

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 11 czerwca 2019 roku, wydanym w sprawie z wniosku (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. z udziałem Miasta Ł. o ustanowienie zarządcy, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi postanowił:

1. zatwierdzić w całości sprawozdanie zarządcy sądowego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. za rok 2017;
2. ustalić ostateczną wysokość wynagrodzenia zarządcy sądowego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. za sprawowanie zarządu sądowego w roku 2017 w kwocie 37.762,20 zł, która została pobrana przez zarządcę;
3. obciążyć Gminę M. Ł. – Zarząd Lokali Miejskich w Ł. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 3551,29 zł tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków;
4. ustalić, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą w pozostałym zakresie koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

W swej apelacji, Miasto Ł. zaskarżyło wyrok w całości, zarzucając zaskarżonemu postanowieniu:

1. naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegającej na pominięciu w ocenie sprawozdania za rok 2017 dowodów, z których wynikają zaniedbania i błędy w sprawowaniu zarządu przez zarządcę sądowego, w szczególności brak możliwości określenia czy kwota na remonty w 2017 r. została pokryta z przychodów w roku 2017 czy z przychodów wcześniejszych, co uniemożliwia ustalenie jaka część przychodów za 2017 r. została przeznaczona na remonty i czy w ogóle miało to miejsce,
2. naruszenie prawa procesowego tj. art. 227 k.p.c. w związku z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. księgowości i rozliczeń, podczas gdy biegły J. K. na rozprawie w dniu 28 maja 2019 r. wskazał, że nie posiada wiedzy specjalistycznej w zakresie rozliczania VAT, który w ocenie uczestnika został przez zarządcę rozliczony błędnie, a tym samym wynik finansowy ze sprawowanego zarządu jest nieprawidłowy,
3. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że dochód za 2017 r. został przeznaczony w całości na remont lokali podczas gdy zarządca sądowy w piśmie z dnia 31 maja 2019 r. (w aktach sprawy) podnosi, że w związku ze zmianą sytuacji na rynku nieruchomości, lokale nie były remontowane tylko wynajęte w ich ówczesnym stanie, a kwota 93 401,73 zł winna jednak ulec rozliczeniu pomiędzy współwłaścicielami,
4. braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego polegającym na niedokonaniu oceny proporcji nakładu pracy zarządcy w stosunku do zaniedbań i zaniechań czynności prawidłowego zarządu przy ocenie nakładu pracy uzasadniającego wysokość wynagrodzenia,
5. art. 937 § 1 i 2 k.p.c. poprzez błędna jego wykładnię polegającą na zatwierdzeniu w całości sprawozdania zarządcy sądowego pomimo negatywnej oceny części działań zarządcy oraz sprzecznych informacji dotyczących remontu lokali,
6. art. 935 k.p.c., art. 939 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na zatwierdzeniu sprawozdania zarządcy sądowego pomimo braku przesłanek do uznania, że zarząd był sprawowany w sposób prawidłowy oraz przyznanie wynagrodzenia w wysokości żądanej przez zarządcę sądowego pomimo stwierdzenia uchybień w sprawowaniu zarządu sądowego oraz braku ustalenia czy zarządcą faktycznie dokonał remontu lokali, bowiem najpierw twierdzi, że tak a następnie, że remontu nie było bowiem była zmiana sytuacji na rynku i lokale zostały wynajęte w ich ówczesnym stanie.

W konkluzji skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję według norm przepisanych.

Ponadto skarżąca wniosła na podstawie art. 380 k.p.c. o rozpoznanie postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydanego w przedmiotowej sprawie na rozprawie w dniu 28 maja 2019 r. oddalającego wniosek dowodowy Miasta Ł. o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. księgowości i rozliczeń, którego oddalenie miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy.

Działający w imieniu wnioskodawcy zarządca sądowy w odpowiedzi na apelację wnosił o jej oddalenie w całości i zasądzenie od skarżącej na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym ewentualnych kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja okazała się bezzasadna, a podniesione w niej zarzuty nie mogły skutkować zmianą zaskarżonego orzeczenia. Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu (art. 227 k.p.c.) nie są obarczone błędem i znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania.

Nie ma racji skarżąca, zarzucając Sądowi Rejonowemu błędne ustalenie, że dochód za 2017 r. został rzeczywiście przeznaczony w całości na remont lokali. Fakt ten pozostawał niesporny między stronami w postępowaniu I – instancyjnym. Ponadto potwierdził go w swych wyjaśnieniach pełnomocnik zarządcy. Natomiast pismo zarządcy sądowego z dnia 31 maja 2019 r. odnosi się do lokali, które w strategii zaprezentowanej w sprawozdaniu za rok poprzedni zostały przedstawione jako lokale do remontu i w odniesieniu do których takiego remontu nie przeprowadzono. W okresie sprawozdawczym przeprowadzony został remont lokalu nr (...) oraz zakupione materiały do remontu innych lokali. Kwota przeznaczona w 2017 roku na remonty została przejrzyście wskazana w sprawozdaniu i potwierdzona załączonymi do niego fakturami.

Sąd Okręgowy przyjmuje zatem wskazanie ustalenia za własne, dzieląc również ich ocenę prawną, przeprowadzoną w zgodzie z dyrektywami zawartymi w art. 233 § 1 k.p.c., co zarzut naruszenia przywołanej normy prawnej czyni nietrafnym.

Zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. skarżąca w sposób czysto polemiczny dąży do wykazania korzystnej dla siebie oceny dowodu ze sprawozdania zarządcy nieruchomości za rok 2017. Tymczasem Sąd I instancji zasadnie wskazał, że złożone sprawozdanie odpowiada wymogom określonym w art. 937 § 1 k.p.c. i dostatecznie jasno dokumentuje uzyskiwane dochody i poczynione wydatki. Stawiane już w postępowaniu I instancyjnym zarzuty skarżącej dotyczące przeznaczania dochodu na remonty oraz wykazywania w sprawozdaniu VAT nie mogły mieć wpływu na ocenę zarządu, ponieważ jak wynika z materiału dowodowego, w szczególności opinii biegłego, zarządca poprawił standard lokali, przez co wzrosła nie tylko wartość nieruchomości, ale dodatkowo wzrósł również generowany przez nią dochód. Zarządca bieżące dochody jak już wyżej wskazano faktycznie przeznaczał na remonty. Wobec powyższego zarzut błędnej oceny materiału dowodowego uznać należało za chybiony.

Niesłuszny okazał się również zarzut naruszenia prawa procesowego tj. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy zasadnie oddalił wniosek apelującej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw księgowości. Zakreślona powołanemu w sprawie biegłemu z zakresu (...) teza dowodowa obejmowała wszelkie okoliczności niezbędne dla dokonania istotnych ustaleń faktycznych. Biegły ten dokonał analizy dokumentów źródłowych zarządcy i wypowiedział się także na okoliczność prawidłowości sporządzonego sprawozdania finansowego, wyjaśnił również z jakich przyczyn nie jest możliwe ustalenie z przychodów z którego roku pokryto wydatki na remont za rok 2017 roku. Ponadto wskazać należy, że na etapie postępowania I instancyjnego również skarżąca nie wskazała takich okoliczności, które wymagałyby dodatkowo ustalenia opinią biegłego ds. księgowości, dopiero w apelacji formułując zarzut – jej

zdaniem - nieprawidłowo rozliczonego VAT-u, co mogło mieć wpływ na wynik finansowy ze sprawowanego zarządu. Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że Sąd I instancji zasadnie oddalił wniosek dowodowy skarżącej jako zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Skoro zarzuty uczestnika dotyczące ostatecznie głównie przeznaczenia dochodu na remonty oraz wykazywania w sprawozdaniu okazały się bezzasadne, to uznać należy, iż zarządcy przysługuje na podstawie art. 939 § 1 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c., wynagrodzenie za sprawowaną przez niego funkcję oraz zwrot wydatków, które poniósł z w związku z pełnieniem tej funkcji. Również wysokość wnioskowanego i ostatecznie przyznanego zarządcy wynagrodzenia jest adekwatna do wykonanej pracy. Zarzut niedokonania przez Sąd Rejonowy właściwej oceny pracy zarządcy w kontekście uzasadnionej wysokości wynagrodzenia, okazał się więc całkowicie bezzasadny.

Za bezzasadny należało uznać zarzut naruszenia art. 937 § 1 i 2 k.p.c. Sąd Rejonowy zasadnie zatwierdził w całości sprawozdanie zarządcy sądowego. W opinii Sądu Okręgowego złożone sprawozdanie odpowiada wymogom określonym w art. 937 § 1 k.p.c. i dostatecznie jasno dokumentuje uzyskiwane dochody i poczynione wydatki. Zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż faktury VAT nie mogą mieć wpływu na ocenę zarządu. Z materiału dowodowego wynika, że zarządca poprawił standard lokali, przez co wzrosła nie tylko wartość nieruchomości, ale dodatkowo dochód z nieruchomości. Jak już wyżej wskazano zarządca bieżące dochody faktycznie przeznaczał na remonty. Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy wnioskodawca nie ustrzegł się uchybienia w użyciu niefortunnych sformułowań w zestawieniu finansowym, jednak mimo tego całościowa ocena tego zarządu musi być pozytywna, albowiem kwestia ta ma marginalne znaczenie dla funkcjonowania nieruchomości jak również dla współwłaścicieli. Z uwagi na powyższe brak było podstaw do oddalenia wniosku o zatwierdzenie sprawozdania zarządcy sądowego (...) Sp. z o.o. w Ł. za 2017 rok.

Bezpodstawny okazał się także zarzut naruszenia art. 935 k.p.c., art. 939 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. Wbrew twierdzeniu skarżącej w sprawie nie zaistniały przesłanki do stwierdzenia, by zarząd był sprawowany w sposób nieprawidłowy. Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności sprawozdania zarządcy sądowego za rok 2017 oraz opinii biegłego z zakresu zarządu nieruchomościami, zarządca prawidłowo wykonywał swoje obowiązki. Sąd I instancji dokonał również oceny nakładu pracy zarządcy wskazując jakie działania w 2017 roku podjął zarządca. Zatem skoro zarząd był sprawowany prawidłowo, słusznie przyznano zarządcy sądowemu wynagrodzenie w żądanej przez niego wysokości, która zarówno w opinii Sądu Rejonowego jak i Sądu Okręgowego jest adekwatna do jego nakładu pracy.

W tym stanie rzeczy, nie dzieląc zarzutów sformułowanych w wywiedzionym środku zaskarżenia, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie artykułu 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2. k.p.c. orzekając o kosztach postępowania na podstawie art. 520 § 1. k.p.c.