

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi postanowieniem wydanym w dniu 12 lipca 2018r. w sprawie z wniosku M. A. z udziałem S. L., A. L. i J. A. o ustanowienie zarządcy sądowego ustanowił dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) stanowiącej działkę (...) oraz działkę nr (...) zarządcę sądowego w osobie A. L., zobowiązał zarządcę do składania sądowi rocznych sprawozdań z zarządu od dnia objęcia zarządu oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Opisane rozstrzygnięcie zostało oparte na ustaleniu, że nieruchomość wspólna obejmująca dwie działki jest zabudowana, zabudowa ma charakter mieszkalno – usługowy, żaden ze współwłaścicieli nie mieszka na terenie posesji. Współwłaścicielami obu nieruchomości są M. A. w 11/48 częściach, A. L. 2/48, J. A. w 2/48 oraz A. L. wraz z mężem S. L. we wspólności ustawowej małżeńskiej w zakresie 33/48 części. Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest trzema budynkami murowanymi wielolokalowymi, pochodzącymi z lat 1900 – 1910. Teren jest ogrodzony, podwórko wyłożone jest kamieniami brukowymi, a w części nie jest utwardzone. Przez budynek frontowy przechodzi prześwit bramowy, znajdują się w nim lokale mieszkalne i dwa lokale użytkowe. Budynek lewej oficyny jest podpiwniczony, trzykondygnacyjny, z poddaszem nieużytkowym. Znajdują się w nim lokale mieszkalne. Budynek poprzeczny w oficynie jest trzykondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym. W południowo zachodniej części znajduje się budynek dwukondygnacyjny wyłączony z użytkowania i odgradzony od pozostałej części nieruchomości. Nieruchomość została przejęta przez obecnych współwłaścicieli od gminy w latach 90. i od początku zarządzana była przez A. L. i S. L., to jest siostrę wnioskodawcy i jej męża. Początkowo wnioskodawca był bardzo zadowolony ze sprawowanego zarządu, w związku z tym nie kontrolował czynności zarządu, otrzymywał systematycznie wpłaty z tytułu dochodów z nieruchomości. W 2011r. wnioskodawca nie otrzymał żadnych środków z tego tytułu, strony nadto popadły w konflikt na tle spraw rodzinnych, co przeniosło się na konflikt dotyczący zarządu nieruchomością. M. A. otrzymał sprawozdanie z zarządu za 2012r. do końca kwietnia 2013r.. Dochód z nieruchomości za 2012r. został przekazany wnioskodawcy z opóźnieniem, ponieważ strony nie mogły dojść do porozumienia na jakie konto powinny być przelane środki. Sprawozdanie za 2013r. zostało przekazane w terminie, zostały też przekazane dochody z nieruchomości w kwocie 13 088 zł. Wnioskodawca zwrócił się o przedstawienie dokumentów dotyczących zarządu, wówczas A. L. poinformowała wnioskodawcę, że może zapoznać się z nimi w biurze księgowym. Po zapoznaniu się z dokumentami wnioskodawca miał szereg wątpliwości co do zaliczania w poczet kosztów określonych wydatków. Uczestniczka w odpowiedzi oświadczyła, że wszystkie wykazane w sprawozdaniu koszty zostały poniesione w związku z zarządem nieruchomością. A. L. nie widziała powodów, aby przedstawiać wyjaśnienia dotyczące sprawowanego zarządu wnioskodawcy, nie udzielała wyjaśnień, ponieważ brat nigdy nie interesował się kamienicą. Sąd Rejonowy nadto ustalił, że na terenie nieruchomości przy ul. (...) znajduje się 20 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe. Wszyscy lokatorzy płacą czynsz, nie mają zaległości w uiszczaniu opłat. Nieruchomość przynosi dochód od 2008 – 2009r. W czasie przejęcia nieruchomości zyski z nieruchomości wynosiły: w 2002r. - 1500 zł rocznie, w 2003r. – 3000 zł rocznie, obecnie zyski są na poziomie 60 000 zł rocznie. Kamienica w chwili przejęcia nieruchomości była bardzo zniszczona i zużyta w 57%, przeciekały dachy, rozlatywały się kominy, załamywały się podłogi, zamieszkiwało na jej terenie 15 lokatorów, z których połowa nie płaciła czynszu, zadłużenie sięgało 30 000 – 40 000 zł. A. L. wraz z mężem przeprowadzili siedem spraw o eksmisję, wymienili całe ogrodzenie, przeprowadzili remont instalacji elektrycznej, dachów, kominów, pomalowano klatki schodowe, wyremontowany został lokal użytkowy, przeprowadzony został remont elewacji zewnętrznej, w lewej oficynie zostało wykonane poszycie dachowe z elementami obróbek blacharskich oraz obróbki kominów, został naprawiony dach od strony budynku frontowego, na podwórku wyrównano podłoże żwirem, zmodernizowano i przebudowano wejście do piwnic i oficyny. W związku z opuszczeniem lokali przez lokatorów mieszkania były remontowane. Wymieniono bramę wjazdową, w 95% zostały wymienione okna. Decyzje co do wszystkich remontów podejmowała A. i S. małżonkowie L.. Sąd Rejonowy ustalił także, że obecny stan nieruchomości jest dobry, wszystkie przeglądy są robione co roku. Obecnie wszyscy lokatorzy płacą czynsz i wszystkie lokale są wynajęte, nieruchomość jest odnowiona i nie jest zadłużona. Sąd Rejonowy ustalił nadto, że sprawozdania z zarządu są sporządzane i przesyłane pozostałym współwłaścicielom, od 2012r. jest wypłacany zysk. Przed 2010r. wnioskodawca oraz J. A. nie żądali od A. L. sprawozdań i nie interesowali się nieruchomością, nie było wówczas

konfliktu między współwłaścicielami. Wnioskodawca i J. A. otrzymywali sprawozdanie za 2013r., ze wskazaniem przychodów i kosztów oraz rozliczeniem na poszczególne udziały. Po otrzymaniu sprawozdania wnioskodawca zwracał się trzykrotnie do A. L. o udostępnienie telefonu do biura rachunkowego w celu przejrzania dokumentacji źródłowej, ale nie otrzymał odpowiedzi. Wnioskodawca badał dokumentację księgową w 2013r. Z. wysłała do wnioskodawcy sprawozdanie za 2015r. za pośrednictwem poczty, przesyłka nie została odebrana, J. A. odebrała sprawozdanie. W stosunku do tego sprawozdania nie były zgłaszane żadne zarzuty. Wnioskodawca i uczestniczka J. A. nigdy nie uczestniczyli finansowo w jakimkolwiek remoncie nieruchomości, pozostali współwłaściciele nie zwracali się do nich o udział w kosztach remontów, ponieważ wnioskodawca miał problemy finansowe. W sprawozdaniach był opisywany zakres wykonanych prac. Od 2004r. są wykonywane bieżące remonty, nie było remontu generalnego. W 2017r. wykonywane były obróbki blacharskie na froncie od podwórza i w oficynie oraz przeprowadzany był remont wejść do piwnicy i malowanie klatek schodowych. W 2018r. założono monitoring, uczestniczka planuje otynkowanie ściany poprzecznej oficyny od strony sąsiada. Część elewacji została pomalowana, łączny koszt wyniósł 15 000 zł, rachunki za prace remontowe wynoszą około 2000 – 2500 zł, ponieważ A. L. stara się przeprowadzać prace sukcesywnie finansując je z bieżących wpływów. W zakresie prac remontowych uczestniczka opiera się na wynikach przeglądu budowlanego, gazowego i kominiarskiego. Plan remontów nie jest przekazywany pozostałym współwłaścicielom, ponieważ nigdy o to nie prosili. A. L. współpracuje stale z wykonawcami, od których otrzymuje korzystne oferty, przed wyborem wykonawcy porównuje oferty różnych firm. Pożytki z nieruchomości są przekazywane J. A. i wnioskodawcy na konto bankowe. W 2015r. wnioskodawca otrzymał około 14 000 zł, a J. A. – 3000 zł, podobnie było w 2014r. Aktualnie w fakturach dotyczących nieruchomości zamieszczane są informacje, iż odnoszą się one do przedmiotowej nieruchomości. Początkowo administracja sprawowana była przez J. J., tak było do końca lutego 2013r., A. L. nie pobierała wynagrodzenia za zarząd, a jedynie rozliczała koszty paliwa do samochodu osobowego w kwocie 600 zł miesięcznie. Od marca 2013r. do końca 2013r. A. L. przejmując administrowanie nieruchomością pobrała z tego tytułu wynagrodzenie za administrowanie w kwocie 10 000 zł. W sprawozdaniu za 2017r. ujęta jest kwota 14 000 zł tytułem wynagrodzenia administratora, A. L.. Wnioskodawca wiedział, że uczestnika podjęła się administrowania nieruchomością w miejsce J. J.. Wnioskodawca nie zgłaszał zastrzeżeń co do wynagrodzenia zarządcy J. J. w kwocie 1000 zł miesięcznie, jest to kwota, którą aktualnie pobiera A. L.. Lokatorzy opłacają czynsz przelewem na rachunek bankowy A. L., na rachunek uczestniczki wpływają od 2013r. dochody związane tylko z nieruchomością. Wnioskodawca i uczestniczka J. A. nigdy nie domagali się wglądu do przedmiotowego rachunku. A. L. tymczasowo wynajęła lokal od matki J. A. w celu prowadzenia działalności związanej z nieruchomością wspólną, dlatego w dokumentacji znajduje się faktura za najem lokalu przy ul. (...). Początkowo lokal miał być użyczony, później okazało się, że uczestniczka musi uiszczać za lokal około 3500 zł, z tego względu została wystawiona faktura, o czym wnioskodawca wiedział. A. L. wraz z mężem wkładają dużo pracy osobistej w związku z zarządaniem nieruchomością, dbają o wygląd posesji, sądzą kwiaty, dokonują drobnych napraw i konserwacji, uczestniczka spędza codziennie dużo czasu na terenie nieruchomości. Sąd Rejonowy ustalił także, że wnioskodawca otrzymał sprawozdanie za 2017r. w kwietniu 2018r., do sprawozdania nie załączono faktur. W 2018r. wnioskodawca nie zwracał się do A. L. o udostępnienie dokumentów źródłowych, w poprzednich latach pisał wiadomości mailowe, zwracał się o wykaz rozliczeń. Według sprawozdania nieruchomość przynosi zysk. Z uwagi na inne rozliczenia wnioskodawcy z A. L. zysk ten jest rozliczany z tymi zobowiązaniami. Wnioskodawca obawia się, że nie wszystkie przekazywane mu informacje są prawidłowe. Wnioskodawca bywa na nieruchomości, wiadomo mu, że część mieszkań nadaje się do remontu i że są wykonywane prace. Wnioskodawca nie otrzymuje od A. L. żadnego planu remontów, uczestniczka nie zwraca się do wnioskodawcy z żadnymi pytaniami dotyczącymi zarządzania kamienicą, w szczególności nie czyniła z wnioskodawcą żadnych ustaleń przed remontem elewacji, wnioskodawca nie wie, jak są wybierani wykonawcy. Wnioskodawca nie brał nigdy czynnego udziału w pracach na terenie nieruchomości, nie proponował żadnych remontów, ponieważ nie wiedział co dzieje się w kamienicy. Wnioskodawca nie zgłaszał zastrzeżeń, ale domagał się możliwości wglądu do dokumentacji, nie podejmował czynności na nieruchomości, ponieważ zlecił to siostrze i jej mężowi.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że przytoczony stan faktyczny został ustalony głównie w oparciu o zeznania uczestników. Odnosząc się do opinii biegłego sporządzonej w sprawie na okoliczność czy zarząd sprawowany przez A. L. począwszy od 2010r. jest rzetelny i zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w szczególności czy wykazane koszty utrzymania nieruchomości obejmują wydatki związane z utrzymaniem posesji Sąd Rejonowy wskazał, że biegły nie otrzymał przy

wydawaniu opinii szeregu ważnych dokumentów, m.in. takich jak książka obiektu budowlanego. Biegły opisał każdy z lokali pod względem przebiegu umów najmu, po dokonaniu oględzin nieruchomości biegły opisał nieruchomość z zewnątrz, wskazał, że budynek znajduje się w stanie technicznym odpowiadającym naturalnemu zużyciu, lecz niektóre elementy są zużyte w większym stopniu. Biegły nie dokonał oględzin lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego ani w celu przyporządkowania poniesionych kosztów wynikających z załączonych do akt dokumentów ich poniesienia. Ostatecznie biegły przedstawił wniosek, iż zarząd sprawowany przez A. L. jest nieprawidłowy, uznał go za nierzetelny i niezgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Sąd Rejonowy wskazał, że uczestniczka A. L. została zobowiązana do złożenia brakującej dokumentacji, o której mowa w opinii. W odpowiedzi na to wezwanie uczestniczka wskazała, że cała dokumentacja związana z prowadzeniem zarządu w oryginale znajduje się w jej dyspozycji i może być okazana biegłemu, jest wśród tej dokumentacji także książka obiektu budowlanego. Uczestniczka złożyła część brakujących dokumentów, o których mowa w opinii. Sąd Rejonowy wskazał, że złożone dokumenty powodują, iż znaczna część zarzutów biegłego co do braku dokumentacji okazała się nieaktualna. Sąd Rejonowy podniósł, że nadal jednak nie zostały złożone wszystkie dokumenty dotyczące zarządu nieruchomością żądane przez biegłego, zaś biegły stwierdził, że wobec tego, iż na większości dokumentów nie było informacji, jakiej nieruchomości dotyczą, z tego względu uznał okoliczności wynikające z tych dokumentów za nieudowodnione, przy czym biegły nie zauważył istotnych braków udokumentowania stanu technicznego nieruchomości. Powołując się na powyższe Sąd Rejonowy stwierdził, że opinia biegłego jest w niniejszej sprawie przydatna jedynie częściowo. Oznacza to, że dostarcza ona istotnych informacji co do kwestii najmu lokali, kosztów utrzymania nieruchomości, wykonywania przeglądów wymaganych prawem, ubezpieczenia nieruchomości, wysokości uzyskiwanych przychodów. Dostarczenie przez A. i S. L. części brakujących dokumentów powoduje, że większość zarzutów sformułowanych w opinii dezaktualizuje się. Sąd Rejonowy nadto wskazał, że również wyjaśnienia A. L. i S. L. co do sposobu wyłaniania wykonawców, przeprowadzania remontów powodują, że część zarzutów biegłego co do sprawowanego zarządu również okazała się niezasadna. Sąd Rejonowy podkreślił, że z przekazanych opinii i protokołów z przeglądów okresowych wynika, że w zakresie kontrolowania i dokumentowania stanu technicznego nieruchomości A. L. wykonywała swe obowiązki zarządcy prawidłowo. Sąd Rejonowy nadto ustalił na podstawie wysłuchania kandydatów na zarządców, że kandydat na zarządcę J. B. jest zarządcą nieruchomości od 2010r., aktualnie zarządza trzydziestoma nieruchomościami, w dwóch wypadkach jest to zarząd sądowy, posiada licencję i podjęłaby się zarządu przedmiotową nieruchomością za kwotę 700 zł miesięcznie. Kandydatka na zarządcę D. B. nie znała nieruchomości, jest zarządcą od około trzech lat, posiada licencję zarządcy i podjęłaby się zarządu przedmiotową nieruchomością prawdopodobnie za kwotę 600 – 700 zł miesięcznie.

Dokonując oceny opisanych okoliczności w kontekście art. 203 k.c. Sąd Rejonowy stwierdził, że wniosek w niniejszej sprawie jest częściowo zasadny. Wskazał, że w niniejszej sprawie istotnym jest, że jak wynika z zeznań i oświadczeń wnioskodawcy, początkowo akceptował on zarząd sprawowany przez uczestniczkę, podobnie zarząd ten oceniała J. A.. Wszyscy współwłaściciele są rodziną, zatem zasady doświadczenia życiowego wskazują, że kwestie zarządu, administrowania nieruchomością nie były sformalizowane. Dopiero od około 2010 roku między stronami rozpoczął się konflikt, który wcale nie miał swojego źródła w sprawowaniu zarządu, lecz w innych kwestiach rodzinnych. Bezsporne między uczestnikami było, że przeniosło się to na brak porozumienia w odniesieniu do sprawowania zarządu przez A. L., od tego czasu bowiem wnioskodawca powziął wątpliwości co do prawidłowości sprawowanego zarządu i przestał darzyć zaufaniem działania swojej siostry. Sąd Rejonowy podkreślił, że kwestia ta jest o tyle istotna, że do tego czasu A. L., w związku z tym, że strony pozostawały w dobrych stosunkach i darzyły się wzajemnym zaufaniem, również nie widziała potrzeby tak dokładnego konsultowania się w sprawach związanych z zarządem nieruchomością. Braki w tym zakresie w ocenie Sądu Rejonowego wyniknęły więc nie z niekompetencji A. L. w sprawowaniu zarządu, ale z dotychczasowych nieformalnych relacji między współwłaścicielami. Wnioskodawca podnosił, że działania A. L. są dla niego krzywdzące, ponieważ jest pozbawiony skutecznej kontroli nad wydatkami i pobieraniem pożytków z nieruchomości, a nadto jego dochód jest pomniejszany o kwoty wydatków nie mających związku z faktycznym utrzymaniem nieruchomości. Jednocześnie wnioskodawca podczas rozprawy wskazał, iż nie kwestionuje pracy, jaką włożyli uczestnicy małżonkowie L. w utrzymanie nieruchomości, jednakże podniósł, że zasadniczym problemem w sprawie są wątpliwości czy zarządca nie wykorzystuje nieruchomości dla finansowania inwestycji na terenie innych, należących do niej nieruchomości. W tym kontekście Sąd Rejonowy wskazał, że badając czy zarząd sprawowany przez A. L. jest prawidłowy brał pod uwagę takie okoliczności, jak to: czy budynek jest

utrzymany w należyтым stanie technicznym, czy opłaty z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych są należycie egzekwowane, czy wykonywane są remonty i modernizacje budynku i lokali ponad niezbędne minimum, konieczne do utrzymania nieruchomości w niepogorszonym stanie technicznym. Sąd Rejonowy wskazał, powołując się na opinię biegłego, że budynek jest w stanie odpowiadającym normalnemu zużyciu, na nieruchomości są prowadzone prace remontowe o różnym zakresie, zaś remonty lokali spowodowały, że można było wynająć lokale za wyższą stawkę czynszu. Sąd Rejonowy podkreślił, że najbardziej istotną kwestią jest poprawiający się stan techniczny nieruchomości, co przekłada się na znaczny wzrost wartości nieruchomości, jak wynika z opinii biegłego wydanej w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości toczącej się pod sygn. akt II Ns 247/12. Powyższe względy w ocenie Sądu Rejonowego pozwalają na uznanie, że zarządca dba należycie o stan techniczny nieruchomości, tak, że wartość nieruchomości wzrasta. Fakt, że wszystkie lokale w kamienicy są wynajęte, a wszyscy lokatorzy i najemcy lokalu użytkowego opłacają czynsz w terminie jest istotny, bowiem sytuacja taka jest wyjątkowa, zwłaszcza biorąc pod uwagę, że kamienia jest stara. Sąd Rejonowy uznał, że okoliczność ta przemawia na korzyść A. L. i w podsumowaniu stwierdził, że należy uznać, iż A. L. nie narusza swoimi działaniami zasad prawidłowej gospodarki. Sąd Rejonowy wskazał jednocześnie, że jedną z przesłanek uzasadniających ustanowienie zarządu sądowego nad nieruchomością jest krzywdzenie mniejszości, które należy rozumieć szeroko, również jako brak dostępu do informacji dotyczących zarządu, czy też utrudnianie tego dostępu bądź brak konsultacji podejmowanych decyzji z pozostałymi współwłaścicielami. Sąd Rejonowy stwierdził, że w ustalonych okolicznościach doszło od zaistnienia tej właśnie przesłanki na gruncie konfliktu rodzinnego między współwłaścicielami. Skoro współwłaściciele pozostawali w konflikcie, zatem również sposób prowadzenia zarządu powinien być od tego momentu realizowany w sposób bardziej transparenty dla pozostałych współwłaścicieli właśnie po to, by nie narażać się na ewentualne zarzuty dotyczące sprawowania zarządu. Tymczasem, jak wskazał Sąd Rejonowy, plan remontów nie był przekazywany przez A. L. pozostałym współwłaścicielom, remonty nie były z nimi w żaden sposób konsultowane. Wprawdzie A. L. wywodziła, że było tak dlatego, iż pozostali współwłaściciele o to nie prosili, jednakże biorąc pod uwagę datę złożenia wniosku w sprawie, także od tego czasu nic się w tym zakresie nie zmieniło. Sąd Rejonowy stwierdził, że między stronami występuje problem w dostępie do informacji, często dokumenty przekazywane są z opóźnieniem, w sytuacji gdy współwłaściciele mają prawo weryfikować wydatki dotyczące nieruchomości i przedkładane faktury pod względem ich związku z faktycznym utrzymaniem nieruchomości. Z tych względów Sąd Rejonowy uznał, że z uwagi na brak pełnej informacji dla współwłaścicieli mniejszościowych i brak konsultowania z nimi istotnych kwestii dotyczących zarządu konieczne jest, by A. L. nadal sprawowała zarząd nad nieruchomością, ale pod kontrolą sądu. Ustanowienie zarządcy sądowego w osobie dotychczasowego zarządcy zapewni pozostałym współwłaścicielom lepszą kontrolę nad działaniami zarządcy, możliwość weryfikacji tych działań oraz możliwość uczestniczenia w ważnych sprawach dotyczących nieruchomości. Sąd Rejonowy wskazał, że zdecydował o pozostawieniu zarządu w rękach A. L. z tego względu, że istotną problemu nie jest w niniejszej sprawie kwestionowanie samego zarządzania nieruchomością lecz brak współdziałania z pozostałymi współwłaścicielami, informowania o planowanych remontach i konsultowania wydatków. Poddanie zarządu kontroli sądu pozwoli na usunięcie tych nieprawidłowości. Sąd Rejonowy stwierdził, że brak jest podstaw do wyznaczenia innego zarządcy, skoro A. L. dba o prawidłowy stan techniczny nieruchomości, wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe są wynajęte, a wszyscy najemcy płacą czynsz terminowo i brak jest zadłużeń nieruchomości. Sąd Rejonowy podkreślił, że A. L. jako współwłaścicielka z pewnością jest bardziej zainteresowana prawidłowym zarządem nieruchomości niż osoba spoza kręgu współwłaścicieli. Dzięki zobowiązaniu do składania rocznych sprawozdań zarząd będzie wykonywany pod kontrolą sądu, a sprawozdania będą podlegały szczegółowej analizie sądu, jak i pozostałych współwłaścicieli. O kosztach postępowania Sąd Rejonowy rozstrzygnął na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Postanowienie Sądu Rejonowego zaskarżył apelacją wnioskodawca w części ustanawiającej dla nieruchomości wspólnej zarządcę sądowego w osobie A. L., to jest w zakresie wyboru osoby zarządcy oraz w części rozstrzygającej o kosztach postępowania. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił:

I. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, to jest:

1. art. 233 § 1 k.p.c. przez:

a/ błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego:

- opinii biegłego A. K., polegającą na błędnym przyjęciu, że uczestniczka A. L. w ramach sprawowanego zarządu nie naruszyła swoimi działaniami zasad prawidłowej gospodarki, podczas gdy z opinii biegłego jednoznacznie wynika, że zarząd sprawowany przez A. L. nie był rzetelny i nie był zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki oraz że część wykazanych kosztów utrzymania nieruchomości obejmowała wydatki niezwiązane z utrzymaniem posesji, a także, że część wydatków nie pozostawała w związku z pracami remontowo – modernizacyjnymi prowadzonymi na nieruchomości w okresie, za który sporządzono opinię;

- opinii uzupełniającej wskazanego biegłego oraz przesłuchania wnioskodawcy i uczestników przez błędne przyjęcie, że znaczna część zarzutów biegłego co do braków dokumentacji okazała się nieaktualna, podczas gdy ze zgromadzonego materiału wynika, że w dalszym ciągu uczestniczka A. L. nie przedłożyła dokumentów obligatoryjnie wymaganych przy zarządzie sporną nieruchomością, to jest książki obiektu budowlanego, protokołów z części przeglądów technicznych, w tym protokołu przeglądu budowlanego z roku 2012, przeglądu gazowego z 2014r. oraz przeglądu kominiarskiego z 2011r. oraz dowodów wpłat czynszowych dokonywanych przez najemców;

b/ polegającą na przyjęciu, że uczestniczka prawidłowo dba o stan techniczny nieruchomości, podczas gdy w aktach sprawy brak jest jakiegokolwiek dokumentu opisującego stan techniczny dwukondygnacyjny budynku gospodarczego zlokalizowanego na posesji, a wszelkie protokoły przeglądów technicznych dotyczą wyłącznie budynków mieszkalnych;

c/ polegającą na przyjęciu, że uczestniczka prawidłowo realizuje swoje obowiązki w zakresie gromadzenia i przechowywania dokumentacji technicznej nieruchomości, mimo że przez okres pięciu lat trwającego postępowania oraz akcentowania tego braku przez biegłego, nie przedłożyła do akt sprawy książki obiektu budowlanego oraz protokołów z części przeglądów technicznych, w tym protokołu z przeglądu budowlanego z 2012r., z przeglądu gazowego z 2014r. oraz przeglądu kominiarskiego z 2011r.;

d/ polegającą na przyjęciu, że uczestniczka prawidłowo realizuje swoje obowiązki w zakresie dokumentowania gospodarki finansowej nieruchomości, podczas gdy przez okres pięciu lat trwającego postępowania oraz akcentowania tego braku przez biegłego, nie przedłożyła do akt sprawy pokwitowań opłat czynszowych przez najemców ani wyciągów bankowych dokumentujących te wpłaty, co uniemożliwia wnioskodawcy zweryfikowanie prawidłowości przedstawionych przez uczestniczkę rozliczeń;

e/ brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego przez pominięcie w tej ocenie:

- opinii uzupełniającej biegłego, zgodnie z którą biegły przyznał, że po dokonaniu oględzin nieruchomości kilkakrotnie podejmował próbę skontaktowania się z uczestnikami i ich pełnomocnikiem w celu wydania żądanych dokumentów, co jednak nigdy nie zostało przez uczestników uczynione, a w konsekwencji błędne uznanie przez sąd za wiarygodną deklarację uczestników co do posiadania dokumentacji oraz możliwości okazania jest w każdym czasie;

- wyjaśnień wnioskodawcy, stosownie do których stosunki między wnioskodawcą a uczestniczką zaczęły się psuć w 2009r., kiedy to wnioskodawca po raz ostatni otrzymał należność z tytułu pobranych pożytków z nieruchomości, a w konsekwencji błędne przyjęcie, że konflikt rozpoczął się między stronami w 2010r. oraz że nie miał on swego źródła w sprawowaniu zarządu lecz w innych kwestiach rodzinnych, podczas gdy konflikt związany z zarządem nieruchomości rozpoczął się wobec braku wypłaty pożytków z nieruchomości, a zaistniały później konflikt rodzinny nie ma wpływu na sferę dochodzenia roszczeń z tytułu zarządu przez wnioskodawcę;

- wyjaśnień wnioskodawcy, z których wynika, że sytuacja nie uległa poprawie przez blisko pięcioletni okres toczącego się postępowania i błędne przyjęcie, że braki związane z niekonsultowaniem decyzji dotyczących nieruchomości wynikały nie z niekompetencji uczestniczki w sprawowaniu zarządu, ale z dotychczasowych nieformalnych relacji pomiędzy współwłaścicielami, podczas gdy wieloletnie postępowanie sądowe nie zmotywowało uczestniczki do

współpracy z pozostałymi współwłaścicielami i w tym zakresie zachowanie uczestniczki jest rażąco wadliwe, krzywdzące pozostałych współwłaścicieli;

- wyjaśnień uczestniczki, z których wynika, że od momentu wszczęcia postępowania nie zmieniła ona swego podejścia do sprawowanego zarządu i mimo zapoznania się z zastrzeżeniami biegłego nie zamierza ona tego podejścia zmienić i czynieniu w takiej sytuacji założenia, że uczestniczka, jako zarządca przymusowy będzie realizowała swoje obowiązki finansowe i informacyjne w sposób rzetelny;

- faktur ujętych w kosztach zarządu przez uczestniczkę, na podstawie których nie można ustalić czy zakupione towary oraz realizowane usługi miały jakikolwiek związek z nieruchomością wspólną, a w konsekwencji zaniechanie wyczerpującego zbadania czy zarząd sprawowany przez uczestniczkę był wykonywany prawidłowo, podczas gdy w badaniu tym nie uwzględniono sfery fiskalnej związanej z prawidłowością rozliczania kosztów oraz przychodu, co stanowiło podstawowy zarzut formułowany względem zarządu sprawowanego przez uczestniczkę;

- przesłuchania kandydatów na zarządców, które jako osoby zawodowo zajmujące się sprawowaniem zarządu nieruchomościami i mające w tym zakresie niezbędne doświadczenie, dają rękojmię należytego, bezstronnego i profesjonalnego sprawowania zarządu, przy jednoczesnym pobieraniu wynagrodzenia w kwocie 600 – 700 zł, co świadczy również o bezzasadnym i zawyżonym wynagrodzeniu pobieranym przez uczestniczkę w dotychczasowej wysokości 1000 zł, której nie uzgadniała z wnioskodawcą;

2. art. 931 § 2 w związku z art. 615 k.p.c. przez nich niezastosowanie, podczas gdy z powołanych przepisów wynika, że jeżeli prawidłowe sprawowanie zarządu tego wymaga, sąd odejmie zarządcy zarząd i ustanowi nowego zarządcę;

3. art. 321 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez ustanowienie zarządcy sądowego w osobiste uczestniczki, mimo że nie była ona wskazywana jako kandydatka na zarządcę sądowego przez żadnego z uczestników, a sposób sprawowania przez nią zarządu legł u podstaw skierowania przez wnioskodawcę wniosku o ustanowienie zarządu sądowego;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

1. art. 206 i 207 k.c. przez ich pominięcie przy ocenie postępowania uczestniczki, podczas gdy z istotny współwłasności wynika uprawnienie współwłaściciela do korzystania z rzeczy zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem przysługującego prawa, w szczególności uprawnienie od pobierania pożytków i innych dochodów z rzeczy, a dotychczasowe zachowanie uczestniczki sprawującej zarząd godziło w uprawnienia pozostałych współwłaścicieli, zwłaszcza w kontekście braku wypłaty dochodów z nieruchomości oraz braku konsultowania z pozostałymi współwłaścicielami wydatków ponoszonych na nieruchomość wspólną, co uzasadnia pogląd o nieprawidłowości zarządu wykonywanego przez uczestniczkę;

2. art. 200 k.c. przez jego niezastosowanie, a w konsekwencji brak przyjęcia, iż uczestniczka, wobec rażącego naruszenia ustawowego obowiązku współdziałania z pozostałymi współwłaścicielami w zarządzie rzeczą wspólną, nie daje rękojmi należytego sprawowania funkcji zarządcy sądowego nieruchomości.

Powołując się na powyższe skarżący wniósł o zmianę kwestionowanego postanowienia w zaskarżonej części przez ustanowienie dla nieruchomości objętej postępowaniem zarządcy sądowego spośród osób profesjonalnie i zawodowo zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami, to jest J. B. i D. B.. Jednocześnie skarżący wniósł o zasądzenie od uczestniczki A. L. na swą rzecz zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, wedle norm przepisanych.

Uczestnicy A. L. i S. L. wnieśli o oddalenie apelacji oraz zasądzenie na swą rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

W kontekście wniosku apelacji oraz zarzutów stawianych zaskarżonemu rozstrzygnięciu należy stwierdzić, iż koncentrują się one wokół przyjętej przez Sąd Rejonowy oceny kwalifikacji uczestniczki A. L. do powierzenia jej zarządu nieruchomością objętą niniejszym postępowaniem. W tym kontekście skarżący zgłaszając zarzuty na płaszczyźnie prawa procesowego polemizował z oceną sposobu wykonywania zarządu przez uczestniczkę, przedstawioną na gruncie poczynionych ustaleń faktycznych przez Sąd Rejonowy w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia. W istocie zatem, mimo deklarowanego kwestionowania prawidłowości postępowania przeprowadzonego przed sądem pierwszej instancji skarżący w rzeczywistości podważał prawidłowość wniosków wyprowadzonych na gruncie ustalonych okoliczności faktycznych, których nie kwestionował w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.). Skarżący podnosił przy tym, że Sąd Rejonowy nieprawidłowo umiejscowił w czasie początki oraz źródło konfliktu stron w zakresie dotyczącym zarządu nieruchomością wspólną. Okoliczności te jednak nie wpływają na treść rozstrzygnięcia w sprawie, bowiem zasadnicze znaczenie w tym kontekście ma istnienie istotnego konfliktu między stronami na tle zarządu nieruchomością wspólną, który to konflikt determinuje funkcjonowanie współwłasności, niezależnie do jego źródła.

W istocie zatem wszystkie zarzuty zgłoszone przez skarżącego odnoszą się do dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną przez uczestniczkę w kontekście wyboru osoby zarządcy sądowego, bowiem istnienie podstaw do ustanowienia zarządu nie było w sprawie kwestionowane. Zarzuty apelującego odnoszą się więc do oceny ustalonych okoliczności faktycznych w kontekście norm prawa materialnego, w szczególności regulujących współdziałanie współwłaścicieli w ramach zarządu rzeczą wspólną oraz uprawnienia współwłaścicieli.

W tym stanie rzeczy należało podzielić ustalenia faktyczne poczynione w toku postępowania pierwszoinstancyjnego przyjmując je za własne, jednakże z uzupełnieniem w zakresie okoliczności wynikających z dokumentów przedłożonych przez strony oraz dokumentów zawartych w aktach postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem.

Sąd Okręgowy nadto więc ustalił, że na terenie nieruchomości wspólnej w listopadzie 2018r. została przeprowadzona rozbiórka dwukondygnacyjnego budynku gospodarczego oraz ściany murowanej znajdującej się w granicy z sąsiednią posesją, w celu utworzenia miejsc parkingowych (bezsporne; wydruki zdjęć – k. 480, 481, 486, 487; zdjęcia k. 505). Prace rozbiórkowe wykonywane były przez przedsiębiorstwo (...) w porozumieniu z uczestniczką A. L. (oświadczenie – k. 514). Uczestniczka A. L. skierowała wcześniej, w październiku 2018r. do wnioskodawcy oraz J. A. pisemną informację, o tym, że w 2019r. planuje rozbiórkę budynku gospodarczego, którego stan jest zły na tyle, że jego remont jest nieracjonalny, do pisma załączono oferty dotyczące przeprowadzenia prac rozbiórkowych. Pełnomocnicy stron prowadzili korespondencję w tym przedmiocie, przy czym wnioskodawca i uczestniczka J. A. wskazali, że nie zamierzają sprzeciwiać się planom związanym z rozbiórką oficyny, jednak przed podjęciem ostatecznej decyzji chcą uzyskać informacje potrzebne do jej podjęcia, w tym zapoznać się ze wszystkimi ofertami. Wskazywali, że nie została przedstawiona oferta wykonania rozbiórki budynku w zamian za możliwość budowy parkingu na terenie posesji (pismo pełnomocnika uczestniczki – k. 472 – 473; wydruk korespondencji elektronicznej – k. 478- 479, 485, 488). Uczestniczka A. L. uzyskała zaświadczenie Wydziału Ochrony (...) i (...) Urzędu Miasta Ł. z dnia 29 listopada 2018r., że brak jest podstaw do wniesienia sprzeciwu od zamiaru usunięcia 6 sztuk drzew zlokalizowanych na terenie działki numer (...). Wycinka czterech drzew na terenie nieruchomości wspólnej została przez uczestniczkę A. L. przeprowadzona, koszt wycinki wyniósł 1566 zł (kopia zaświadczenia – k. 673; wydruk wiadomości dotyczących ofert – k. 674, 675; kopia faktury – k. 676). Sąd Okręgowy ustalił także, że w sprawie o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości, toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi pod sygn. akt II Ns 247/12 opinię złożył biegły sądowy A. K. na okoliczność ustalenia wysokości pożytków z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) za okres od grudnia 2009r. do grudnia 2011r. przy prawidłowo prowadzonym zarządzie nieruchomością oraz na okoliczność czy zarząd sprawowany przez A. L. w okresie od 2009r. do 2011r. sprawowany był prawidłowo, a jeśli nie, to, jaka wysokość przychodów byłaby możliwa do osiągnięcia w spornej nieruchomości w tym okresie przy prawidłowo sprawowanym zarządzie. W opinii z 2017r. biegły stwierdził, że na większości rachunków i faktur brak adnotacji, iż koszt dotyczy przedmiotowej nieruchomości, część kosztów nie została poniesiona na potrzeby

nieruchomości, zaś w celu wyliczenia pożytków niezbędny jest dostęp biegłego do wszelkich dokumentów dotyczących opiniowanego okresu, zaś biegły pozyskał w odniesieniu do działki zabudowanej jedynie kopie dokumentów o kosztach, przy czym występują rozbieżności dla tego samego okresu opiniowanego w sprawie o ustanowienie zarządcy, wiele pozycji pozostaje do wyjaśnienia. W dniu 20 lipca 2018r. uczestniczka A. L. przedstawiła biegłemu w sprawie III Ns 247/12 dokumenty w postaci faktur, rachunków, rozliczenia kosztów mediów, wpływów z czynszów za lokale. W opinii uzupełniającej z 15 stycznia 2019r. złożonej w sprawie III Ns 247/12 biegły A. K. wskazał, że w dniu 17 lipca 2018r. podczas oględzin nieruchomości dokonał przeglądu książek obiektu budowlanego dla budynku mieszkalnego frontowego oraz budynku lewej oficyny i oficyny poprzecznej, nadto stwierdził, że z przekazanych opinii i protokołów z przeglądów okresowych wynika, że w zakresie kontrolowania i dokumentowania stanu technicznego nieruchomości A. L. od roku 2010r. wykonywała swe obowiązki w zasadzie prawidłowo. Biegły ustalił także wynik finansowy nieruchomości w opiniowanym okresie, podtrzymał zastrzeżenia dotyczące przedłożonych rachunków i faktur wskazując, że część kosztów nie została poniesiona na potrzeby nieruchomości (odpis opinii – k. 575 o 630; pismo uczestniczki – k. 661, 662 – 663; odpis opinii uzupełniającej – k. 491 - 504).

Zaznaczyć trzeba, że nie było podstaw do przeprowadzenia dowodu z oględzin nieruchomości objętej postępowaniem w postępowaniu apelacyjnym, bowiem stan nieruchomości i jej estetyczny wygląd zobrazowany zdjęciami złożonymi na rozprawie apelacyjnej (k. 505) nie był przez strony kwestionowany, zaś zakres prac remontowych wykonanych w okresie sprawowania zarządu przez uczestniczkę został ustalony przez Sąd Rejonowy i nie był podważany przez skarżącego. Z tego względu wnioski pełnomocnika uczestników o dopuszczenie dowodu z oględzin nieruchomości podlegał oddaleniu, jako zbędny i zmierzający wyłącznie do przedłużenia postępowania, zatem nie powstała potrzeba jego przeprowadzenia w postępowaniu apelacyjnym (art. 381 k.p.c.).

W kontekście poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych, uzupełnionych w opisany wyżej sposób przez Sąd Okręgowy, należy zgodzić się ze skarżącym, iż wnioski wywiedzione przez Sąd Rejonowy w ramach zaskarżonego orzeczenia co do wyboru osoby zarządcy nie mogą się ostać w świetle regulacji normujących zarząd rzeczą wspólną, w szczególności art. 200 i 203 k.c.

Podkreślić trzeba, że istnienie podstaw do wyznaczenia zarządcy na podstawie art. 203 k.c. w niniejszej sprawie nie było kwestionowane, a Sąd Rejonowy trafnie dopatrywał się ich przede wszystkim w związku z pokrzywdzeniem współwłaścicieli mniejszościowych w kontekście dostępu do informacji w zakresie przebiegu i sposobu wykonywanego zarządu. Należy zaznaczyć, że ocena prawidłowości zarządu sprawowanego przez uczestniczkę A. L. w związku z oceną kwalifikacji do powierzenia jej zarządu sądowego rzeczą wspólną nie może być ograniczana do oceny osiąganych wyników finansowych nieruchomości, poprawy jej stanu estetycznego i technicznego oraz wzrostu wartości. Pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia wskazują, że na tych elementach skupił się sąd pierwszej instancji, w sposób nieuzasadniony pomijając inne aspekty zarządu rzeczą wspólną dotyczące kwestii sprawozdawczości i kontroli sposobu realizacji zarządu oraz uprawnień wszystkich współwłaścicieli w tym aspekcie. Nie można przy tym marginalizować wniosków biegłego sądowego, który w obu sprawach prowadzonych z udziałem współwłaścicieli, to jest w sprawie niniejszej oraz w sprawie o zniesienie współwłasności podtrzymał zastrzeżenia również w kontekście wyników finansowych nieruchomości konsekwentnie wskazując, że część wydatków uwzględnianych przez uczestniczkę w ramach kosztów zarządu nieruchomością nie powinna być do tej kategorii zaliczona. Wątpliwości zgłaszane przez biegłego we wskazanym zakresie nie zostały usunięte przez uczestniczkę w toku niniejszego postępowania.

Jednakże z punktu widzenia zagadnień rozpatrywanych w niniejszej sprawie istotną jest przede wszystkim prezentowana dotychczas postawa uczestniczki względem uprawnień pozostałych współwłaścicieli i obowiązków w zakresie zarządu rzeczą wspólną. O ile bowiem można zgodzić się z argumentacją uczestniczki A. L., iż w okresie, gdy zarząd sprawowany był przez nią na zasadzie nieformalnych uzgodnień między współwłaścicielami kwestia sprawozdawczości również mogła być traktowana w sposób odformalizowany, o tyle nie ma żadnego usprawiedliwienia dla takich twierdzeń w okresie po złożeniu wniosku w niniejszej sprawie. Wniosek w niniejszej sprawie został wniesiony 12 listopada 2013r. i od początku trwania postępowania jasnym było, że znaczenie kluczowe dla oceny sposobu sprawowania zarządu przez uczestniczkę mają kwestie związane ze sposobem dokumentowania

czynności zarządu i zapewnieniem dostępu do tej dokumentacji dla innych współwłaścicieli oraz konsultowania z nimi podejmowanych działań. Tymczasem uczestniczka przez wiele lat toczącego się postępowania nie przedstawiała potrzebnych dokumentów, nie tylko żądanych przez wnioskodawcę, ale także wymaganych przez biegłego. W istocie, w zakresie dokumentacji technicznej budynków oraz dotyczącej wpływów z tytułu czynszów uczestniczka przedstawiła wymaganą dokumentację dopiero w związku z wykonaniem opinii uzupełniającej przez biegłego sądowego w sprawie III Ns 247/12, w lipcu 2018r., to jest po blisko pięciu latach od wszczęcia niniejszego postępowania. Nie można pominąć, że powyższe stanowi wyraz braku poszanowania uprawnień innych współwłaścicieli, a wynikających z art. 208 k.c., a także naruszenia obowiązków wynikających z art. 200 k.c w zakresie współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną.

Nie jest trafny podnoszony w tym kontekście przez uczestników małżonków L. argument, iż taki stan rzeczy wiąże się z tym, iż wnioskodawca nigdy nie interesował się nieruchomością i nie uczestniczył w czynnościach dotyczących nieruchomości. Powyższe nie oznacza bowiem istnienia podstaw do ograniczenia uprawnień wnioskodawcy do uzyskania pełnych informacji w zakresie czynności dotyczących rzeczy wspólnej, co potwierdza art. 208 k.c. Wniosek Sądu Rejonowego, iż dla zapewnienia właściwego poszanowania praw wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wystarczające jest poddanie zarządu wykonywanego przez uczestniczkę kontroli sądu nie może się ostać przede wszystkim w świetle okoliczności, które zostały ustalone w toku postępowania przed sądem drugiej instancji, a które nie mogą być pominięte w podstawie rozstrzygnięcia wobec regulacji art. 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

Uczestniczka przeprowadziła bowiem rozbiórkę budynku na terenie nieruchomości wspólnej bez dokonania wiążących uzgodnień w tym zakresie z pozostałymi współwłaścicielami, mimo nieprzedstawienia im oferty dotyczącej przeprowadzenia prac, która finalnie została wybrana przez uczestniczkę bez konsultacji z pozostałymi współwłaścicielami. Jak wynika z akt sprawy, choć uczestniczka sygnalizowała, że planuje wykonanie takich prac na terenie nieruchomości, doszło do zmiany terminu ich wykonania, o czym skarżący nie został powiadomiony. Prace rozbiórkowe planowane na 2019r. zostały przeprowadzone przez uczestniczkę jesienią 2018r., przy czym uczestniczka nie przedstawiła dokumentacji dotyczącej przeprowadzonych prac, poza zaświadczeniem odnoszącym się do wycięcia drzew i fakturą za dokonanie wycinki. Natomiast podstawy i warunki wykonania rozbiórki budynku gospodarczego nie zostały przez uczestniczkę A. L. udokumentowane. Jednocześnie nie można zgodzić się z argumentacją uczestniczki, która podnosiła, że kwestia ta nie powinna podlegać ocenie w niniejszej sprawie, ale w ramach badania sprawozdania z czynności zarządu, które ma być składane przez ustanowionego zarządcę okresowo. W ramach tego stanowiska pominięto, że rozstrzygnięcie o ustanowieniu A. L. zarządcą nieruchomości, w czasie dokonywania przedmiotowych czynności było nieprawomocne, zatem nie dawało uczestniczce podstaw do działania w charakterze zarządcy sądowego. Zarządca sądowy może bowiem działać wyłącznie w oparciu o prawomocne orzeczenie powołujące go do pełnienia tej funkcji. Podkreślić nadto trzeba, że zarządca ustanowiony przez sąd posiada kompetencje do działania w zakresie czynności zwykłego zarządu, co wynika z art. 935 § 1, 2 i 3 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c. Trudno przyjąć, by dokonanie rozbiórki budynku, nawet przy uwzględnieniu, iż jego stan był zły, mieściło się w tej kategorii czynności zarządu rzeczą wspólną. Podjęcie tego rodzaju działań ma charakter nieodwracalny i kwestia ich oceny w przyszłości, nawet na gruncie badania sprawozdania zarządcy rzeczą wspólną nie może doprowadzić do odwrócenia ich skutków, co uczestniczka winna wziąć pod uwagę działając bez dokonania uzgodnień z pozostałymi współwłaścicielami i odwołując się do nieprawomocnego orzeczenia sądu.

Opisane okoliczności nakazują uznać, że rację ma skarżący twierdząc, iż uczestniczka nie daje rękojmi prawidłowego wykonywania zarządu nieruchomością wspólną we wszystkich jego aspektach, wobec czego zarząd sądowy nie może być jej powierzony na podstawie art. 203 k.c.

W toku postępowania przed Sądem Rejonowym zostali wysłuchani kandydaci na zarządców, w tym J. B., która posiada wieloletnie doświadczenie w sprawowaniu zarządu nieruchomościami, jest licencjonowanym zarządcą, zarządza trzydziestoma nieruchomościami, w tym w dwóch wypadkach jest to zarząd sądowy. Jednocześnie J. B. zgłosiła gotowość sprawowania zarządu nieruchomością objętą niniejszym postępowaniem za wynagrodzeniem w kwocie około 700 zł miesięcznie, które nie może być uznane za wygórowane wobec wynagrodzenia pobieranego dotychczas

przez uczestniczkę w kwocie 1000 zł miesięcznie. Z tych wszystkich względów zarząd nieruchomości wspólnej w niniejszej sprawie należało powierzyć wskazanej osobie.

Mając na uwadze powyższe, uwzględniając apelację wnioskodawcy Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie w sposób wyżej opisany na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania w niniejszej sprawie winna rozstrzygać zasada wyrażona w art. 520 § 1 k.p.c., wedle której każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Okoliczności sprawy nie uzasadniały odstąpienia od przytoczonej podstawowej reguły orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego, zwłaszcza jeśli zważyć, że kwestia prawidłowego zarządu rzeczą wspólną mieści się w ramach interesów wspólnych wszystkim współwłaścicielom. Opisane względy legły również u podstaw rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.