody sa na tyle niskie, ze niska jest tez sciagalnosc, co do J. O. po wcześniejszym umorzeniu postępowania egzekucyjnego

wobec wyjawienia majątku ponownie wszczęto postępowanie i w jego ramach zajęto wynagrodzenie, co do zaś E. N. mającej obywatelstwo szwedzkie pozyskano europejski tytuł wykonawczy – co wiązało się z poniesieniem dodatkowych kosztów związanych z obsługą prawną w tym zakresie, postępowanie jest w toku. Interwenujący na skutek zawiadomień Z. U. funkcjonariusze policji nie stwierdzili zakłóceń porządku kwalifikujących się do wszczęcia postępowania. Zadłużenie M. D. (2) uregulowane zostało prawie w całości. Zgodnie z porozumieniem zawartym jeszcze w 2012 r. współwłaściciele zajmujący na ten czas lokale w nieruchomości uiszczać mieli koszty eksploatacyjne według stawki 3 zł za metr, zwalniane lokale miały być wynajmowane po cenach wolno rynkowych. W zakresie najmu lokali i zajmowania ich przez właścicieli miał być respektowany stan zastany na czas objęcia zarządu. Wówczas Z. U. zajmowała lokal 6a. Każdy właściciel, który zajmował lokal w nieruchomości w chwili objęcia zarządu mógł nim dowolnie dysponować, w tym i najmować. Traktowany był jako lokal „właścicielski”, co do którego zarządca nie ingerował. Ponieważ zajęcie lokalu nr (...) przez wnioskodawczynię uznano za samowolne, naliczane jest jej z tego tytułu odszkodowanie według stawek wolnorynkowych. Na chwilę obecną nie ma zgody pozostałych współwłaścicieli ani decyzji sądu nakazującej zaprzestania takiego naliczania. Żądanie Z. U. zawarcia umowy na lokal nr (...) ze stawką 3 zł za m<sup>2</sup> zostało prawomocnie oddalone przez sąd. Sąd nakazał też eksmisję wnioskodawczyni z tego lokalu uznając, iż zajęła go samowolnie, jednak w ramach postępowania o zniesienie współwłasności nieprawomocnym postanowieniem w trybie zabezpieczenia wstrzymano wykonanie eksmisji. Ilość osób zajmujących poszczególne lokale ustalana jest na podstawie danych przekazywanych administracji przez lokatorów i właścicieli. Tylko jeden lokal ma wodomierz, nie ma przeszkód by zainteresowany założył wodomierz w zajmowanym lokalu we własnym zakresie i wówczas był rozliczany według faktycznego zużycia.

Decyzje wykraczające poza zakres zwykłego zarządu konsultowane są z współwłaścicielami – jak np. remont balkonów, obniżenie lokatorom czynszu. Następuje to poprzez osobisty kontakt lub w drodze korespondencyjnej. Zaniechano zebrań współwłaścicieli, gdyż nic nie wносиły, nie dochodziło na nich do wypracowania wspólnego stanowiska współwłaścicieli i z reguły kończyły się krzykiem. Ze swoich czynności zarządca składa sprawozdania do wglądu i oceny właścicieli, udziela im odpowiedzi na zgłaszane pytania. Z wnioskodawczynią kontakt osobisty zarządcy był utrudniony. Ponieważ w jego biurze kilkakrotnie dochodziło do nerwowych sytuacji, kiedy to wnioskodawczyni okazywała swoje niezadowolenie w obecności tak pracowników, jak i innych klientów zarządca odmówił przyjmowania jej w biurze, poprzestając na kontakcie korespondencyjnym i poprzez administratora nieruchomości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że stosownie do art. 935 § 1 k.c. zarządca sądowy zobowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Ma on prawo w związku z tym pobierać wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które w granicach takiego zarządu okażą się potrzebne. Jak stanowi art. 935 § 3 kc., zgody współwłaścicieli, a w ich miejsce zgody sądu, zarządca przymusowy potrzebuje wyłącznie do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Wynika z tego zatem, iż do dokonywania czynności z zakresu zwykłego zarządu zarządca przymusowy uprawniony jest i zobowiązany samodzielnie, bez konieczności ubiegania się o aprobatę dla takich działań ze strony współwłaścicieli. Przez czynności zwykłego zarządu rozumieć należy załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymanie jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Oznacza to konieczność zaliczenia do czynności zwykłego zarządu wykonywanie niezbędnych napraw i robót remontowych oraz zawieranie koniecznych do tego celu umów (Kodeks cywilny, Komentarz, Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 1972r. str. 511 – 512 numer brzegowy 2, str. 515, numer brzegowy 1). Z punktu widzenia powołanej wyżej regulacji podejmowane dotychczas działania zarządcy ocenić należy jako prawidłowe. W ocenie Sądu Rejonowego nie budziło wątpliwości prawidłowość przedstawionych przez zarządcę wyliczeń przychodów nieruchomości i związanych z jej utrzymaniem wydatków. Brak podstaw do zanegowania poprawności powyższych działań zarządcy skutkować musiał oddaleniem wniosku o zmianę zarządcy i zatwierdzeniem złożonych sprawozdań. Zdaniem Sądu Rejonowego nie sposób było czynić zarządcy zarzuty, iż ten podjął decyzję o naliczeniu wnioskodawczyni za zajęcie lokalu bez zgody pozostałych współwłaścicieli i jego należności w kwocie odpowiadającej stawkom wolnorynkowym a nie uzgodnionej „stawce właścicielskiej”, która ma zastosowanie do lokali zajętych na moment objęcia zarządu, a nie w trakcie jego już funkcjonowania. Okoliczność ta wielokrotnie była wyjaśniana wnioskodawczyni, nie chce ona jednak tego stanu zaakceptować, jak i pomimo prawomocnego rozstrzygnięcia sądu

przyznać, że lokal nr (...) zajęła samowolnie. Jak już uprzednio wskazywał sąd sprawujący nadzór nad zarządcą - jeśli chodzi o nieruchomości miejskie zawierające lokale przeznaczone do wynajmu, do czynności zwykłego zarządu literatura prawnicza od lat zalicza także zawieranie umów najmu takich lokali, co oznacza, iż zarządca przymusowy uprawniony jest także do samodzielnego ustalania wysokości czynszu najmu lokali przeznaczonych na wynajem. W realiach niniejszej sprawy oznaczało to przyjęcie, iż zarządca uprawniony był do arbitralnego ustalenia czynszu wykorzystywanego wcześniej w taki sposób lokalu nr (...), co do którego zamiar jego objęcia zgłosiła wnioskodawczyni.

Apelację od powyższego postanowienia wniosły wnioskodawczyni J. N. oraz uczestniczka Z. U., zaskarżając je w całości. Rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego skarżące zarzuciły naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną, sprzeczną z zasadami logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego i uznanie, iż nie ma podstaw do zmiany zarządcy Sądowego w sytuacji kiedy zarządca zarządza nieruchomością w sposób spreczny z zasadami prawidłowej gospodarki co potwierdził materiał dowodowy zgromadzony w sprawie w szczególności zeznania świadków, a także pominięcie okoliczności, iż do czasu wydzielenia współwłasności i w sytuacji braku podziału quad usum wszystkie dochody z nieruchomości winny być dzielone między współwłaścicieli, także dochód z podnajmowania lokali najemcom z pominięciem zarządcy, co współwłaściciele - M. W. (2), D. W., M. D. (1), dysponujący lokalami (...), (nadal) oraz lokal (...) (do 2016 roku) zgodnie z zebrany w sprawie materiałem dowodowym czynią przy przyzwoleniu zarządcy sądowego, na szkodę uczestniczek J. N. oraz Z. U.,

- poprzez pominięcie okoliczności, iż zarządca M. N., posiadający licencję obrotu nieruchomościami ma prywatny interes w złym zarządzaniu nieruchomością, nie wykonywaniu koniecznych remontów i napraw, co w konsekwencji przekłada się na pogorszenie stanu nieruchomości a także zaognianiu konfliktu między współwłaścicielami, a potwierdzony został jego propozycją wykupu nieruchomości za zaniżoną cenę 2100 zł za metr kwadratowy, z którym zwrócił się do współwłaścicieli.

- poprzez pominięcie okoliczności, iż zarządca potwierdza wypraszenie z biura współwłaścicielki Z. U., odmawia jej dostępu do dokumentacji i rozliczeń jej przedmiotu własności, pozbawia dostępu do dokumentów źródłowych których jest w wyłącznym władaniu, argumentując, że „nie może dostarczać przeciwko sobie dowodów” i pozostaje w konflikcie ze współwłaścicielkami Z. U. oraz J. N., zatem nie może wykonywać swoich obowiązków w sposób prawidłowy działając na szkodę współwłaścicieli.
- poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i odmowę wiarygodności i mocy dowodowej dowodom powołanym przez Z. U. oraz J. N. oraz brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego a w konsekwencji zatwierdzenie sprawozdań z zarządu sprawowanego przez M. N. w okresie od dnia 1 lutego 2014 do dnia 31 stycznia 2015 roku, 1 lutego 2015 roku do dnia 31 stycznia 2017 roku, od dnia 1 lutego 2016 roku do dnia 31 stycznia 2017 roku w sytuacji kiedy merytoryczna ocena sprawozdań winna sprowadzać się do zbadania rzetelności, prawdziwości i prawidłowości sprawozdania, a jako taka w żadnym razie, biorąc pod uwagę materiał dowodowy, nie mogłaby doprowadzić do ich zatwierdzenia, biorąc pod uwagę zeznania świadków, tj: P. N., F. J., K. K., S. D. oraz Z. K. w zakresie w jakim wypowiadali się oni na temat sprawowania zarządu przez M. N., stanu nieruchomości, podnajmowania lokali z pominięciem zarządcy, liczby osób zamieszkujących w lokalach, rozliczeń wody, śmieci i ścieków a także M. N. w zakresie w jakim przyznaje, iż wyrzuca Z. U. z biura, nie udostępnia jej dokumentów źródłowych stanowiących podstawę rozliczenia nieruchomości, faktu iż nie ma wiedzy (pomimo wielokrotnych zgłoszeń Z. U. i J. N.) ile osób faktycznie zamieszkuje w lokalach, oraz, iż wie o wynajmie lokali przez współwłaścicieli z pominięciem swojej osoby i wyraża na to zgodę.

- poprzez danie wiary gołosłownym twierdzeniom zarządcy ujętym w sprawozdaniach, co w konsekwencji doprowadziło do błędu w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia skutkującego pozytywną oceną sprawowanego przez niego zarządu oraz zatwierdzeniem przedłożonych przez niego sprawozdań w sytuacji kiedy pozostają one w sprzeczności ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym w postaci

zeznań świadków a także nie znajdują potwierdzenia w dokumentach źródłowych (rozliczeniach i rachunkach nieruchomości), których zarządca nie dołączył do ww sprawozdań,

- poprzez zatwierdzenie sprawozdań, z których wynika między innymi rozliczenie poszczególnych lokali w oderwaniu od liczby osób w nich zamieszkujących ze zużycia wody, ścieków, śmieci w sytuacji kiedy mieszkania nie posiadają odrębnych liczników, co w sposób istotny narusza zasady prawidłowej gospodarki i obciąża nienależnymi kosztami zamieszkujących na terenie nieruchomości pozostałych lokatorów i współwłaścicieli.
- poprzez zatwierdzenie sprawozdania w zakresie rzekomego zadłużenia lokalu przez właściciela- Z. U. wobec której zarządca bezprawnie nalicza inną stawkę wobec pozostałych współwłaścicieli (12 zł za metr kwadratowy zamiast 3 zł), mimo, iż posiada ona pokrycie w udziałach na zajmowany przez siebie lokal a sprawa w tym zakresie została wszczęta i nie została jeszcze merytorycznie rozpoznana przez Sąd, co w obecnym postępowaniu stanowi przedsąd i jest niedopuszczalne, a także pomijanie Z. U. oraz J. N. przy wypłacie pożytków z nieruchomości,
- poprzez uznanie iż jednostkowo miało miejsce błędne księgowanie wpłat za lokal 6a podczas kiedy nadal przy karcie rozliczeniowej lokalu 6a widnieje nazwisko Z. U. obok faktycznie w nim zamieszkującej J. N.
- art. 232 k.p.c. w zw. z art. 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez zatwierdzenie sprawozdań zarządcy sądowego M. N. w sytuacji kiedy były one kwestionowane przez uczestniczki postępowania w zakresie prawidłowości, rzetelności oraz korelacji z rachunkami i rozliczeniem nieruchomości, zatem ocena sprawozdań została dokonana w oderwaniu od dokumentów źródłowych (rachunków i rozliczeń nieruchomości) które nie zostały załączone do sprawozdań, zatem uznać należy, iż zarządca nie przedstawił dowodów na poparcie swoich twierdzeń odnośnie sprawowania zarządu zgodnego z zasadami prawidłowej gospodarki oraz zachowaniu nieruchomości w stanie nie pogorszonym. zatem są one nieudowodnione,

- art. 231 k.p.c. poprzez uznanie sprawozdań za prawidłowe w zakresie rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości na podstawie rachunków wymienionych w sprawozdaniu podczas gdy nie zostały one do niego załączone, poprzez ustalenie, iż w 2014 roku wykonano prace zabezpieczające okna na klatce schodowej (szklenie, mocowanie szyb) co nie znajduje potwierdzenia w materiale dowodowym i mija się z prawdą.

- art. 217 § 2 w zw. z art. 227 kpc poprzez oddalenie wniosku w przedmiocie wizji lokalnej nieruchomości w sytuacji kiedy wizja ta potwierdziłaby zeznania świadków w zakresie stanu nieruchomości, jej zaniedbania, wybitych okien na klatkach schodowych, pęknięcia ściany nośnej budynku a także ilości osób faktycznie zamieszkujących nieruchomości a w konsekwencji ustalenia, iż zarząd nie jest prowadzony w sposób prawidłowy.
- art. 217 § 2 w zw. z art. 227 kpc poprzez pominięcie prawidłowo zgłoszonych wniosków dowodowych tj. w zakresie zlecenia komornikowi właściwości miejscowej sporządzenia protokołu stanu faktycznego w trybie art. 2 ust 3 p. 3 Ustawy o komornikach sądowych i egzekucji w zakresie ustalenia ilości oraz personaliów osób zamieszkujących lokal nr (...), lokal nr (...), lokal nr (...), lokal nr (...) w Ł. przy al. (...) następnie o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości i szacowania czynszów na okoliczność możliwych do osiągnięcia zysków z nieruchomości przy al. (...) przy uwzględnieniu faktycznej ilości osób w niej zamieszkujących a także wniosku o zobowiązanie zarządcy do przedłożenia metodologii wyliczenia dopłat na koniec 2014 roku oraz 2015 roku do poszczególnych lokali tytułem zużycia wody oraz centralnego ogrzewania i opłat za wywóz śmieci, wskazanie jakie kwoty osoby zajmujące lokal płaciły dotychczas z tego tytułu, jaka była dopłata i w jaki sposób została rozliczona między poszczególne lokale, a mimo to uznanie zarządu za prawidłowy oraz zatwierdzenie sprawozdań za sporny okres.

Skarżące wniosły o zmianę postanowienia poprzez odmowę zatwierdzenia sprawozdań z zarządu za okresy od 1 lutego 2014 roku do dnia 31 stycznia 2017 roku oraz uwzględnienie wniosku o zmianę zarządcy przymusowego i ustanowienie innego zarządcy ewentualnie o uchylenie postanowienia ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy

do rozpoznania Sądowni pierwszej Instancji, zasądzenie od M. N. na rzecz J. N. oraz Z. U. kosztów postępowania za I oraz II Instancję.

Na rozprawie apelacyjnej uczestnicy postępowania M. D. (1), D. W., L. B. wnieśli o oddalenie apelacji.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

apelacja jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy.

Wywody apelacji, stanowiące w istocie powtórzenie argumentacji podnoszonej w licznych pismach procesowych podnoszonych w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, nie mogą skutkować zmianą zaskarżonego orzeczenia. Poglądy wyrażane w wywiedzionym środku zaskarżenia stanowią w istocie głośną polemikę nawiązywaną z wnikliwym wywodem Sądu Rejonowego nawiązującym zarówno do wiarygodnych dowodów jak i przepisów prawa.

Wbrew twierdzeniom apelacji, Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną (dokonaną z pominięciem zasad logicznego rozumowania, wiedzy i doświadczenia życiowego), a nie swobodną, ocenę zgromadzonego materiału dowodowego. Niezasadny jest zdaniem Sądu Okręgowego zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. W doktrynie i judykaturze panuje zgoda co do tego, że z uwagi na przyznaną sądowni swobodę w ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie wtedy, gdy podstawą rozstrzygnięcia uczyniono rozumowanie sprzeczne z zasadami logiki bądź wskazaniami doświadczenia życiowego. Dlatego w sytuacji, gdy na podstawie zgromadzonych dowodów możliwe jest wyprowadzenie konkurencyjnych wniosków co do przebiegu badanych zdarzeń, dla podważenia stanowiska orzekającego sądu nie wystarcza twierdzenie skarżącego o wadliwości poczynionych ustaleń odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest wskazanie jakich to konkretnie uchybień w ocenie dowodów dopuścił się orzekający sąd naruszając w ten sposób opisane wyżej kryteria, wiążące w ramach swobodnej oceny dowodów (tak np. K. F. - G. w: Kodeks postępowania cywilnego, pod red. A. Z., W. 2006, tom I, s. 794, 795, por. także wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 kwietnia 2008r., I ACa 205/08, L., w którym stwierdzono: „Fakt, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 KPC. Ocena dowodów należy bowiem do sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski inne niż przyjęte przez sąd, nie dochodzi do naruszenia art. 233 § 1 KPC”; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005r., III CK 314/05, Orzecznictwo w Sprawach (...)/, w którego tezie stwierdzono, że: „Do naruszenia przepisu art. 233 § 1 KPC mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów”.

Odnosząc powyższe do stanowiska strony skarżącej uznać trzeba, iż nie sprostala ona opisanym wymogom formułowania analizowanego zarzutu, a jej stanowisko jest wyrazem polemiki ze stwierdzeniem Sądu Rejonowego przyjętym u podstaw zaskarżonego postanowienia, iż podejmowane działania zarządcy są prawidłowe, że brak jest podstaw do zakwestionowania prawidłowości przedstawionego przez zarządcę sprawozdania z zarządu w tym wyliczeń przychodów nieruchomości i związanych z jej utrzymaniem wydatków.

Nieuzasadnione są twierdzenia skarżących, że zarządca M. N., ma prywatny interes w złym zarządzaniu nieruchomością, w niewykonywaniu koniecznych remontów i napraw. Złożenie propozycji wykupu nieruchomości nie świadczy o złym zarządzaniu nieruchomością. Ponadto jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego sprawy, stan techniczny nieruchomości jest dostateczny, przeprowadzane są naprawy bieżące, konieczne do zapewnienia bezpieczeństwa całej nieruchomości i utrzymania jej w stanie nie pogorszonym. Natomiast kwestia przeprowadzenia generalnego remontu leży w gestii współwłaścicieli, potrzebna jest ich zgoda, której brak, a także potrzebne są środki na tak dużą inwestycję. Wbrew twierdzeniom apelacji Sąd Rejonowy nie pominął okoliczności, iż zarządca wypraszał z biura skarżącą Z. U., czy odmówił jej dostępu do dokumentacji. Sąd Rejonowy słusznie podkreślił, że prawo do wglądu

w dokumenty jej przysługuje i powinno być jej umożliwione. Ale motywów zachowania zarządcy w okolicznościach niniejszej sprawy były usprawiedliwione, emocjonalnym zachowaniem wnioskodawczynie.

Chybione są twierdzenia apelacji, że zarządca bezprawnie nalicza skarżące Z. U. inną (wyższą) stawkę za lokal nr (...). Wnioskodawczynie nie akceptuje faktu, że zajęła ten lokal samowolnie, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. W takich okolicznościach zarządca miał prawo naliczyć jej opłaty w stawce wysokości czynszu najmu lokali przeznaczonych na wynajem a nie w uzgodnionej „stawce właścicielskiej”, która ma zastosowanie do lokali zajętych na moment objęcia zarządu, a nie w trakcie jego już funkcjonowania.

Niezasadne są zarzuty naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c., art. 231 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. które w istocie koncentrują się na zakwestionowaniu prawidłowości i rzetelności sporządzonego przez zarządcę sprawozdania a także korelacji z rachunkami i rozliczeniem nieruchomości.

Artykuł 232 zd. 1 k.p.c. określając reguły rozkładu ciężaru dowodu, stanowi niejako procesowy "odpowiednik" przepisu art. 6 k.c., 3 k.p.c. Wyraża zasadę kontradyktoryjności, zgodnie z którą ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania cywilnego i to strony, a nie sąd, pozostają dysponentem toczącego się postępowania i one ponoszą odpowiedzialność za jego wynik. Oznacza to, że to strona ma obowiązek wyraźnego powołania konkretnego środka dowodowego dla wykazania podnoszonych przez siebie twierdzeń, uzasadniających żądanie. Wobec tego art. 232 zd. 1 k.p.c. wskazuje jedynie na obowiązek przedstawienia faktów i dowodów przez strony. Przepis ten nie stanowi podstawy wyrokowania sądu i z tego względu nie może mieć wpływu na poprawność wydanego przez sąd rozstrzygnięcia. Adresatem komentowanej normy są strony, a nie sąd, co oznacza, że to strony obowiązane są przedstawiać dowody, a sąd nie jest władny tego obowiązku wymuszać. Nie może również co do zasady zastępować stron w jego wypełnieniu. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 19 sierpnia 2016 r. I ACa 259/16 LEX nr 2099967)

Zdaniem Sądu Okręgowego jeżeli skarżące miały wątpliwości co do rzetelności sprawozdania, powinny były zgłosić dowód z dokumentów źródłowych w postaci rozliczeń i rachunków nieruchomości. To na skarżących spoczywał ciężar udowodnienia, błędów w sprawozdaniu, jeżeli według ich twierdzeń takie były. Przy czym wiarygodnym dowodem na tę okoliczność byłby dowód z rachunków, o przeprowadzenie którego skarżące nie wnosili, a nie dowód z zeznań świadków. Zaznaczyć należy, że przeszkodą w przeprowadzeniu dowodu z rachunków, nie stanowiła okoliczność, że zarządca odmówił skarżącej wglądu do dokumentów, czy wyprosił ją z biura albowiem w przypadku wystąpienia z takim wnioskiem dowodowym, Sąd zobowiązał by zarządcę do przedłożenia niezbędnej dokumentacji. Na żądanie wnioskodawczynie zostały w sprawie złożone przez zarządcę rozliczenia za wodę i ogrzewanie (k.1800- 18003). Został również złożony rachunek za usługi prawne (k.1784). Ponadto w sprawozdaniach wydatki na naprawy i konserwacje nie stanowią wysokiej, budzącej wątpliwości kwoty, oscylują one w granicach od ok. 4000 zł do 6000zł. Te pozycje nie budziły wątpliwości Sądu, biorąc pod uwagę, że były wykonywane na nieruchomości tylko bieżące naprawy.

Zarzuty dotyczące sprawozdania, że obejmuje ono rozliczenia funduszy wspólnoty za poszczególne lokale w oderwaniu od liczby osób w nich zamieszkujących za zużycie wody, ścieków, śmieci w sytuacji kiedy mieszkania nie posiadają odrębnych liczników są chybione.

Kwestie te, jako dotyczące rozliczenia nie w relacjach zewnętrznych, a jedynie pomiędzy członkami wspólnoty należy uznać za pozostające w gestii współwłaścicieli. To z ich strony powinny być podjęte zgodne działania co do zamontowania wodomierzy w poszczególnych lokalach czy przyjęcia określonych zasad rozliczania śmieci. W przypadku braku zgody współwłaścicieli na zamontowanie wodomierzy, zarządca winien rozważyć wystąpienie w trybie art. 936 § 3 k.p.c. do sądu o uzyskanie stosownego zezwolenia, bowiem z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że stan osób faktycznie zamieszkujących poszczególne lokale różni się od stanu wskazanego przez współwłaścicieli.

Zarzuty dotyczące lokali właścicielskich i rozliczania z nich dochodów na wszystkich współwłaścicieli podnoszone w apelacji przez skarżące, nie mogą odnieść zamierzonego skutku, bowiem kwestia ta wymagałaby ponownej zgody wszystkich współwłaścicieli na dokonanie takich rozliczeń. Podkreślić należy, że jak wynika z protokołu uzgodnień z dnia 18 września 2012 roku (k. 1792) wnioskodawczynie oraz pozostali współwłaściciele wyrazili zgodę na posiadanie

lokali właścicielskich z opłatą czynszu 3 zł za każdy zajmowany m<sup>2</sup> i podpisali protokół uzgodnień. Brak jest dowodów w sprawie by współwłaściciele nieruchomości ustalili inne zasady co do rozliczeń za poszczególne lokale.

Odnosnie naruszenia art. 231 k.p.c. wobec tego, iż Sąd przepisu tego nie stosował. Sąd I instancji nie czynił ustaleń wyprowadzając domniemania faktyczne z innych ustalonych faktów. W uzasadnieniu wyroku brak jest odwołania się do art. 231 k.p.c. oraz stwierdzenia, iż jakiś fakt Sąd uznał na ustalony w oparciu o inne okoliczności, jako ich logiczną konsekwencję. Jak zostało stwierdzone wszystkie okoliczności faktyczne ustalone przez Sąd Rejonowy znajdują oparcie w przeprowadzonych w toku postępowania dowodach.

Dla wzruszenia zapadłego rozstrzygnięcia nie jest wystarczające samo tylko odmienne przekonanie skarżących co do kształtu wniosków, jakie winny być wyprowadzone w oparciu o przeprowadzone w sprawie dowody. Okoliczność, iż zgromadzony materiał pozwala na wywiedzenie alternatywnych twierdzeń co do okoliczności sprawy nie oznacza, że stanowisko sądu orzekającego nie podlega ochronie na podstawie art. 233 § 1 k.p.c., o ile tylko zostało ono oparte na rozumowaniu odpowiadającemu wyżej wskazanym kryteriom. Tak jest w niniejszej sprawie, a skarżący nie zdołali wykazać trafności tezy przeciwnej.

Sąd Okręgowy nie dopatrył się wskazanych w apelacji zarzutów dotyczących postępowania dowodowego o takim charakterze istotności, że mogłyby mieć wpływ na wynik sprawy. Z tego względu należy stwierdzić, że Sąd I instancji nie naruszył art. 227 k.p.c. Sąd nie ma obowiązku prowadzenia postępowania dowodowego ponad potrzebę procesową, którą zgodnie z 217 § 3 k.p.c. wyznacza dostateczne wyjaśnienie okoliczności spornych. Gdy okoliczności te zostały dostatecznie wyjaśnione zgodnie z twierdzeniami strony zgłaszającej dowód, jak również gdy dowód jest nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy lub został powołany jedynie dla zwłoki, to jego pominięcie jest dopuszczalne (por. wyrok SN z dnia 25 września 1997 r., sygn. II UKN 271/97, wyrok SN z dnia 15 września 2011 r., sygn. II CSK 712/2010, wyrok S.A. w Białymstoku z dnia 28 sierpnia 2013 r., sygn. AUa 202/2013). Przeprowadzenie wizji lokalnej nieruchomości, czy zlecenie komornikowi ustalenia ilości oraz personaliów osób zamieszkujących lokal było zbędne i zmierzało do przedłużenia postępowania. Jak już wyjaśniono ustalenie wysokości opłat za lokale w odniesieniu do ilości osób zamieszkujących lokal, leży w gestii współwłaścicieli nieruchomości a nie zarządcy. Zbędne było także przeprowadzenie wizji lokalnej nieruchomości na okoliczność jej zaniedbania, wybitych okien, pękniętej ściany w sytuacji kiedy z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynikało, że na nieruchomości powstały pęknięcia, stan budynku jest stabilny, wymaga generalnego remontu, do wymiany są okna.

Stosownie do art. 935 § 1 k.c. zarządca sądowy zobowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Ma on prawo w związku z tym pobierać wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które w granicach takiego zarządu okażą się potrzebne. Tak więc do zarządu należą sprawy związane ze zwykłą eksploatacją rzeczy, administrowanie, konserwacja, wytaczanie powództw o eksmisję i ochronę posiadania. Jak wynika z materiału dowodowego zarządca sprawuje zarząd w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, bowiem nieruchomość w 2015r. i w 2016r. przyniosła zyski dzięki wynajęciu lokali o nr (...) i 5a/5c. Ponadto stan nieruchomości nie uległ pogorszeniu, na bieżąco są prowadzone oceny stanu budynku. Budynek ma stan stabilny. Wymaga remontu, jednakże nie ma konieczności podejmowania pilnych działań zapobiegających. Ponadto zarządca podjął działania zmierzające do przeprowadzenia remontów balkonów, nie rozdysponował środków z zysków za 2016r. jakie przyniosła nieruchomość, prowadzi egzekucję zaległych należności czynszowych, zawiera stosowne umowy na wywóz nieczystości, dostawę mediów. Okoliczności te świadczą o prawidłowo wykonywanym zarządzie i braku podstaw do zmiany zarządcy i do zakwestionowania prawidłowości przedstawionych przez zarządcę sprawozdań z zarządu.

Podsumowując: zarzuty skarżących mają charakter polemiczny z prawidłowymi ustaleniami Sądu I instancji i trafną oceną prawną dochodzonego żądania. Nie mogło odnieść zamierzonego skutku procesowego forsowanie przez skarżące alternatywnego stanu faktycznego czy oceny prawnej, korzystnego dla nich, nawet jeśli był on mocno osadzony w ich subiektywnym przekonaniu. Dlatego rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego było prawidłowe.

Mając na uwadze powyższe, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego, orzeczono w punkcie 2. postanowienia na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., jako że w niniejszej sprawie nie zachodzą żadne okoliczności, które uzasadniałyby odstępianie od podstawowej zasady rozliczenia kosztów postępowania nieprocesowego, wyrażonej w powołanym przepisie.