

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie o sygn. akt III Ns 473/15, z wniosku Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. z udziałem B. T. i B. Ż. (1) o ustanowienie zarządcy sądowego, w przedmiocie wniosku zarządcy M. J. (1) o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczających zwykły zarząd oraz w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdań z zarządu nad nieruchomością:

1. zezwolił tymczasowemu zarządcy sądowemu M. J. (1) na wykonanie prac budowlanych regulacji i dobudowy brakujących przewodów wentylacyjnych i spalinowych w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w Ł. opracowanych w przedstawionym Projekcie budowlanym (k. 383-398) przez projektantów mgr inż. A.. J. K. i mgr inż. C. D. ze stycznia 2016 r.;
2. zatwierdził sprawozdania tymczasowego zarządcy sądowego M. J. (1) za okres: sierpień-grudzień 2015 r, styczeń-czerwiec 2016 r. i lipiec-grudzień 2016 r.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

Wnioskiem z dnia 10 marca 2015 r. Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. wystąpił o ustanowienie zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

Wskazana nieruchomość oznaczona jest jako działka nr (...) w obrębie P-18 o powierzchni 0,0770ha. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta (...), a jej właścicielami są: Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. w 2/6 części, B. Ż. (1) w 1/2 części oraz B. T. w 1/6 części.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielolokalowym. Zarząd nad nieruchomością sprawowany był dotychczas przez B. Ż. (2).

Postanowieniem z dnia 16 lipca 2015 r. Sąd:

1. zabezpieczył wniosek Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. o ustanowienie zarządcy sądowego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) poprzez ustanowienie dla tejże nieruchomości zarządcy tymczasowego w osobie M. J. (1), legitymującego się licencją zawodową nr 630, w miejsce dotychczas sprawującego zarząd B. Ż. (2), do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w niniejszej sprawie,
2. zobowiązał zarządcę tymczasowego M. J. (1) do składania Sądowi półrocznych sprawozdań z zarządu nad opisaną nieruchomością opisaną licząc od dnia faktycznego objęcia zarządu,
3. ustalił wysokość wynagrodzenia zarządcy sądowego na kwotę 850 zł miesięcznie.

Zażalenie na to postanowienie, złożone przez uczestnika B. Ż. (1), Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił postanowieniem z dnia 15 marca 2016 r. w sprawie sygn. akt III Cz 313/16.

M. J. (1) przejął zarząd nad nieruchomością z dniem 3 sierpnia 2015 r.. B. Ż. (1) nie uznaje osoby i działań M. J. (1) jako zarządcy nieruchomości.

Dotychczasowy najemca lokalu nr (...) przekazała lokal do dyspozycji zarządcy. M. J. (1) zawarł umowę najmu lokalu nr (...) z nowym najemcą ustalając stawkę czynszu w wysokości 10 zł za metr kwadratowy.

W dniu 19 listopada 2015 r. została sporządzona opinia kominiarska nr (...), dotycząca ekspertyzy urządzeń grzewczo-kominowych, w celu ustalenia prawidłowości połączeń i przyczyn wadliwego działania urządzeń. Mistrz kominiarski stwierdził liczne nieprawidłowości w istniejących przewodach kominowych, zarówno w częściach wspólnych, jak i w poszczególnych lokalach. W szczególności ustalił, że ilość przewodów kominowych w budynku nie jest wystarczająca,

przewody kominowe w ścianie szczytowej wyprowadzone są ponad dach budynku i przylegają do ściany szczytowej budynku sąsiedniego, która jest wyższa o 8 metrów, a przewody kominowe są w złym stanie technicznym. Opinia wskazywała, że stan ten powoduje zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w związku, z czym należy rozważyć dobudowę przewodów kominowych, dokonać regulacji podłączeń, udroźnić i doszczelnić przewody kominowe. Opinia zalecała zabronić korzystania z urządzeń grzewczych węglowych i gazowych do czasu usunięcia występujących nieprawidłowości.

Po uzyskaniu powyższej ekspertyzy w styczniu 2016 r. na zlecenie M. P. (...) -Budowlana (...) w Ł. przygotowała projekt budowlany regulacji i dobudowy brakujących przewodów wentylacyjnych i spalinowych w budynku przy ul. (...). Projekt obejmował przeprowadzenie robót niezbędnych dla bezpiecznego korzystania z instalacji gazowej oraz zapewnienia zgodnej z przepisami wentylacji pomieszczeń.

W oparciu o powyższe dokumenty M. J. (1) wystąpił do organu administracji architektoniczno-budowlanej o udzielenie pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie i wykonaniu przewodów wentylacji grawitacyjnej i spalinowych w budynku przy ul. (...). Decyzją z dnia 31 maja 2016 r. Prezydent Miasta Ł. odmówił udzielenia pozwolenia na wykonanie powyższych robót budowlanych ze względu na niewykazanie przez inwestora prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W dniu 9 czerwca 2016 r. M. J. (1) złożył odwołanie od powyżej decyzji, podnosząc, że planowana inwestycja jest remontem bieżącym nieprzekraczającym zakresu zwykłego zarządu i w związku z tym inwestor może wnosić o wykonanie robót bez zgody współwłaścicieli. Decyzją z dnia 6 lipca 2016 r. Wojewoda (...) podzielając pogląd Prezydenta Miasta Ł., iż planowane prace przekraczają zakres zwykłego zarządu, gdyż stanowią w istocie przebudowę budynku, utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję.

Budynek położony w Ł. przy ul. (...) nie posiada ujednoliczonego zasilenia budynku w źródło ciepła, lokale ogrzewane są różnymi sposobami, stąd poza przewodami kominowymi dymowymi i spalinowymi, dla urządzeń instalacji gazowych, a także dla wentylacji pomieszczeń i pomieszczeń łazienkowych, konieczne jest zapewnienie odpowiedniej ilości kanałów kominowych. Budynek zrealizowano kilkadziesiąt lat temu, w okresie innego wyposażenia w media i innych wymogów technicznych, stąd brak jest odpowiedniej ilości kanałów. Biorąc pod uwagę obecne wyposażenie budynku, niewłaściwy stan korzystania z wielu kanałów kominowych, istnieje potrzeba wybudowania dodatkowych przewodów kominowych wynikających z opracowania Projektu budowlanego regulacji i dobudowy brakujących przewodów wentylacyjnych i spalinowych w budynku przy ul. (...) sporządzonego przez P. A.-Budowlaną PROFIL w styczniu 2016 r..

Ściany konstrukcyjne budynku, w których mają być wykonane nowe kanały kominiarskie, są w stanie technicznym dobrym, a wykonanie tych kanałów nie zagrazi konstrukcji tych ścian i budynku. Już wykonane nadbudowane kanały ponad dachem przy ścianie budynku przy ul. (...) z przewodów blachy ocynkowanej są w stanie technicznym dobrym. Przy wykonywaniu dodatkowych kanałów w ścianie zewnętrznej od strony południowo-wschodniej budynku, dla bezpieczeństwa i uniknięcia nadmiernego osłabienia tej ściany przy jednoczesnym wykuwaniu obok siebie 3 kanałów, kanały te należy wykonywać pojedynczo.

Omawiane przewody – kanały kominowe są konieczne ze względów technicznych oraz bezpieczeństwa mieszkańców i budynku. Istnieje potrzeba podłączenia nowych urządzeń, których nie można zainstalować bez budowy nowych kanałów, np. powinny być zbudowane oddzielne kanały spalinowe dla podłączenia kuchenek gazowych, czy bojlerów, kanałów dla wentylacji pomieszczeń łazienkowych czy kuchennych. Taki jest ogólny cel budowy kanałów kominowych w budynku przy ul. (...), a ich budowa jest ekonomicznie uzasadniona. Koszt budowy kanałów kominowych na pewno będzie niższy, niż budowa instalacji centralnego ogrzewania. Technologia wykucia kanałów wentylacyjnych i kanałów spalinowych jest taka sama.

Stan techniczny pokrycia dachu papą, a także obróbek kominów w dniu sporządzania opinii był dobry i nie wymagał robót remontowych.

Stawka czynszu lokalu nr (...), tj. 10 zł za metr jest adekwatny do stanu lokalu i została ustalona w porozumieniu ze Skarbem Państwa i B. T..

Zarządca ocenił rozwiązanie ujęte w projekcie, jako aktualnie jedyne możliwe dla zapewnienia przychodu z nieruchomości, gdyż remont pozwoli na wynajem lokali (...). Trzema lokalami dysponuje B. Ż. (1) z rodziną i nie uiszczają czynszu za zajmowane lokale. Tylko dwa lokale są wynajęte i przynoszą przychód z czynszu najmu.

Zarządca nie pobiera odstępnego, ani kaucji od lokatorów. Przed wynajęciem lokalu zarządca sprawdza, czy nowy najemca dysponuje środkami na zapłatę czynszu. Przy wynajęciu i zakończeniu najmu zarządca sporządza protokół zdawczo-odbiorczy i robi dokumentację fotograficzną na potrzeby prowadzenia zarządu. Tak było przy wynajmie lokalu nr (...).

Wartość szacunkowa prac wynosiłaby 25.000 do 30.000 zł, koszty te ponieśliby współwłaściciele, gdyby mieli je finansować współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości, bez udziału nieodpłatnych robót firmy (...).

Z firmą (...) były czynione ustalenia, na mocy których zobowiązała się one sfinansować w połowie projekt dobudowy przewodów kominowych i jednocześnie zobowiązała się sfinansować i wykonać dobudowę przewodów. Przedsiębiorstwo miało podwyższyć kominy, ale bez wykonywania przewodów. Jednakże nie wiadomo na ile te ustalenia są aktualne, nie ma pozwolenia na budowę, a od czasu dokonywania tych ustaleń minął ponad rok. Firma (...) wykonała wszystkie prace, jakie mogła wykonać bez pozwolenia na budowę i wobec jego braku zakończyła pracę mając ku temu techniczne możliwości. Firma (...) miała interes w wykonaniu kominów na nieruchomości K. 74, gdyż jest właścicielem nieruchomości sąsiedniej i warunkiem odbioru technicznego ich budynku było także wykonanie robót im nakazanych, w tym odnośnie nieruchomości przy ul. (...), tj. podniesienia kominów dla zapewnienia właściwej cyrkulacji i wzmocnienia konstrukcji dachów.

Instalacja CO jest w budynku nieczynna od wielu lat. Nie można planować wydatków, w sytuacji, gdy B. Ż. (1) nie partycypuje w kosztach utrzymania nieruchomości. Warunkiem podjęcia rozmów z firmą dostarczającą ciepło jest istnienie sprawnej instalacji CO w budynku. Potrzebna jest ekspertyza celem ustalenia czy istniejąca instalacja jest sprawna, która to obecnie jest nieczynna i nie podlega przeglądowi. Ta instalacja jest żeliwna, o przedwojennym standardzie wykonania. Obecnie wykonanie instalacji CO jest trudne, kosztowne i mogłoby się wiązać z koniecznością większej ingerencji w budynek, niż dobudowa przewodów kominowych. Zaś samo uzyskanie pozwolenia na budowę nie oznacza przystąpienia do niej, bowiem pozwolenie to dokument, który proceduralnie pozwala na wykonać danej pracy.

Wykonywany przez zarządcę sądowego M. J. (1) zarząd nad nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...) w okresie od dnia 3 sierpnia do dnia 31 grudnia 2015 r. był sprawowany prawidłowo. Wysokość stawki czynszu uzyskana przez zarządcę sądowego M. J. (1) dotycząca umowy najmu lokalu nr (...) przedmiotowej nieruchomości jest wyższa od stawek rynkowych. Ważną sprawą dla rentowności przedmiotowej nieruchomości jest uzyskanie pilnej zgody na dobudowanie kanałów kominowych umożliwiających użytkowanie lokali nr (...) oraz wszczęcie egzekucji w stosunku do niepłacących czynszu najemców.

Postanowieniem z dnia 18 marca 2016 r., w sprawie o sygn. akt III Ns 1490/12 tut. Sąd stwierdził, że B. Ż. (1) nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985 r. udział, wynoszący 1/2 części w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Sąd Okręgowy zmienił powyższe orzeczenie w ten sposób, że wniosek o zasiedzenie oddalił. B. Ż. (1) wniósł skargę kasacyjną od orzeczenia Sądu Okręgowego, która do chwili obecnej nie została rozpoznana.

W zakresie oceny materiału dowodowego Sąd Rejonowy wskazał.

Z uwagi na charakter rozpoznawanych wniosków kluczowe znaczenie miały dowody z opinii biegłych. Opinia biegłego z dziedziny budownictwa ogólnego została dopuszczona na okoliczność konieczności wykonania prac kominiarskich i dekarских opisanych w opinii kominiarskiej i projekcie dobudowy i regulacji przewodów kominowych, czy nie stanowią one zagrożenia dla konstrukcji budynku, są uzasadnione stanem przewodów kominowych w budynku przy

ul. (...)) oraz czy są uzasadnione ekonomicznie. Wnioski biegłego potwierdziły zasadność, konieczność i celowość przeprowadzenia robót, o zgodę, na które wnosi zarządca. Opinia biegłego ds. czynszów potwierdziła z kolei prawidłowość zarządu sprawowanego przez sądowego zarządcę nieruchomości w okresie od dnia 3 sierpnia do dnia 31 grudnia 2015 r..

W ocenie Sądu I instancji przedłożone opinie są rzetelne oraz zawierają kompleksowe, fachowe i rzeczowe ustosunkowanie się do tez dowodowych. Przedstawione wnioski są jasne, logiczne i nie pozostawiają wątpliwości. Biegli oparli się na fachowej wiedzy w swojej dziedzinie, posiłkowali się także własnym doświadczeniem i wieloletnią praktyką zawodową. W związku z powyższym Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o przedmiotowe opinie.

Sąd I instancji wskazał, że postanowieniem z dnia 13 czerwca 2007 r. oddalił wnioski dowodowe uczestnika B. Ż. (1) – z zeznań świadków Ł. R. i J. G. na okoliczność ustaleń poczynionych między zarządcą, a przedstawicielem firmy (...) i zasad rozliczania inwestycji, w tym sporządzenia dokumentacji projektowej oraz prawidłowości wykonania zarządu przez zarządcę sądowego oraz z zeznań świadków W. T. i R. T. na okoliczność zasad zarządu sprawowanego przez zarządcę sądowego M. J., rozliczeń poprzednich lokatorów, a także przejęcia mieszkania, stanu lokalu w dniu wynajmu, dodatkowych ustaleń pomiędzy nowymi najemcami, a zarządcą sądowym w zakresie najmowanych lokali. Sąd wskazał, że w jego ocenie nie zachodziła konieczność przeprowadzenia powyższych dowodów, przyznając zasadnicze znaczenie opiniom biegłych, którzy dokonali oceny sprawowanego zarządu, jak również zasadności wykonania robót kominiarskich i dekararskich, a dotyczące ustaleń z firmą (...) zostały naświetlone w oparciu o wyjaśnienia zarządcy.

Sąd Rejonowy wskazał, że bez znaczenia w niniejszej sprawie pozostają wzajemne rozliczenia między osobami, które zdają i najmują lokal. Zarządca wyjaśnił, że nie uczestniczył w tych rozliczeniach finansowych, które pozostają sprawą lokatorów, zaś rozliczenia z poprzednimi lokatorami lokalu nr (...), jak również czynienie ustaleń na temat stanu tego lokalu jest niemożliwe bez udostępnienia dokumentacji źródłowej. Przeprowadzenie wnioskowanych dowodów było więc zbędne i spowodowałoby nieuzasadnione przedłużenie postępowania.

Wobec tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy poczynił rozważania prawne, uznając wniosek o wydanie zgody zarządcy nieruchomości na wykonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu za zasadny.

Sąd I instancji wskazał, że pozostawia poza zakresem rozważań zagadnienie, czy przeprowadzenie robót zgodnie z projektem budowlanym regulacji i dobudowy brakujących przewodów wentylacyjnych i spalinowych w budynku przy ul. (...) stanowi czynności zwykłego zarządu, czy też czynność zarząd ten przekraczającą, gdyż kwestia ta została wiążąco rozstrzygnięta przez organy administracji publicznej w decyzjach administracyjnych z dnia 31 maja 2016 r. i z dnia 6 lipca 2016 r.. Natomiast zasadność i celowość przeprowadzenia powyższych robót została potwierdzona przeprowadzonymi opiniami biegłych.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy w punkcie 1 postanowienia zezwolił tymczasowemu zarządcy sądowemu M. J. (1) na wykonanie prac budowlanych regulacji i dobudowy brakujących przewodów wentylacyjnych i spalinowych w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w Ł. opracowanych w przedstawionym Projekcie budowlanym przez projektantów mgr inż. A.. J. K. i mgr inż. C. D. ze stycznia 2016 r..

Złożone przez zarządcę nieruchomości przy ul. (...) M. J. (1) trzy sprawozdania, za kolejne okresy od dnia 3 sierpnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 30 czerwca 2016 r. i od dnia 1 lipca 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. – podlegały zatwierdzeniu.

Sąd Rejonowy podkreślił, że M. J. (1) został ustanowiony zarządcą sądowym nieruchomości w trybie zabezpieczenia, do którego to zarządu mają zastosowanie przepisy art. art. 612-616 oraz odpowiednio stosowane przepisy art. art. 931-941 k.p.c..

Celem ustanowienia zarządu nieruchomością w toku egzekucji jest utrzymanie jej co najmniej w stanie nie pogorszonym, przy czym podkreśla się, że jeżeli zarząd został ustanowiony na nieruchomości, która przynosi

normalne i stałe dochody. Podstawowym zadaniem zarządcy jest dokonywanie wszelkich czynności prawnych i faktycznych, niezbędnych z punktu widzenia zasad prawidłowej gospodarki, co ocenia się w zależności od okoliczności konkretnego przypadku. Zarządca w ramach wykonywanego zarządu nieruchomością podejmuje czynności, które zaliczyć można do czynności zwykłego zarządu, oraz też czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością. Zarządca bez ograniczeń może wykonywać czynności, które mieszczą się w pojęciu czynności zwykłego zarządu. Ograniczeniami będą wyłącznie możliwość zaspokojenia zobowiązań z dochodów z nieruchomości oraz gospodarcze uzasadnienie czynności. Czynnościami zwykłego zarządu są bieżące sprawy związane ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Wszystko co się w tych granicach nie mieści, należy do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością. Oceny charakteru czynności dokonuje się na gruncie konkretnego stanu faktycznego. Na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu zarządca winien uzyskać zgodę właścicieli lub – w razie braku takiej zgody – zezwolenie sądu.

Ustanawiając zarządcę sądowego nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. w osobie zarządcy M. J. (1), Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 16 lipca 2015 r. zobowiązał go do składania Sądowi półrocznych sprawozdań z zarządu nad opisaną nieruchomością licząc od dnia faktycznego objęcia zarządu. Zarządca wskazał, że faktycznie zarząd nad nieruchomością objął w dniu 3 sierpnia 2015 r. i złożył trzy sprawozdania.

Sąd wskazał, że sprawuje on nadzór nad zarządem sprawowanym przez ustanowionego zarządcę poprzez kontrolę złożonych przez niego sprawozdań, oceniając je z punktu widzenia prawdziwości, rzetelności i prawidłowości oraz pod kątem celowości podjętych czynności.

Co prawda, przed wydaniem decyzji w przedmiocie zatwierdzenia bądź niezatwierdzenia sprawozdania zarządcy Sąd ma obowiązek poznania stanowiska współwłaścicieli rzeczy wspólnej, jednakże mając na uwadze podstawowy skutek ustanowienia zarządu sądowego, jakim jest ograniczenie uprawnień współwłaścicieli do rzeczy wspólnej, Sąd Rejonowy uznał, że stanowisko współwłaścicieli odnośnie sprawozdania nie ma charakteru wiążącego, a ostateczna ocena należy do Sądu.

Zastrzeżenia do sprawozdań za wszystkie trzy okresy zgłosił uczestnik B. Ż. (1). W ocenie Sądu Rejonowego zastrzeżenia te i uwagi nie mogą prowadzić do niezatwierdzenia sprawozdania zarządcy. Ich źródłem nie jest w istocie rzeczy merytoryczna ocena sprawowanego zarządu, lecz całkowita krytyka wszelkich podejmowanych przez M. J. (1) czynności, wynikająca z braku akceptacji osoby nowego zarządcy i kwestionowania samego faktu ustanowienia zarządu i odebrania tego zarządu B. Ż. (1). Zarządca zaproponował określone działania, które spotykają się z akceptacją pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Ich zasadność i celowość została też potwierdzona wnioskami zawartymi w opiniach biegłych. W szczególności biegły ds. zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów wskazał, że wykonywany przez zarządcę sądowego M. J. (1) zarząd nad nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...) był sprawowany prawidłowo.

Odnosząc się do stanowiska uczestnika Sąd I instancji przypomniał, że ustanowienie zarządcy sądowego powoduje uszczuplenie w wykonywaniu praw przez współwłaścicieli i stało się niezbędne, skoro współwłaściciele nie mogli się porozumieć w kwestii rzeczy wspólnej. Nie można też nie przyznać racji, choć w części wskazaniom obecnego zarządcy, że zły stan nieruchomości, który obecnie krytykuje uczestnik, ma swoje źródło również w zaniechaniach poprzedniego zarządcy.

Działaniami zarządcy sądowego, zmierzającym do prawidłowej gospodarki należy dać nawet priorytet przed uprawnieniami wynikającymi ze statusu bycia współwłaścicielem. To do zarządcy, jako podmiotu fachowego, należy podejmowanie decyzji co do czynności, jakie należy przedsięwziąć w związku z bieżącym utrzymaniem nieruchomości.

Wnioskodawca Skarb Państwa negatywnie ocenił przedstawione sprawozdanie za okres od dnia 1 lipca 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. i wniósł o jego nieprzyjmowanie oraz zobowiązanie zarządcy do uzupełnienia sprawozdania i wyjaśnienia rozbieżności między przedłożonymi dokumentami, a jego treścią. M. J. (1) w piśmie z dnia 15 marca 2017 r. zajął pisemne stanowisko, w którym ustosunkował się do zgłoszonych twierdzeń i zarzutów przez Skarb Państwa i B.

Ż. (1) odnośnie sprawozdania za drugie półrocze 2016 r.. Ostatecznie wnioskodawca nie kwestionował sprawozdania zarządcy i oświadczył, że wyjaśnienia zarządcy są satysfakcjonujące.

Mając powyższe na względzie Sąd Rejonowy w całości uznał prawdziwość, rzetelność, prawidłowość przedstawionych w sprawozdaniach danych oraz celowość podejmowanych czynności i w punkcie 2 sentencji zatwierdził sprawozdania sądowego zarządcy nieruchomości przy ul. (...) w Ł. M. J. (1) za okres od dnia 3 sierpnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2016 r..

Apelację od powyższego wyroku wniósł uczestnik postępowania B. Ż. (1), zaskarżając zapadłe rozstrzygnięcie w całości. Skarżący zarzucił wydanemu orzeczeniu naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie, nie wszechstronnej i niezupełnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, tj. oparcie rozstrzygnięcia w zakresie udzielenia zgody na wykonanie prac budowlanych, wyłącznie na opinii biegłego z dziedziny budownictwa lądowego, pomimo że nie wyjaśnił on jednoznacznie wszystkich wątpliwości dotyczących zagrożeń dla konstrukcji budynku, jakie mogą wywołać planowana przez zarządcę dobudowa przewodów kominowych,
2. pominięcie stanowiska uczestnika w zakresie ewentualnych zagrożeń dla substancji budynku wynikających z planowanych przez zarządcę tymczasowego prac budowlanych i ich ekonomicznej zasadności, oddalenie złożonych przez uczestnika wniosków dowodowych.
3. pominięcie w ocenie sprawozdań zarządcy tymczasowego, zgłoszonych przez uczestnika w pismach procesowych i na rozprawie zastrzeżeń wskazujących na błędy i zaniedbania w sprawowaniu zarządu,
4. oddalenie wniosków o przesłuchanie świadków Ł. R. i J. G., zgłoszonych przez uczestnika na okoliczność ustaleń poczynionych między zarządcą a przedstawicielami firmy (...) i zasad rozliczania inwestycji, w tym sporządzenia dokumentacji projektowej.

W związku z podniesionymi zarzutami uczestnik postępowania wniósł o zmianę postanowienia poprzez odmowę udzielenia tymczasowemu zarządcy zezwolenia na wykonanie prac budowlanych regulacji i dobudowy przewodów wentylacyjnych i spalinowych w budynku i oddalenie w tym zakresie wniosku zarządcy tymczasowego oraz odmowę zatwierdzenia sprawozdań z zarządu. Ponadto wniósł o przyznanie pełnomocnikowi uczestnika ustanowionemu z urzędu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym, oświadczając, że koszty te nie zostały zapłacone w całości ani w części.

Zarządca sądowy M. J. (1) wniósł o oddalenie apelacji uczestnika B. Ż. (2).

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

Apelacja w zakresie pkt 1 wyroku, tj. zezwolenia tymczasowemu zarządcy sądowemu M. J. (1) na wykonanie prac budowlanych regulacji i dobudowy brakujących przewodów wentylacyjnych i spalinowych w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w Ł., opracowanych w przedstawionym Projekcie budowlanym (k. 383-398) przez projektantów mgr inż. A. J. K. i mgr inż. C. D. ze stycznia 2016 r. okazała się zasadna, natomiast w pozostałym zakresie apelacja jako niezasadna i skutkowałą oddaleniem.

Zdaniem Sądu Okręgowego postanowienie Sądu I instancji w zakresie udzielenia zezwolenia zarządcy sądowemu było przedwczesne. Tym samym uznanie, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy musiało skutkować uchyleniem zaskarżonego wyrok w pkt 1 i przekazaniem sprawy Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia, w tym również rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Wskazać trzeba, że w judykaturze Sądu Najwyższego pojęcie "nierozpoznania istoty sprawy" w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. jest wykładane jednolicie. W wyrokach: z dnia 9 stycznia 2001 r., I PKN 642/00 (OSNAPiUS 2002, nr 17,

poz. 409), z dnia 5 lutego 2002 r., I PKN 845/00 (OSNP 2004, nr 3, poz. 46), z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00 (OSP 2003, nr 3, poz. 36), z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02, z dnia 24 marca 2004 r., I CK 505/03 (Monitor Spółdzielczy 2006, nr 6, s. 45) oraz z dnia 16 czerwca 2011 r., I UK 15/11 (OSNP 2012, nr 15-16, poz. 199), przyjęto, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie. Podobnie w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r., IV CSK 299/10, Sąd Najwyższy przyjął, że pojęcie "istoty sprawy", o którym mowa w art. 386 § 4 k.p.c., dotyczy jej aspektu materialnoprawnego i zachodzi, gdy sąd nie zbadał podstawy materialnoprawnej dochodzonych roszczeń, jak też skierowanych przeciwko nim zarzutów merytorycznych, tj. nie odniósł się do tego, co jest przedmiotem sprawy, uznając, że nie jest to konieczne z uwagi na istnienie przesłanek materialnoprawnych, czy procesowych unicestwiających dochodzone roszczenie. W wyroku z dnia 12 stycznia 2012 r., II CSK 274/11 uznano, że nierozpoznanie istoty sprawy dotyczy niezbadania roszczenia będącego podstawą powództwa, czy zarzutu przedawnienia, potrącenia, co ma miejsce wówczas, gdy np. sąd oddała powództwo przyjmując przedawnienie roszczenia, a stanowisko to okazało się nietrafne. W postanowieniu z dnia 3 czerwca 2011 r., III CSK 330/10, przyjęto natomiast, że w omawianym pojęciu nie chodzi o niedokładności postępowania, polegające na tym, że sąd pierwszej instancji nie wziął pod rozwagę wszystkich dowodów, które mogły służyć do należytego rozpoznania sprawy lub nie rozważył wszystkich okoliczności. W uzasadnieniu wyroku z dnia 12 listopada 2007 r., I PK 140/07 (OSNP 2009, nr 1-2, poz. 2) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że do nierozpoznania istoty sprawy nie dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie opiera się na przesłance procesowej lub materialnoprawnej unicestwiającej, lecz wynika z merytorycznej oceny zasadności powództwa w świetle przepisów prawa materialnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 września 2014 r., II CZ 43/14, niepublikowane).

W ocenie Sądu Okręgowego do takiej właśnie sytuacji doszło w rozpoznawanej sprawie, gdyż Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy uznając tylko, że w sprawie zachodzą podstawy do wydania zezwolenia zarządcy sądowemu na przeprowadzenie niezbędnych robót budowlanych w zakresie przebudowy przewodów kominowych, jednakże przedtem należało rozważyć możliwość skorzystania z oferty przedsiębiorstwa (...), co po pierwsze pozwoliłoby na przyłączenie budynku do sieci ogrzewania miejskiego. Zarządca przy sprzeciwie współwłaściciela nieruchomości w 1/2 co do remontu przewodów kominowych i w zasadzie braku stanowiska współwłaściciela Skarbu Państwa co do remontu instalacji CO, winien był on podjąć rozmowy z firmą (...) i rozważyć wszystkie możliwości przeprowadzenia robót budowlanych. Jak wynika z materiału znajdującego się w aktach sprawę, wbrew temu co przyjął Sąd I instancji, takie właśnie rozmowy są prowadzone i uczestnicy niniejszego postępowania mają realną szansę na zawarcie porozumienia z (...) Sp. z o.o., która pismem z dnia 3 kwietnia 2018 r. podtrzymała swoją wolę wykonania na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. prace w postaci: zainstalowania i uruchomienia źródła ciepła wraz z instalacją CO, naprawienia uszkodzonych pionów kanalizacyjnych w kanałach instalacyjnych budynku, wybudowania pionu ciepłej wody w łazienkach wraz z odejściami poziomymi. Aktualnie prowadzone rozmowy, m.in. przez M. J. (1) z przedsiębiorstwem (...) mogą doprowadzić do zawarcia porozumienia, na które wszyscy współwłaściciele nieruchomości wyrażają zgodę i którego realizacja byłaby dla nich bez wątpienia najkorzystniejszym rozwiązaniem, również pod względem finansowym.

Nadmienić trzeba jedynie, że wbrew zarzutom skarżącego nie można mówić, że zarówno o przyjęciu tezy, że przebudowa przewodów kominowych może stanowić zagrożenia na konstrukcji budynku na przedmiotowej nieruchomości, jak i jej braku ekonomicznej zasadności, ponieważ dokładnie odmienną koncepcję przyjął Sąd Rejonowy wydając rozstrzygnięcie w zakresie punktu 1 postanowienia.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy, poprzez nierozważenia możliwości wykonania prac remontowo – budowlanych, związanych z instalacją CO, przez (...) Sp. z o.o. na nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...) i w tym zakresie Sąd I instancji winien ponownie przeprowadzić postępowanie dowodowe, co skutkowało koniecznością wydania orzeczenia kasatoryjnego w zakresie punktu 1 skarżonego postanowienia, w oparciu o art. 386 § 4 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W pozostałym natomiast zakresie, tj. zarzutów dotyczących sprawozdań tymczasowego M. J. (1) za okres od dnia 3 sierpnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. okazała się bezzasadna i jako taka skutkowałą oddaleniem.

Sformułowane przez skarżącego zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. były chybione.

W myśl powołanego wyżej przepisu ustawy 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 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 wnioskania 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 (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Dla skuteczności podniesionego zarzutu nie jest też wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (zob. wyrok SA w Poznaniu z dnia 21 maja 2008 r., I ACa 953/07, LEX nr 466440).

Wbrew stanowisku apelującego, Sąd I instancji nie naruszył powyższych dyrektyw oceny dowodów oraz w sposób prawidłowy dokonał oceny przedłożonych przez M. J. (1), które po uzupełnieniu i złożeniu wyjaśnień nie budzą żadnych wątpliwości, co do swej rzetelności i prawidłowości. Wobec faktu, że nie jest rzeczą Sądu Odwoławczego powielanie wyводу Sądu I instancji, którego argumentację Sąd Okręgowy w pełni podziela, w ramach niniejszego uzasadnienia poprzestać należy jedynie na odniesieniu, że Sąd Rejonowy słusznie zauważył, że ustanowienie zarządcy sądowego było wyrazem krytycznej oceny części współwłaścicieli wykonywanego zarządu przez prawie 40 lat przez B. Ż. (1). Skarżący w gruncie rzeczy nie podniósł przeciwko przedstawionym sprawozdaniom, czy działaniom zarządcy sądowego M. J. (1) żadnych merytorycznych zarzutów, jedynie ogólnikowo zarzucając działaniom zarządcy błędy i zaniedbania. Zarzuty uczestnika wynikają z braku akceptacji osoby nowego zarządcy i kwestionowania samego tego faktu, podczas gdy zły stan nieruchomości wspólnej, który krytykuje apelujący, ma m.in. swoje źródło również w jego zaniechaniach.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 k.p.c., oddalił apelację w zakresie pkt 2 skarżonego postanowienia, jako bezzasadną.