

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 26 września 2019 r., wydanym w sprawie z wniosku B. W. (1), A. M. (1) i A. S. z udziałem E. A., T. A., O. C., M. C., I. W., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. o ustanowienie zarządcy sądowego, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi ustanowił zarządcę sądowego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w osobie (...) prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) w Ł., zobowiązał zarządcę do składania sprawozdań z zarządu co 6 miesięcy – począwszy od dnia 1 października 2019 r. – w terminie 1 miesiąca od upływu każdego kolejnego okresu sprawozdawczego, ustalił wysokość miesięcznego wynagrodzenia zarządcy na kwotę 1.033,00 zł brutto oraz stwierdził, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą we własnym zakresie koszty związane ze swoim udziałem w postępowaniu.

Sąd I instancji ustalił, że wnioskodawcy są właścicielami lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność i znajdujących w kamienicy położonej przy ulicy (...), dla nieruchomości wspólnej związanej z prawami do tych lokali prowadzona jest księga wieczysta (...), a pozostałymi właścicielami lokali są: (...) Sp. z o.o. w Ł., T. A., E. A., I. W., O. C. i M. C., przy czym (...) Sp. z o.o. w Ł. jest większościowym współwłaścicielem nieruchomości wspólnej i wynajmuje należące do niego lokale. Na podstawie umowy z dnia 8 października 2015 r., zawartej pomiędzy ówczesnym zarządem wspólnoty przedmiotowej nieruchomości w osobie A. M. (1), zarządcą nieruchomości została ustanowiona R. S. (1), będąca prezesem zarządu (...) Sp. z o.o. w Ł.. A. M. (1) pełniła funkcję zarządu wspólnoty do dnia 18 września 2017 r.

Sąd meriti stwierdził, że właściciele lokali mają problemy z rozwiązywaniem problemów dotyczących funkcjonowania wspólnoty, gdyż brakuje im kontaktu merytorycznego z zarządcą. Wskazał na istniejące niedogodności związane ze stanem wentylacji i bardzo dużym zawilgoceniem w jednym z lokali. Występują też problemy z instalacją gazową, w jednym z lokali doszło do „(...) małego wybuchu (...)”, a podmiot przeprowadzający kontrolę stanu instalacji odmówił podpisania protokołu i w konsekwencji uszczelniono ją jedynie prowizorycznie. Ustalono, że kamienica przechodzi przeglądy techniczne, ale brakuje kompleksowego planu remontów i jedynie raz do roku ustalane są kwoty na remont poszczególnych elementów według bieżących potrzeb. W większości lokali nie ma rur kwasoodpornych, a większość kominów zbudowana jest ze starych płytek ceramicznych. Przed dwoma laty zostały zalane wszystkie piwnice, bo pękła rura w lokalu wynajmowanym przez spółkę, ale nie zostało wypłacone odszkodowanie. A. M. (1) od lat stara się o założenie bram i wymianę skrzynek pocztowych, jednak składane przez właścicieli propozycje prac remontowych nie są uwzględniane przez zarządcę z uzasadnieniem, że większościowy właściciel by się na nie nie zgodził. Jedyne większy remont był przeprowadzony przed pięciu laty i dotyczył dachu oraz nadbudówek na dwóch kominach. Każdy ze współwłaścicieli ponosił koszty remontu proporcjonalnie do posiadanych udziałów, a w kwestii wyboru wykonawcy większościowy współwłaściciel nie zgodził się na głosowanie w tym przedmiocie w inny sposób niż większością udziałów i doprowadził do wyboru firmy, która od lat z nim współpracowała. Właściciele lokali nie wiedzą, jak jest rozliczana energia elektryczna, a utrzymanie czystości w kamienicy stanowi problem, gdyż przez pewien czas firmy sprzątające nie dostawały wynagrodzenia. Sąd ustalił dalej, że co roku właścicielom lokali jest przedstawiane sprawozdanie i rozliczenie, ale nie wiedzą oni, na ile jest ono rzetelne, gdyż dokumenty są przez zarządcę udostępniane niechętnie albo w sposób niekompletny. Właściciele nie orientują się, jaka jest ściągalskość czynszów, ani z jakimi opłatami zalega wspólnota. Trzy lata temu dług całej wspólnoty wynosił 56.000,00 zł, przy czym część tych długów się przedawniła, a część została

splacona. Właściciele nie wiedzą, czy lokale wynajmowane przez spółkę są ubezpieczone, ani jak rozliczane są naprawy w tych lokalach, bo nie wszystkie operacje finansowe są odzwierciedlone w dokumentach. Zebrania roczne członków wspólnoty były organizowane, ale jeżeli miało odbyć się jakieś dodatkowe zebranie, to właściciele dostawali informację dwa dni wcześniej i nie mieli możliwości się do niego przygotować. W 2007 roku była przeprowadzona inwentaryzacja kamienicy i nie ma sporu co do powierzchni lokali, ani co do powierzchni części wspólnych.

Sąd I instancji, dokonując ustaleń niezbędnych dla wyboru osoby potencjalnego zarządcy nieruchomości, stwierdził, że E. K. zarządza około czterdziestoma nieruchomościami, w tym dziesięcioma śródmiejskimi kamienicami, od ośmiu lat prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą pod nazwą (...), obecnie nie jest zarządcą sądowym żadnej nieruchomości i z jej udziałem toczy się jeden spór sądowy. E. K. zatrudnia czterech administratorów i księgowego, nie zalega z płatnościami podatków i składek na ZUS.

Sąd meriti pominął wniosek uczestnika postępowania (...) Sp. z o.o. w Ł. o przesłuchanie dotychczasowego zarządcy, gdyż uznał ten wniosek za spóźniony, skoro złożono go dopiero na ostatnim terminie rozprawy, chociaż uczestnik już dużo wcześniej zdawał sobie sprawę z istoty sporu i nawet nie sygnalizował potrzeby powołania takiego dowodu. Ponadto, w ocenie Sądu, okoliczności, co do których miałyby zeznawać R. S. (1), wynikały z załączonych do akt sprawy dokumentów, których treść nie była kwestionowana. Sąd zaznaczył też, że spór pomiędzy uczestnikami nie dotyczył istnienia poszczególnych okoliczności, ale ich interpretacji pod kątem przesłanek ustanowienia zarządcy, wobec czego ponowne ich analizowanie byłoby bezprzedmiotowe i doszedł do przekonania, że wniosek o przesłuchanie R. S. (1) był podyktowany jedynie zamiarem zyskania na czasie, aby ustanowić zarząd wspólnoty.

Na gruncie tego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał wniosek o ustanowienie zarządcy sądowego nieruchomości za zasadny, wskazując na nieustanowienie zarządu wspólnoty i argumentując, że stanowi to główną przyczynę konfliktu pomiędzy współwłaścicielami, co z kolei narusza zasady prawidłowej gospodarki. Sąd stwierdził, że przyczyną zaistniałej sytuacji jest postawa większościowego współwłaściciela, który, choć ma realne możliwości powołania zarządu wspólnoty, nie czyni tego z siebie tylko znanych przyczyn i ogranicza swe działania do współpracy z dotychczasowym zarządcą, na której przebieg nie mają wpływu pozostali właściciele lokali. Podkreślono przy tym, że działania zarządu są regulowane ustawowo i musi on składać właścicielom lokali szczegółowe sprawozdania, co umożliwia im sprawowanie kontroli nad tymi działaniami, zaś obowiązki zarządcy reguluje przede wszystkim umowa. Sąd ocenił, że w kwestii zarządu nieruchomością wspólną rozwiązaniem optymalnym jest zgodne określenie zasad zarządu przez samych współwłaścicieli w zawartej przez nich umowie, która może stanowić, iż zarząd rzeczą wspólną będzie sprawował jeden z nich w imieniu wszystkich albo nawet osoba trzecia, może też określać czynności, do których będzie potrzebna zgoda wszystkich współwłaścicieli albo większości współwłaścicieli; zawarcie takiej umowy wyłącza jednak sprawowanie zarządu przez wszystkich pozostałych współwłaścicieli. Przypomniano, że zasada ochrony własności ma charakter fundamentalny, a zatem wszelkie ograniczenia w prawie dysponowania, rozporządzania i zarządzania rzeczą, w tym także ustanowienie zarządcy, muszą być interpretowane ściśle.

Sąd I instancji wyraził przekonanie, że wnioskodawcy, żądając ustanowienia zarządcy sądowego, powołali się na przesłankę wymienioną w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048) – choć prawdopodobnie chodziło o art. 26 ust. 1 tej ustawy – ze wskazaniem, że dotychczasowy zarząd narusza zasady prawidłowej gospodarki, ale ponadto podnieśli, że zarząd krzywdzi mniejszość współwłaścicieli, co jest przesłanką z art. 203 k.c. Sąd zauważył, że niewypełnianie obowiązków i naruszanie zasad prawidłowej gospodarki

można rozumieć dość szeroko i oprócz czynów niezgodnych z prawem zakres tej przestanki obejmuje także niewywiązywanie się z obowiązków nałożonych na zarządcę lub na zarząd ustawą i umową właścicieli albo umową o zarządzanie, a także niewykonywanie uchwał właścicieli lokali i sprawowanie bieżącego zarządu w taki sposób, że stan nieruchomości ulega pogorszeniu. Przypomniał, że ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048) w art. 22 ust. 2 i 3 wprowadza podział czynności na takie, które zarząd może wykonywać samodzielnie i za które odpowiada, oraz takie, co do których potrzebna jest uchwała wspólnoty, a zarząd jest jedynie organem wykonawczym. Żądanie ustanowienia zarządcy przymusowego musi opierać się na zarzutach dotyczących czynności zwykłego zarządu, ewentualnie na zarzucie, że zarząd nie wykonuje uchwał wspólnoty, gdyż w odniesieniu do czynności przekraczających zwykły zarząd właściciele lokali mogą skorzystać z przewidzianego w art. 25 przywołanej ustawy uprawnienia do kwestionowania uchwał wspólnoty.

Sąd zaznaczył dalej, że zarzuty wnioskodawców dotyczące działań zarządu dotyczyły przede wszystkim zaniechania remontu instalacji kominowej i wentylacyjnej oraz niezapewnienia bieżącej kontroli podejmowanych działań i stanu finansów wspólnoty, a R. S. (1) w istocie z opóźnieniem reagowała na sygnalizowane przez właścicieli problemy związane z funkcjonowaniem wspólnoty. Kontakt urywał się w sytuacjach problemowych lub przy próbach wyjaśnienia konfliktów, a właściciele z trudem uzyskiwali informacje dotyczące sytuacji finansowej wspólnoty, przyczyn wydawania uchwał i powodów wyłączenia energii elektrycznej w częściach wspólnych. Właściciele nie mogli uzyskać wiedzy o aktualnych zaliczkach na poczet zarządu, a w szczególności o tym, czy należne zaliczki uiszczał większościowy współwłaściciel. Zarządca nie wykazywał inicjatywy w rozwiązywaniu problemu z niewłaściwym działaniem wentylacji budynku, co spowodowało zagrzybienie w niektórych lokalach mieszkalnych, nie dążył do zlikwidowania problemów z nieszczelną instalacją gazową i nie reagował na prośby właścicieli dotyczące montażu bram i skrzynek listowych. W ocenie Sądu zachodziła swoista korelacja faktyczna i ekonomiczna pomiędzy interesami większościowego współwłaściciela i zarządcy, a z uwagi na rozkład głosów i istniejący konflikt wnioskodawcy nie mają żadnego wpływu na funkcjonowanie wspólnoty, co wymaga zdecydowanej ingerencji zarządcy sądowego, gdyż wnioskodawcy wykazali, że dotychczasowy zarządca naruszał zasady prawidłowej gospodarki i działał na niekorzyść części właścicieli. Wskazano, że celem ustanowienia zarządcy sądowego jest zapewnienie sprawnego funkcjonowania nieruchomości w zakresie spraw bieżących powierzonych zarządcy wobec konfliktu współwłaścicieli i ustawodawca pozwala na taką ingerencję tylko wtedy, gdy zachwiana zostaje równowaga między prawami współwłaścicieli lub gdy większość współwłaścicieli wykonując zarząd zwykły narusza zasady prawidłowej gospodarki – a zatem w sytuacjach konfliktowych, gdy ze szkodą dla rzeczy wspólnej sparaliżowany jest zarząd lub gdy rażąco naruszane są prawa mniejszościowych współwłaścicieli. Zdaniem Sądu, ta ostatnia przestanka zachodzi w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości, a istniejący konflikt i głęboka nieufność pomiędzy większościowym współwłaścicielem i pozostałymi członkami wspólnoty przenosi się na jej bieżące funkcjonowanie wspólnoty, uniemożliwiając jakąkolwiek racjonalną współpracę. Sąd meriti uznał, że zarządcą sądowym nieruchomości powinna zostać E. K., gdyż jest to osoba bardzo dobrze orientująca się w stanie technicznym nieruchomości i dająca należyłą gwarancję rozwoju kamienicy. W ocenie Sądu wynagrodzenie zarządcy w kwocie 1.033,00 zł nie jest wygórowane w obecnych realiach rynkowych i odpowiada nakładowi pracy zarządcy. Zarządca został zobowiązany do składania periodycznych sprawozdań w ściśle określonym terminie w celu należytej kontroli jego poczynań przez Sąd. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia wywiódł uczestnik postępowania (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., zaskarżając je w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie

sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, ewentualnie o jego zmianę poprzez oddalenie wniosku o ustanowienie przymusowego zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). W przypadku nieuwzględnienia tych wniosków i uznania przez Sąd odwoławczy, że w sprawie zachodzą przesłanki uzasadniające powołanie zarządcy przymusowego apelujący wniósł o zmianę wydanego postanowienia w zakresie osoby zarządcy. Ponadto uczestnik domagał się zasądzenia na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.. Zaskarżonemu orzeczeniu skarżący zarzucił:

1. nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty sprawy i wydanie postanowienia w przedmiocie ustanowienia zarządcy przymusowego nieruchomości na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048), podczas gdy z treści wniosku inicjującego przedmiotowe postępowanie w sposób jednoznaczny wynika, iż wnioskodawcy domagają się zmiany zarządcy (...) Sp. z o.o. w Ł. powołanego na podstawie zawartej pomiędzy ówczesnym zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej a zarządcą umowy, nie zaś ustanowienia zarządcy zastępującego obligatoryjny w strukturze Wspólnoty zarząd;

2. naruszenie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048) poprzez jego błędną wykładnię, skutkującą uznaniem przez Sąd, że w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki do ustanowienia zarządcy sądowego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) z uwagi na niezgodne z zasadami prawidłowej gospodarki działania zarządcy, tj. (...) Sp. z o.o. w Ł., podczas gdy powyższy przepis w sposób jednoznaczny wskazuje, że przesłanką do ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd jest brak zarządu bądź niewypełnianie przez ów zarząd swoich obowiązków albo naruszanie zasad prawidłowej gospodarki;

3. naruszenie art. 60 k.c. w związku z art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048) poprzez jego błędną wykładnię, tj. przyjęcie przez Sąd, że wnioskodawcy domagają się ustanowienia zarządcy przymusowego w trybie artykułów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048), podczas gdy z treści wniosku wynika jedynie, że wnioskodawcy żądają zmiany zarządcy nieruchomości, wskazując na rzekome uchybienia w wykonywaniu przez niego postanowień umowy o zarządzanie nieruchomości, a okoliczność ta pozostaje poza dyspozycją art. 26 tej ustawy;

4. naruszenie art. 327¹ § 1 pkt 1 k.p.c. w związku z art. 361 k.p.c. poprzez brak wskazania przez Sąd meriti podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, tj. wskazania przesłanek, których spełnienie uzasadniało ustanowienie przez Sąd zarządcy przymusowego, tj. czy nastąpiło to z uwagi na brak powołania zarządu w ramach struktury Wspólnoty Mieszkaniowej czy też ze względu na naruszanie zasad prawidłowej gospodarki przez zarządcę nieruchomości;

5. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie wybiórczej i sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że:

a. „zaistniała sytuacja, polegająca na braku powołania zarządu, jest wynikiem postawy większościowego właściciela, który dysponując realnymi możliwościami powołania zarządu, z tylko sobie znanych przyczyn nie czyni tego, naruszając w ten sposób zasady prawidłowej gospodarki”, podczas brak powołania zarządu we Wspólnocie Mieszkaniowej był wynikiem przede wszystkim prezentowanej przez właścicieli mniejszościowych biernej postawy w tymże zakresie, polegającej m.in. na braku wskazania, pomimo wielokrotnych próśb ze strony (...) Sp. z o.o. w Ł., jakichkolwiek kandydatur na członka zarządu Wspólnoty i braku uczestnictwa w spotkaniach członków wspólnoty poświęconych tej materii, przy jednoczesnym dążeniu przez (...) Sp. z o.o. w Ł. do powołania członka zarządu z grona pozostałych mieszkańców lub osób przez nich wskazanych celem uniknięcia dalszych konfliktów, zaś zasada prawidłowej gospodarki nie była naruszona z uwagi na fakt powierzenia sprawowania zarządu nad nieruchomością profesjonalnemu zarządcy;

b. administrująca nieruchomością, z mocy zawartej z ówczesnym zarządem Wspólnoty, (...) Sp. z o.o. w Ł. nie działa w interesie całej wspólnoty z uwagi na zakres łączącej strony umowy, podczas gdy słusznie zostało wskazane przez Sąd I instancji, że w zupełnie odmienny sposób kształtują się kompetencje zarządu i kompetencje zarządcy, który zgodnie z treścią zawartej umowy zobowiązany był do dokonywania czynności o charakterze administracyjnym, technicznym, zaś wszelkie czynności zarządzania nieruchomością podejmowane miały być przez zarząd Wspólnoty w ramach przepisów prawa oraz na podstawie uchwał ogółu właścicieli lokali;

c. w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego właściciele w ramach sprawowanego zarządu z trudem uzyskiwali informacje dotyczące sytuacji finansowej wspólnoty, przyczynach wydawania uchwał i wyłączenia energii elektrycznej w częściach wspólnych oraz nie mieli wiedzy o bieżących zaliczkach na poczet zarządu, że do Spółki będącej większościovym właścicielem nie kierowano wezwań do uiszczania zaległych należności oraz że zachodziły problemy z prawidłowym funkcjonowaniem wentylacji budynku i nieszczelną instalacją gazową, podczas gdy, mając na względzie zgromadzony w sprawie materiał dowodowy oraz biorąc pod uwagę zasady doświadczenia życiowego, nie sposób uznać, iż twierdzenia te zostały przez wnioskodawców udowodnione, w szczególności mając na względzie:

i. brak jakiegokolwiek zgłoszenia przez właścicieli lokali wchodzących w skład (...) odpowiednim służbom tak poważnych awarii, jak rzekome wybuchy gazu w lokalach mieszkalnych przy jednoczesnym konsekwentnie prezentowanym stanowisku (...) Sp. z o.o. w Ł., która od początku kwestionowała prawdziwość i zasadność sformułowanych przez wnioskodawców zastrzeżeń i zarzutów co do prawidłowości zarządzania nieruchomością, zwłaszcza dotyczących nieprzekazywania na bieżąco informacji dotyczących podejmowanych uchwał, rozliczeń czy awarii,

ii. to, że wnioskodawcy dysponowali informacjami o podejmowanych uchwałach i o ich treści, jak również o zatwierdzanych sprawozdaniach finansowych, co potwierdzone zostało przez wnioskodawczynię A. M. (1), która na rozprawie w dniu 24 września 2019 r. oświadczyła, że właściciele lokali mają wzgląd w sprawozdania, zaś „pytania co do sprawozdań są wyjaśniane”,

(...). to, że zarówno analizując przysługujący zarządcy w związku z zawartą umową o zarządzanie nieruchomością zakres uprawnień, jak również mając na względzie zaprezentowany przez Sąd meriti pogląd, podejmowanie decyzji w przedmiocie remontów i źródeł ich finansowania leży w kompetencjach właścicieli lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej, a zatem nie sposób uznać, iż wyłączną przyczyną rzekomego nieprawidłowego funkcjonowania Wspólnoty jest działanie zarządcy,

6. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd swobodnej i sprzecznej z zasadami logiki doświadczenia życiowego oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wskutek uznania, że ustanowiony przez Sąd zarządca sądowy w osobie E. K. daje rękojmię należytego pełnienia powierzonych mu funkcji i dbania o dalszy rozwój kamienicy, podczas gdy, podejmowane przez zarządcę nieruchomości działania, takie jak: nakazanie właścicielom lokali wstrzymania dokonywania opłat za lokale czy też wezwanie (...) Sp. z o.o. w Ł. do wydania dokumentacji związanej z całą nieruchomością z zagrożeniem, że brak wydania tychże dokumentów wiązać będzie się ze skierowaniem sprawy na drogę sądową, chociaż uczestnik jest jedynie właścicielem większościovym nieruchomości i nie dysponuje dokumentacją związaną z funkcjonowaniem Wspólnoty, jawią się jako niezgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, a ponadto godzące w interesy (...) Sp. z o.o. w Ł., która, wynajmując poszczególne lokale wchodzące w skład Wspólnoty Mieszkaniowej, nie była w stanie wyegzekwować kwot należnych mu tytułem czynszu najmu,

7. naruszenie art. 227 k.p.c. oraz art. 217 § 1 i 2 k.p.c. poprzez niezasadne oddalenie przez Sąd na rozprawie w dniu 26 września 2019 r. wniosku uczestnika postępowania (...) Sp. z o.o. w Ł. o dopuszczenie dowodu z zeznań R. S. – prezesa zarządu (...) Sp. z o.o. w Ł. – na okoliczność sprawowania zarządu nad przedmiotową nieruchomością w sposób prawidłowy oraz braku zgłaszanych przez wnioskodawców w toku postępowania usterek, jak również postawy prezentowanej przez wnioskodawców w zakresie sposobu sprawowania zarządu nad nieruchomością, podczas gdy dowód ten miał niewątpliwie znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, jego powołanie na tym etapie

postępowania spowodowane było umotywowane koniecznością repliki na stawiane przez wnioskodawców zarzuty, zaś nieobecność R. S. na terminie rozprawy usprawiedliwiona była złym stanem zdrowia, na którą to okoliczność przedłożone zostały stosowne dokumenty.

Autor apelacji domagał się ponadto w trybie art. 380 k.p.c. rozpoznania przez Sąd II instancji postanowienia Sądu meriti wydanego na rozprawie w dniu 26 września 2019 r. w przedmiocie oddalenia jego wniosku dowodowego poprzez dopuszczenie przed Sądem odwoławczym dowodu z załączonego do apelacji dokumentu pisemnego przesłuchania uczestnika (...) Sp. z o.o. w Ł. reprezentowanego przez R. S. (1) na okoliczność ustalenia prawidłowego sposobu sprawowania zarządu nad nieruchomością, braku zgłaszania przez właścicieli poszczególnych lokali jakichkolwiek usterek i należytego stanu nieruchomości. Skarżący wniosł również o przeprowadzenie dowodu z:

- pisemnego oświadczenia R. S. (1), tj. prezesa zarządu (...) Sp. z o.o. w Ł. na okoliczność ustalenia sposobu sprawowania przez ustanowionego przez Sąd meriti zarządu nieruchomości zarządu, w szczególności podejmowania przez zarządcę nieruchomości działań skutkujących utratą płynności finansowej przedmiotowej nieruchomości, sposobu pełnienia zarządu przez powołanego przez zarządcę przymusowego w osobie E. K.,
- fotografii informacji zamieszczonej przez zarządcę sądowego oraz pisma z dnia 5 listopada 2019 r. na okoliczność nieprawidłowego sprawowania zarządu nad nieruchomością przez ustanowionego przez Sąd zarządcę przymusowego,
- powziętej w dniu 14 października 2019 r. uchwały w przedmiocie powołania zarządu Wspólnoty na okoliczność zdezaktualizowania się przesłanki uzasadniającej powołanie przymusowego zarządcy dla przedmiotowej nieruchomości,
- dowodu z zeznań K. P. na okoliczność ustalenia sposobu sprawowania zarządu przez powołanego przez sąd zarządcę oraz aktualnego stanu nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczynie B. W. (1) i A. M. (1) domagały się jej oddalenia w całości z zasądzeniem od skarżącego uczestnika na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, według norm przepisanych oraz wniosły o przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do odpowiedzi na apelację w postaci wydruku wiadomości e-mail A. M. z dnia 6 listopada 2019 r. oraz wydruku wiadomości e-mail B. W. w odpowiedzi na maila z dnia 19 grudnia 2019 r. na okoliczności wskazane w uzasadnieniu pisma. W kolejnym piśmie procesowym z dnia 26 lutego 2020 r. wnioskodawczynie poinformowały Sąd odwoławczy, że złożyły do Sądu Okręgowego w Łodzi pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) o stwierdzenie nieważności uchwały Wspólnoty z dnia 14 października 2019 r. w przedmiocie powołania zarządu, ewentualnie o uchylenie tej uchwały, jak również podniosły, że pomimo powołania zarządu wspólnoty, nadal nie są podejmowane jakiegokolwiek czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości wspólnej we właściwym stanie technicznym, a zarząd nie wykonuje swoich ustawowych obowiązków i nie kontaktuje się z właścicielami lokali.

Postanowieniem z dnia 2 marca 2021 r. Sąd Okręgowy w Łodzi zwolnił I. W. od dalszego udziału w postępowaniu oraz wezwał G. K. i R. K. do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania (postanowienie, k. 806).

Postanowieniem z dnia 24 czerwca 2021 r. Sąd Okręgowy w Łodzi zawiesił postępowanie apelacyjne na podstawie art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie I C 225/20 Sądu Okręgowego w Łodzi o stwierdzenie nieważności uchwały Wspólnoty z dnia 14 października 2019 r. w przedmiocie powołania zarządu,

ewentualnie o uchylenie tej uchwały, zaś postanowieniem z dnia 1 lipca 2022 r. podjął zawieszono postępowanie apelacyjne (postanowienia, k. 863 i 943).

W piśmie procesowym z dnia 23 czerwca 2022 r. wnioskodawczyni B. W. (1) i A. M. (1) powtórzyły zarzuty odnoszące się do niewykonywania obowiązków zarządczych przez ustanowiony zarząd wspólnoty, opisując szczegółowo zaniechania, jakie w ich ocenie zachodzą w związku z zarządzaniem nieruchomością wspólną oraz zgłosiły kolejne wnioski dowodowe dotyczące przeprowadzenia dowodów z załączonych do pisma fotografii oraz wiadomości wysyłanych przez A. M. (1) pocztą elektroniczną do R. S. (1).

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił następujące okoliczności faktyczne:

W budynku na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr (...), wyodrębniono 37 samodzielnych lokali będących odrębnymi przedmiotami własności. Lokal Nr (...) stanowi współwłasność E. A. i T. A. i związany z nim jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części. Lokal Nr (...) stanowi własność A. S. i związany z nim jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części. Lokal Nr (...) stanowi współwłasność M. C. i O. C. i związany z nim jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części. Lokal Nr (...) stanowi własność B. W. (1) i związany z nim jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części. Lokal Nr (...) stanowi własność A. M. (1) i związany z nim jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części. Lokal Nr (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części, stanowił własność I. W., a obecnie prawa do niego wraz z prawami związanymi nabyli na współwłasność R. K. i G. K.. Własność pozostałych 31 samodzielnych lokali przysługuje (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., a z tymi prawami własności są związane udziały w nieruchomości wspólnej w łącznej wysokości (...) części (treść ksiąg wieczystych Nr (...)) dostępna na portalu (...)

W dniu 8 października 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) zawarła z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną, w ramach której kontrahent Wspólnoty jako zleceniobiorca zobowiązał się w § 2 ust. 1 i 2 umowy do zarządzania nieruchomością wspólną zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, polegającego na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, z zastrzeżeniem, że czynności zarządzania nieruchomością podejmowane będą przez zarząd wspólnoty w ramach przepisów prawa i na podstawie uchwał ogółu właścicieli lokali (umowa, k. 63-66).

Uchwałą nr 8/2019 z dnia 14 października 2019 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów powołano jednoosobowy zarząd w osobie K. P. (1) z jednoczesnym ustaleniem wynagrodzenia dla zarządu w kwocie 900,00 zł brutto. Za podjęciem uchwały padł głos (...) Sp. z o.o. w Ł., będącego właścicielem 31 lokali użytkowych, któremu przysługuje udział we współwłasności nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części, zaś właściciele innych lokali nie oddali głosu (uchwała z dnia 14 października 2019 r., k. 733).

A. M. (1) i B. W. (1) złożyły do Sądu Okręgowego w Łodzi w dniu 28 stycznia 2020 r. pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości w Ł. przy ul. (...) o stwierdzenie nieważności uchwały Wspólnoty Nr 8/2019 z dnia 14 października 2019 r. w sprawie powołania zarządu Wspólnoty wraz z ustaleniem wynagrodzenia dla prezesa zarządu, ewentualnie o jej uchylenie (pозew, k. 4-8 załączonych akt I C 1607/21 Sądu Okręgowego w Łodzi).

Sprawa wszczęta tym pozwem osiągnęła stadium zawisłości i prowadzona była przed Sądem Okręgowym w Łodzi początkowo pod sygnaturą akt I C 225/20, a następnie pod sygnaturą akt I C 1607/21, po czym z uwagi na cofnięcie pozwu postępowanie w tej sprawie zostało umorzone postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 5 kwietnia 2022 r.; orzeczenie to uprawomocniło się z upływem dnia 29 kwietnia 2022 r. (dowód doręczenia odpisu pozwu, k. 157 załączonych akt I C 1607/21 Sądu Okręgowego w Łodzi; pismo procesowe, k. 225-226 załączonych akt I C 1607/21 Sądu Okręgowego w Łodzi; postanowienie, k. 237 załączonych akt I C 1607/21 Sądu Okręgowego w Łodzi; dowody doręczenia odpisu postanowienia, k. 243-245 załączonych akt I C 1607/21 Sądu Okręgowego w Łodzi).

Postanowieniem wydanym na rozprawie apelacyjnej w dniu 23 sierpnia 2022 r. Sąd Okręgowy w Łodzi pominął na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 zd. I k.p.c. wnioski dowodowe zawarte w apelacji (z wyjątkiem wniosku o dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci uchwały wspólnoty o powołaniu zarządu wspólnoty). Sąd odwoławczy miał na uwadze, że w zakresie, w jakim dowody te zmierzały do wykazania sposobu zarządzania nieruchomością przez zarządcę ustanowionego przez Sąd I instancji, przeprowadzenie ich nie miało wpływu na rozstrzygnięcie sprawy, skoro okoliczności, jakie miałyby zostać w ten sposób udowodnione, mogłyby zadecydować jedynie o zakwestionowaniu wyboru osoby pełniącej funkcję zarządcy, natomiast na gruncie pozostałych okoliczności sprawy Sąd ostatecznie doszedł do wniosku, że w aktualnej sytuacji procesowej brak jest w ogóle podstaw do ustanowienia przymusowego zarządu sądowego nieruchomości. Z kolei wykazywanie okoliczności świadczących o tym, że administrowanie nieruchomości wykonywane przez (...) Sp. z o.o. w Ł. jest prawidłowe, zaś sama nieruchomość jest w stanie, jakiego należałoby oczekiwać przy należyтым sprawowaniu zarządu, nie obciąża skarżącego, gdyż w pierwszej kolejności to na wnioskodawcach spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności przeciwnych, świadczących o niewykonywaniu lub nienależyтым wykonywaniu obowiązków przez ustanowiony zarząd wspólnoty, zważywszy, że to oni, składając wniosek o ustanowienie zarządcy sądowego, wywodzą z tych faktów skutki prawne. Potrzeba powołania powyższych dowodów przez apelującego uczestnika mogłaby zajść, w ocenie Sądu II instancji, dopiero wówczas, gdyby wnioskodawcom udało się choćby uprawdopodobnić fakty, o których mowa powyżej, a skoro przedłożony przez nich w tym zakresie materiał – jak zostanie to omówione w dalszym toku rozważań – nie dawał do tego wystarczających podstaw, to przeprowadzenie wnioskowanego przez skarżącego dowodu z zeznań świadka K. P. oraz z pisemnych wyjaśnień R. S. (1) nie było potrzebne, podobnie jak w sytuacji, gdyby fakt, co do którego ciężar dowodowy spoczywałby na apelującym uczestniku, został udowodniony zgodnie z jego twierdzeniami. Inaczej natomiast sprawa ma się z wnioskiem o dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci uchwały wspólnoty o powołaniu zarządu wspólnoty, który dotyczy okoliczności mającej kluczowe znaczenie dla wyniku postępowania, a bezsprzecznie dowód ten nie mógł zostać złożony przed zamknięciem rozprawy przed dniem zamknięcia rozprawy przez Sąd I instancji, zważywszy, że przedmiotowa uchwała została podjęta dopiero po tym dniu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Złożenie apelacji przez uczestnika skutkowało zmianą zaskarżonego postanowienia. Sąd odwoławczy przyjmuje za własną pewną część ustaleń poczynionych przez Sąd I instancji i odnoszących się do faktu istnienia wspólnoty, składu właścicieli lokali mieszkalnych wchodzących w skład wspólnoty oraz faktu odwołania w 2017 roku funkcjonującego wówczas zarządu w osobie A. M. (1). Pozostałe ustalenia poczynione w postępowaniu pierwszoinstancyjnym okazały się nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy i nie dotyczyły okoliczności istotnych dla jej wyniku. Konieczne okazało się skorygowanie błędnego ustalenia Sądu Rejonowego w zakresie podmiotu wykonującego obowiązki z zakresu administrowania nieruchomością wspólną na

podstawie umowy zawartej ze wspólnotą, jak również uzupełnienie elementów stanu faktycznego sprawy poprzez doprecyzowanie kwestii stanu prawnego nieruchomości wspólnej oraz w zakresie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, które zaszyły po zakończeniu postępowania pierwszoinstancyjnego.

Nie można zgodzić się ze skarżącym, który wywodzi, że wnioskodawcy w rzeczywistości zgłosili we wniosku wszczynającym postępowanie wyłącznie żądanie zastąpienia zarządcy administrującego nieruchomością na podstawie umowy zawartej ze Wspólnotą, który w ich ocenie swe obowiązki wypełniał nieprawidłowo, innym zarządcą, natomiast Sąd meriti, zamiast orzec w przedmiocie zasadności takiego żądania, analizował kwestię ustanowienia zarządcy przymusowego w rozumieniu art. 26 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048) – dalej jako u.w.l. – a więc podmiotu, który ma przy kierowaniu sprawami wspólnoty zastąpić jej zarząd ustanawiany w drodze uchwały właścicieli lokali lub zawartej pomiędzy nimi umowy. Jasne jest, że są to dwa odmiennie od siebie żądania – jako zmierzające do osiągnięcia dwóch różnych celów w sferze prawnej – niemniej jednak z treści wniosku wszczynającego postępowanie wynika w sposób niebudzący większych wątpliwości, iż jego autorzy, powołujący się na podstawę prawną zgłaszanego żądania w postaci art. 26 u.w.l., opierali swój wniosek na tej normie prawnej i domagali się, by Sąd ustanowił w przewidzianym tam trybie zarządcę przymusowego. Fakt, że na poparcie swego stanowiska powoływali się na fakt niewłaściwego wykonywania obowiązków przez administratora sprawującego swoje funkcje w oparciu o umowę zawartą ze wspólnotą, podlega ocenie w ramach badania zasadności zgłoszonego żądania, nie przesądza jednak o możliwości jego zakwalifikowania jako zmierzającego do powołania na drodze sądowej innego administratora, nie zaś do wdrożenia przez Sąd trybu zarządu przymusowego. Nie sposób nie zauważyć też, że zarówno we wniosku wszczynającym postępowanie, jak również w dalszym toku postępowania wnioskodawcy konsekwentnie powoływali się na kolejną okoliczność jako podstawę zasadności wniosku, podając, że w związku z odwołaniem zarządu wspólnota „(...) została pozbawiona realnej możliwości działania (...)”, co wydaje się ostatecznie rozwiewać ewentualne wątpliwości, jakie ktokolwiek mógłby żywić w kwestii rzeczywistej treści ich żądania, gdyż jest to przesłanka wprost wymieniona w art. 26 ust. 1 u.w.l. jako uzasadniająca wniosek o ustanowienie przez Sąd zarządcy przymusowego. Wobec powyższego, zarzuty apelacyjne dotyczące naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 60 k.c. w związku z art. 26 ust. 1 u.w.l. wskutek nieprawidłowego odczytania treści żądania wnioskodawców oraz ewentualnego nierozpoznania istoty sprawy jako konsekwencji tego uchybienia należy uznać za nietrafne.

Kwestia zastosowania w sprawie art. 26 ust. 1 u.w.l., będąca przedmiotem kolejnego zarzutu apelacyjnego, wymaga obszerniejszego omówienia. Nie sposób nie zauważyć, że wywody zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, które tego dotyczą, są dalekie od precyzyjnego sformułowania podlegających rozważeniu zagadnień, czego konsekwencją jest dość chaotyczna argumentacja Sądu, odnosząca się w dużej części do przesłanek pozostających poza zakresem hipotezy przepisu stanowiącego materialnoprawną podstawę zapadłego rozstrzygnięcia. Dla uporządkowania tej problematyki należy wyjść od konstatacji, że w budynku na przedmiotowej nieruchomości wyodrębniono 37 samodzielnych lokali, co w myśl art. 19 u.w.l. a contrario – zarówno według obecnej treści tego przepisu, jak i w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1309 ze zm.) – oznaczało, że do zarządu nieruchomością wspólną nie znajdują zastosowania (nawet odpowiedniego) przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, ale wyłącznie pozostałe przepisy Rozdziału 4 u.w.l. Podkreślić więc trzeba dobitnie, że w realiach rozpoznawanej sprawy nie było jakichkolwiek podstaw do stosowania – choćby w sposób odpowiedni – art. 203 k.c., zaś przewidziane w tym przepisie przesłanki nie były relewantne prawnie w kontekście

zasadności złożonego wniosku. Po drugie, zważyć trzeba, że z dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych nie wynika, by właściciele lokali w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego, bądź też w drodze podjętej następnie uchwały, określili sposób zarządu nieruchomością wspólną poprzez powierzenie go jednemu ze współwłaścicieli lub osobie trzeciej. Nie doszło więc do określenia sposobu zarządu w trybie art. 18 u.w.l., ani do ustanowienia zarządcy w rozumieniu tego przepisu. Statusu tego rodzaju zarządcy nie ma w szczególności S. Sp. z o.o. w Ł., a więc podmiot, z którym wspólnota reprezentowana przez zarząd zawarła umowę zlecającą mu wykonywanie czynności z zakresu bieżącego administrowania nieruchomością. Praktyka zawierania umów o zarządzanie nieruchomością wspólną (administrowanie wspólnotą mieszkaniową) z licencjonowanymi zarządcami wykształciła się od dłuższego czasu w praktyce obrotu, jednak zawarcie takiej umowy nie wiąże się ze skutkiem w postaci zaprzestania sprawowania przez zarząd wspólnoty swoich funkcji i przekazania ich administratorowi, a jedynie ze zleceniem podmiotowi zewnętrznemu wykonania poszczególnych czynności faktycznych lub prawnych w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną; licencjonowany zarządca zapewnia fachową obsługę wspólnoty mieszkaniowej, współdziałając w tym zakresie z zarządem. Taka pomoc świadczona przez profesjonalnych zarządców wspólnotom mieszkaniowym nie zmienia ustawowego sposobu sprawowania zarządu, czego skutkiem jest brak obowiązku zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. Umowa zlecenia administrowania wspólnotą mieszkaniową ma charakter mieszany, do której – w zakresie nieuregulowanym – powinno się stosować przepisy o umowie zlecenia (art. 734 k.c.) (tak np. w wyroku SA w Lublinie z dnia 29 stycznia 2014 r., I ACa 652/13, niepubl.; tak również J. Pisuliński [w:] „System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe. Tom 4” pod red. E. Gniewka, Warszawa 2005, s. 297). Skoro zatem z powyższego wynika, że (...) Sp. z o.o. w Ł. nie jest zarządcą, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną w trybie art. 18 u.w.l., oznacza to również, że nie znajduje w sprawie zastosowania art. 33 u.w.l., a do sytuacji zlecenia temu podmiotowi administrowania nieruchomością nie można stosować nawet odpowiednio przepisów art. 20-32a u.w.l.

Art. 26 ust. 1 u.w.l. przyznaje każdemu z właścicieli lokali uprawnienie do żądania, by Sąd ustanowił zarządcę przymusowego nieruchomości wspólnej, jedynie w następujących sytuacjach: jeśli zarząd wspólnoty nie został powołany, bądź też jeśli zarząd został powołany, ale nie wypełnia swoich obowiązków lub wypełnia je w ten sposób, że narusza zasady prawidłowej gospodarki. Dokonanie wykładni tego unormowania na elementarnym poziomie prowadzi do wniosku, że w sytuacji, kiedy zarząd wspólnoty nie został jeszcze powołany, żądania ustanowienia zarządcy przymusowego nie można wywieść, powołując się na to, że zarząd nie wypełnia obowiązków lub wypełnia je nieprawidłowo, gdyż te przesłanki z oczywistych przyczyn mogą się zaktualizować dopiero w sytuacji, gdy zarząd już ustanowiono. Oznacza to, że jeśli – jak w sprawie niniejszej – bezsporne było na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, że zarządu nie powołano na nowo po wcześniejszym jego odwołaniu z dniem 18 września 2017 r., jest to z jednej strony wystarczająca przesłanka do ustanowienia zarządcy przymusowego, z drugiej zaś strony bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w tym przedmiocie pozostają okoliczności związane z aktualnym gospodarowaniem nieruchomością przez podmiot administrujący nieruchomością, któremu zlecono zadania w tym zakresie w drodze umowy zawartej ze wspólnotą, skoro nie odpowiadają one żadnej z przesłanek wymienionych w art. 26 ust. 1 u.w.l., w szczególności nie dotyczą wykonywania obowiązków zarządczych przez nieistniejący wszakże zarząd. Jak powiedziano już wyżej, (...) Sp. z o.o. w Ł. nie jest zarządcą sprawującym zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 u.w.l., zatem brak jest podstaw do ewentualnego wywodzenia z treści art. 33 u.w.l. w związku z art. 26 ust. 1 u.w.l., przesłanek ustanowienia zarządcy przymusowego w postaci niewypełniania przez ten podmiot wynikających z zawartej ze wspólnotą umowy obowiązków z zakresu administrowania nieruchomością czy też wypełniania ich w sposób naruszający zasady

prawidłowej gospodarki. Formułując treść art. 26 ust. 1 u.w.l., ustawodawca dał wyraz swemu przekonaniu, że w sytuacji niepowołania zarządu remedium stosowanym w pierwszej kolejności dla ochrony interesów wspólnoty powinno być jego powołanie, a ewentualne wypełnienie przez wspólnotę obowiązku wynikającego z art. 20 ust. 1 zd. 1 u.w.l. wyeliminuje potrzebę ograniczania praw właścicielskich jej członków poprzez ustanowienie zarządu przymusowego. Dopiero gdyby zastosowanie tego rozwiązania nie przyniosło oczekiwanego skutku i po powołaniu zarządu okazałoby się, że nie wypełnia on swoich obowiązków lub też wypełnia je nienależycie, uprawnienie właścicieli lokali do żądania ustanowienia zarządu sądowego zaktualizowałoby się ponownie, co upoważniałoby każdego z nich do wystąpienia do sądu ze stosownym wnioskiem.

Nietrudno zauważyć, że Sąd Rejonowy musiał być co do powyższych kwestii odmiennego zdania, chociaż nie zdecydował się poprzeć swojego stanowiska rzeczową argumentacją. Odnotować trzeba bowiem, że Sąd ten w kontekście rozważania istnienia przesłanek ustanowienia zarządu przymusowego nie poprzestał na stwierdzeniu bezspornej pomiędzy uczestnikami okoliczności niepowołania zarządu wspólnoty, ale przeprowadził obszernie i długotrwałe postępowanie dowodowe zmierzające do ustalenia, czy i w jaki sposób wykonywane są czynności z zakresu bieżącego administrowania nieruchomością, które Wspólnota umownie powierzyła (...) Sp. z o.o. w Ł.. Z przedstawionych w uzasadnieniu orzeczenia wywodów prawnych wynika też, że Sąd negatywnie ocenił wypełnianie tych obowiązków i – podając odpowiednie przykłady – jako przesłankę ustanowienia zarządcy przymusowego wskazał (obok niepowołania zarządu wspólnoty na skutek niechętej postawy większościowego współwłaściciela) także naruszanie zasad prawidłowej gospodarki przez podmiot administrujący nieruchomością wspólną, a nawet działanie przez niego na niekorzyść części współwłaścicieli, jak również naruszanie zasad prawidłowej gospodarki przez większość współwłaścicieli z rażącym naruszeniem praw współwłaścicieli stanowiących mniejszość. Stwierdzić wobec tego należy, że przesłanki w postaci naruszenia zasad prawidłowej gospodarki (prawidłowego zarządu) przez większość współwłaścicieli i krzywdzenia przez nich mniejszości nie mogą być w sprawie niniejszej podstawą ustanowienia zarządcy sądowego, gdyż przewidziane są wyłącznie w art. 203 k.c., który – jak już powiedziano wyżej – z mocy art. 19 u.w.l. może znaleźć zastosowanie tylko wobec wspólnot „małych” (czyli – według obecnego stanu prawnego – takich, w których liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych nie jest większa niż trzy), natomiast nie stosuje się go do wspólnot „dużych”, takich jak Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Z kolei na gruncie tej normy materialnoprawnej, która w sprawie niniejszej rzeczywiście winna być stosowana – a więc art. 26 ust. 1 u.w.l. – przesłanką decydującą o uwzględnieniu wniosku o ustanowienie zarządcy sądowego nie może być nienależyte wykonywanie przez administratora nieruchomości czynności z zakresu zarządu nieruchomością wspólną, do których wykonywania obliguje go umowa zawarta ze wspólnotą, choćby prowadziło do naruszenia zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością, bowiem z mocy powołanego przepisu naruszanie tych zasad może zadecydować o ustanowieniu zarządcy przymusowego, wyłącznie wówczas, jeśli dopuszcza się go powołany już zarząd, ewentualnie zarządca ustanowiony w trybie art. 18 u.w.l. (art. 33 u.w.l.). Ujmując rzecz możliwie najprościej, zaistnienie zaniechań po stronie administratora może w pewnych okolicznościach świadczyć o niewykonywaniu lub niewykonywaniu obowiązków przez ustanowiony już zarząd, ale samo w sobie nie stanowi przewidzianej prawem przesłanki ustanowienia zarządu przymusowego. Zgodzić się należy, że w hipotetycznej sytuacji, gdy zarząd został powołany, zawinione tolerowanie przez organ wspólnoty w dłuższym okresie czasu stanu rzeczy, w którym czynności przewidziane umową zawartą z administratorem nie są należycie wykonywane, czy to wskutek opieszałości administratora czy też z innych przyczyn, w połączeniu z niepodejmowaniem przez zarząd czynności zaradczych, może zostać potraktowane przez Sąd jako jeden z elementów stanu faktycznego pozwalającego ostatecznie przyjąć, że spełniona została przewidziana w art. 26 ust. 1 u.w.l. przesłanka naruszenia przez zarząd zasad

prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną. Niemniej jednak w ustalonych okolicznościach sprawy taka sytuacja nie zachodziła, a Sąd I instancji nie miał nawet możliwości dokonania ich oceny pod tym kątem, ponieważ do chwili powołania zarządu wspólnoty uchwałą z dnia 14 października 2019 r. nie było w ogóle możliwe rozpatrywanie przewidzianej w art. 26 ust. 1 u.w.l. przesłanki niewypełnienia przez powołany już zarząd należących do niego obowiązków bądź wykonywania ich z naruszeniem zasad prawidłowej gospodarki. Ostatecznie stwierdzić więc trzeba, że sformułowany w apelacji zarzut naruszenia art. 26 ust. 1 u.w.l. jest jedynie częściowo uzasadniony, gdyż Sąd meriti podstawą swego rozstrzygnięcia uczynił nie tylko takie przesłanki, których brak w tym przepisie, ale również i taką, która rzeczywiście została tam przewidziana. Popełnione uchybienia nie wpłynęły w rezultacie na prawidłowość zaskarżonego orzeczenia, gdyż pomimo błędnego w dużej części uzasadnienia rozstrzygnięcia, ostatecznie odpowiadało ono prawo, gdyż dla uwzględnienia wniosku wystarczające było rzeczywiste zaistnienie choćby jednej z przesłanek wymienionych art. 26 ust. 1 u.w.l., a taką było niepowołanie zarządu wspólnoty. Sąd Rejonowy prawidłowo stwierdził, że taka sytuacja miała miejsce, niezależnie od tego, że równocześnie ustalał także okoliczności składające się na błędnie wykreowane przez siebie przesłanki ustanowienia zarządu przymusowego oraz powołał się również na istnienie przesłanek niewymienionych w art. 26 ust. 1 u.w.l. jako dodatkowej podstawy zapadłego rozstrzygnięcia. Uzupełniająco dodać można, że chybiony jest podniesiony przez skarżącego zarzut naruszenia art. 327¹ § 1 pkt. 1 k.p.c. (przy okazji warto zaznaczyć, że przepis ten znajduje zastosowanie w niniejszym postępowaniu z mocy art. 13 § 2 k.p.c., nie zaś z mocy art. 361 k.p.c., jak wydaje się sądzić autor apelacji), bo choć trzeba przyznać, że zawarte w uzasadnieniu postanowienia wywody Sądu I instancji nie należą do najbardziej uporządkowanych i klarownych, to jednak ich lektura pozwala bez żadnych wątpliwości przyjąć, iż motywem podjęcia przez Sąd decyzji o ustanowieniu zarządcy było zarówno niepowołanie zarządu wspólnoty, jak i niewłaściwe administrowanie nieruchomością przez podmiot zobowiązany do tego umową zawartą ze wspólnotą.

W niniejszym postępowaniu doszło jednak do istotnej zmiany okoliczności po wydaniu zaskarżonego orzeczenia. Bezsporne w tej sprawie jest, że uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) z dnia 14 października 2019 r. doszło do wyboru jednoosobowego zarządu wspólnoty w osobie K. P. (1), co zostało wykazane dokumentem załączonym do apelacji. Sprawa o stwierdzenie nieważności tej uchwały, ewentualnie o jej uchylenie, nie zakończyła się wydaniem prawomocnego orzeczenia uwzględniającego powództwo, a postępowanie wszczęte pozwem złożonym przez A. M. (1) i B. W. (1) zostało umorzone wskutek cofnięcia przez nie pozwu. Art. 203 § 2 zd. I k.p.c. stwierdza, że pozew cofnięty nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa – w tym wypadku konsekwencją będzie upływ terminu zawitego do żądania uchylenia uchwały w trybie art. 25 u.w.l. W sprawie niniejszej żaden z uczestników nie powoływał się na ewentualną sprzeczność podjętej uchwały z ustawą i również Sąd II instancji z urzędu nie dopatrzył się na gruncie dostępnego mu materiału dowodowego, by zachodziła taka sprzeczność z ewentualnymi skutkami nieważności bezwzględnej. W konsekwencji stwierdzić należało, że ustawowa przesłanka, która na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego rzeczywiście uzasadniała ustanowienie zarządcy sądowego, przestała ostatecznie istnieć wskutek ustanowienia zarządu wspólnoty. W zaistniałej sytuacji wnioskodawczynie podtrzymały swój wniosek, podnosząc w odpowiedzi na apelację oraz w złożonych później pismach procesowych z dnia 26 lutego 2020 r. i 23 czerwca 2022 r. nowe twierdzenia faktyczne, z których wynikało, że także po powołaniu zarządu gospodarowanie nieruchomością wspólną nie odpowiada ich oczekiwaniom, stan nieruchomości stale się pogarsza i nikt nie sprawuje nad nim kontroli, a próby skontaktowania się przez właścicieli lokali z zarządem i administratorem nie dają rezultatu, co w ich ocenie uzasadnia uwzględnienie żądania ustanowienia zarządcy sądowego.

W ocenie Sądu II instancji doszło w ten sposób do zmiany żądania wniosku na etapie postępowania apelacyjnego. Przytoczenie innych norm prawa materialnego aniżeli dotychczas wskazywane jako materialnoprawna podstawa żądania, a więc wskazujących na inny stan faktyczny niż ten, na którym oparto żądanie wniosku, stanowi zmianę żądania, choćby zachowane było tożsame brzmienie żądania procesowego (tak np. w wyroku SN z dnia 29 stycznia 2009 r., V CKN 282/08, niepubl. i w wielu innych orzeczeniach). Dla zakwalifikowania nowo powołanej normy materialnoprawnej jako odmiennej niż powołana uprzednio nie ma oczywiście zasadniczego znaczenia to, czy obie normy zostały umieszczone przez ustawodawcę w różnych jednostkach redakcyjnych aktu prawnego czy też w tym samym artykule bądź paragrafie ustawy. W toku postępowania pierwszoinstancyjnego wnioskodawcy opierali swe żądanie na rzeczywiście istniejącej normie prawnej przyznającej im uprawnienie do żądania ustanowienia zarządcy sądowego w sytuacji nieustanowienia zarządu oraz na nieistniejącej faktycznie normie przyznającej takie uprawnienie w sytuacji nienależytego wykonywania przez administratora nieruchomości obowiązków wynikających z umowy zawartej ze wspólnotą – i powoływali stosowną do treści tych norm podstawę faktyczną swego żądania. Natomiast na etapie apelacyjnego wnioskodawcy – przy zachowaniu tożsamości brzmienia żądania procesowego – wywodzą swe roszczenia już z odmiennej, choć zawartej również w art. 26 ust. 1 u.w.l., normy uprawniającej do domagania się ustanowienia zarządcy przez Sąd ze względu na to, że zarząd wspólnoty ustanowiony uchwałą z dnia 14 października 2019 r. nie wykonuje swych obowiązków lub ewentualnie wykonuje je w sposób sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki. Jest to żądanie oparte na innej normie prawnej niż dotychczas i z tej też przyczyny związane z inną podstawą faktyczną niż wcześniej podnoszona, gdyż rozstrzygnięcie o jego zasadności musi z konieczności być oparte o ustalenia dotyczące okoliczności związanych z postępowaniem zarządu od chwili jego powołania – które z oczywistych przyczyn nie mogły być badane w postępowaniu pierwszoinstancyjnym zakończonym przed podjęciem uchwały o powołaniu zarządu – oraz o ich ocenę dokonaną w kontekście wykonywania przez powołany zarząd jego obowiązków i prawidłowego gospodarowania nieruchomością. Stwierdzić zatem należy, że na etapie postępowania apelacyjnego doszło do jakościowej zmiany żądania wniosku w rozumieniu art. 193 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Uzasadnia to przejście do rozważań, czy taką zmianę można uznać za dopuszczalną w świetle art. 383 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., który stwierdza, że w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania wniosku ani występować z nowymi roszczeniami, a jedynie w razie zmiany okoliczności można żądać zamiast pierwotnego przedmiotu sporu jego wartości lub innego przedmiotu. Zagadnienie to ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, ponieważ gdyby kwestia dopuszczalności zmiany żądania wniosku została przesądzona negatywnie, czynność ta musiałaby zostać uznana za bezskuteczną, a Sąd odwoławczy rozpoznawałby sprawę w granicach pierwotnie zgłoszonego żądania według stanu z chwili zamknięcia rozprawy apelacyjnej, co automatycznie musiałoby skutkować wydaniem orzeczenia reformatoryjnego i oddaleniem wniosku, gdyż obecnie nie zachodzi już przesłanka uzasadniająca ustanowienie zarządu sądowego, polegająca na niepowołaniu zarządu wspólnoty. Po pierwsze zatem, jak wynika z art. 383 zd. II k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., przesłanką dopuszczalności zmiany żądania w postępowaniu apelacyjnym jest zmiana okoliczności sprawy. Celem tego uregulowania jest zapobieżenie niebezpieczeństwu rozstrzygnięcia w postępowaniu apelacyjnym o żądaniu, które wobec zmiany okoliczności utraciło aktualność i zapewnienie ochrony prawnej adekwatnej do stanu istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy (tak np. w wyroku SN z dnia 8 grudnia 2016 r., I CSK 19/16, niepubl.). Bezsporne jest w doktrynie prawa i orzecznictwie, że do wskazanej w przywołanym przepisie zmiany okoliczności musi dojść już po zamknięciu rozprawy w postępowaniu przed sądem I instancji i musi to być zmiana tego rodzaju, że uniemożliwiałaby popieranie poprzedniego

roszczenia oraz skutkowałaby utratą przez wnioskodawcę interesu prawnego w tym zakresie, przy jednoczesnym powstaniu takiego interesu w popieraniu roszczenia nowo zgłoszonego (tak np. w uzasadnieniu wyroku SN z dnia 21 lutego 2013 r., I CSK 586/12, niepubl. lub w wyroku SN z dnia 16 listopada 1999 r., II CKN 586/98, niepubl.). Podnosi się też, że wyjątkowy charakter dopuszczalności modyfikacji żądania w toku postępowania apelacyjnego sprawia, iż zmiana okoliczności, która warunkuje tę dopuszczalność, musi mieć charakter obiektywny, a więc wystąpić bez udziału wnioskodawcy w jej zaistnieniu i nie można z nią utożsamiać ewentualnych trudności w realizacji głównego żądania, o ile tylko realizacja ta nadal byłaby obiektywnie możliwa (podobnie w postanowieniu SN z dnia 24 listopada 2017 r., I CZ 83/17, niepubl. i w wyroku SN z dnia 8 grudnia 2016 r., I CSK 19/16, niepubl.). Po drugie, nawet w razie zaistnienia okoliczności spełniających powyższe kryteria zmiana żądania może polegać jedynie na żądaniu zamiast pierwotnego przedmiotu sporu jego wartości lub innego przedmiotu (przy pominięciu normy zezwalającej na rozszerzenia żądania o dalsze świadczenia powtarzające się, która w sprawie niniejszej nie ma żadnego zastosowania).

W ocenie Sądu II instancji, w rozpoznawanej sprawie doszło do zmiany okoliczności tego rodzaju, która zezwala na zmodyfikowanie żądania na etapie postępowania apelacyjnego. Do powołania zarządu wspólnoty doszło po zakończeniu postępowania pierwszoinstancyjnego i powstanie tej nowej okoliczności nie było spowodowane działaniem samych wnioskodawców, ani zależne od ich woli, zważywszy, że uchwała zostałaby skutecznie podjęta głosami przysługującymi apelującemu uczestnikowi jako większościowemu współwłaścicielowi, niezależnie od tego, czy wnioskodawcy zagłosowałiby podczas podejmowania uchwały zgodnie ze stanowiskiem uczestnika, sprzeciwili się temu stanowisku, czy też w ogóle nie wzięliby udziału w głosowaniu. Jednocześnie jest to zmiana okoliczności tego rodzaju, że w oczywisty sposób uniemożliwia popieranie roszczenia w dotychczasowym kształcie, natomiast w związku z jej zaistnieniem wnioskodawcy uzyskują interes prawny w popieraniu roszczenia nowo zgłoszonego. Zdaniem Sądu odwoławczego, dokonanej zmianie wniosku należy przypisać charakter zastąpienia żądania dotychczasowego przedmiotu sporu żądaniem odnoszącym się do innego przedmiotu sporu, gdyż pomimo tożsamości brzmienia wniosku procesowego, dotyczącego ustanowienia zarządcy sądowego, o przedmiocie sporu decyduje także podstawa faktyczna i prawna dochodzonego roszczenia – a te bezsprzecznie były odmienne w postępowaniu pierwszoinstancyjnym i w postępowaniu apelacyjnym. Potrzeba zapewnienia wnioskodawcom ochrony prawnej adekwatnej do stanu istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy apelacyjnej przemawia za potraktowaniem omawianej zmiany żądania wniosku ze względu na zmianę okoliczności sprawy jako dopuszczalnej z mocy art. 383 zd. II k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. i za rozpoznaniem przez Sąd odwoławczy kwestii zasadności nowo zgłoszonego żądania.

Zauważyć jednak trzeba, że w sytuacji zmiany żądania wniosku i oparcia go na nowej podstawie faktycznej i prawnej na wnioskodawcach spoczywał ciężar powołania twierdzeń faktycznych co do okoliczności świadczących o tym, że zarząd wspólnoty po jego powołaniu uchwałą z dnia 14 października 2019 r. nie wykonuje swoich obowiązków lub też że wykonuje je w sposób nienależyty, bo naruszający zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością, jak również wynikający z art. 6 k.c. ciężar przedstawienia dowodów na poparcie tych faktów. Nie mógł tym celom posłużyć materiał dowodowy przedłożony w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, gdyż z oczywistych przyczyn nie dotyczył on sposobu wykonywania czynności zarządczych przez zarząd powołany wskazaną uchwałą, ale efektów administrowania nieruchomością przez (...) Sp. z o.o. w Ł. przed dniem ustanowienia zarządu. Potencjalnym przedmiotem postępowania dowodowego byłyby zupełnie nowe okoliczności, wymagające przedstawienia bez zbędnej zwłoki nowych dowodów i gdyby takowe zostały zawnioskowane przed Sądem odwoławczym, celowe byłoby rozważenie przez ten Sąd wydania orzeczenia kasatoryjnego w trybie art. 386 § 4 k.p.c. w związku z

art. 13 § 2 k.p.c. wobec konieczności przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Dla potrzeb wykazania przywoływanych w składanych pismach procesowych twierdzeń o tym, że ustanowiony zarząd nie przeciwdziała należycie pogarszaniu się stanu nieruchomości, nie sprawuje należytej kontroli nad czynnościami podejmowanymi wobec nieruchomości wspólnej przez administratora czy też nie reaguje na zgłoszenia przez właścicieli lokali nieprawidłowości, jakie w ich ocenie zachodzą przy sprawowaniu zarządu, wnioskodawcy dysponowali całym repertuarem środków dowodowych przewidzianych przez przepisy procedury cywilnej i bez przeszkód mogli przedstawić dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych, zeznań świadków, przesłuchania uczestników postępowania, czy nawet opinii biegłych (o ile wyjaśnienie sprawy wymagałoby wiadomości specjalnych). Skuteczne udowodnienie powyższych faktów potencjalnie mogłoby przekonać Sąd, że zarząd wspólnoty, pomimo powołania, nie wykonuje obowiązków, jakie nakłada na niego ustawa lub uchwały wspólnoty, bądź też czyni to z naruszeniem reguł prawidłowej gospodarki. Wnioskodawcy jednak ograniczyli się do złożenia jedynie dowodów z dokumentów załączonych do wniesionych przez nich w toku postępowania apelacyjnego pism procesowych, wśród których to dokumentów znalazło się kilkanaście fotografii i dwadzieścia kilka wiadomości wysłanych pocztą elektroniczną przez A. M. (1) i B. W. (1) do R. S. (1), będącej prezesem zarządu spółki, z którą wspólnota zawarła umowę o administrowanie nieruchomością wspólną.

Żaden z tych dowodów nie pozwala uznać za wykazane okoliczności, które mogłyby przekonać Sąd II instancji do uwzględnienia wniosku w jego kształcie sformułowanym na etapie postępowania apelacyjnego. Przedstawiona dokumentacja fotograficzna – pomijając już to, że zdjęcia te są niskiej jakości i w wielu przypadkach niezbyt wyraźnie przedstawiają sfotografowane miejsca i przedmioty – ma relatywnie niską moc dowodową, skoro na podstawie tych zdjęć nie sposób ustalić, gdzie i w jakim czasie zostały wykonane, a zatem czy dotyczą przedmiotowej nieruchomości i pochodzą z okresu sprawowania zarządu przez K. P. (1). Nawet gdyby wątpliwości te zostałyby przesądzone zgodnie z twierdzeniami strony wnioskującej, to przedmiotowe fotografie nie byłyby z pewnością same w sobie wystarczającym materiałem dla podjęcia decyzji o ustanowieniu zarządcy sądowego, skoro nie sposób na ich podstawie stwierdzić, czy zobrazowane nimi uchybienia w zakresie utrzymania porządku na nieruchomości wspólnej mają charakter stały czy tylko incydentalny. Z kolei wydruki wiadomości elektronicznych świadczą w najlepszym razie wyłącznie o tym, że wnioskodawczyni wielokrotnie i z dużą częstotliwością artykułowały wobec R. S. (1) swoje niezadowolenie ze sposobu administrowania nieruchomością, jednak nie są dowodem tego, że zarzuty te w istocie były zasadne, a tym bardziej nie dają wystarczających podstaw do przyjęcia, iż powołany uchwałą z dnia 14 października 2019 r. zarząd rzeczywiście nie wykonywał swoich obowiązków lub wykonywał je niezgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Innych dowodów wnioskodawcy nie powołali, choć A. M. (1) i K. W. były reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika i musiały zdawać sobie sprawę z ciężącego na nich obowiązku dowodowego. Wobec tego, że z braku stosownych wniosków nie zachodziła potrzeba przeprowadzenia postępowania dowodowego w zakresie przekraczającym analizę dokumentów załączonych do odpowiedzi na apelację i kolejnych pism procesowych, Sąd odwoławczy nie widział potrzeby przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji po uprzednim uchyleniu zaskarżonego orzeczenia, ale uznał zmienione w toku postępowania apelacyjnego roszczenie wnioskodawców za nieudowodnione, co musiało skutkować zmianą orzeczenia Sądu meriti polegającą na oddaleniu wniosku. Podstawą prawnoprosową takiej decyzji był art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

W tej sytuacji zbędne było ustosunkowanie się przez Sąd II instancji do pozostałych zarzutów postawionych przez skarżącego uczestnika w apelacji, a odnoszących się w określonym w nich zakresie do postępowania dowodowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, do dokonanej oceny przeprowadzonych dowodów i do poczynionych w jej wyniku ustaleń faktycznych. Zarzuty te

dotyczą: ustaleń poczynionych przez Sąd I instancji co do przyczyn niepowoływania zarządu wspólnoty – co nie było okolicznością istotną dla rozstrzygnięcia sprawy nawet na gruncie wniosku w brzmieniu popieranym w postępowaniu pierwszoinstancyjnym – ustaleń związanych ze sposobem administrowania nieruchomością przez (...) Sp. z o.o. w Ł. przed powołaniem zarządu wspólnoty – które również nie mogły mieć wpływu na wynik sprawy w związku ani z przesłankami z art. 26 ust. 1 u.w.l. możliwymi do podniesienia przed ustanowieniem zarządu wspólnoty, ani też z przesłankami, które wiążą się z wykonywaniem obowiązków przez zarząd po jego powołaniu – oraz okoliczności mających wpływ na wybór osoby zarządcy – które stały się bezprzedmiotowe w związku z uznaniem, że brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku co do zasady. Z tych samych przyczyn bezprzedmiotowy jest również zarzut odnoszący się do podjęcia przez Sąd meriti decyzji o oddaleniu wniosku o przesłuchanie R. S. (1), zważywszy, że okoliczności, co do których miałyby ona zeznawać, nie mogłyby ostatecznie mieć wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Wprawdzie na gruncie rozpoznawanej sprawy można było odnotować sprzeczność interesów wnioskodawców i skarżącego uczestnika, jednak zważyć też należy, że choć apelujący ostatecznie wygrał sprawę, to zapadłe rozstrzygnięcie pozostawało w istotnym związku przyczynowym ze zmianą okoliczności faktycznych po wydaniu rozstrzygnięcia w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, do której bezpośrednio doprowadziły działania samego uczestnika, a której rezultatem było zniwelowanie przesłanki uzasadniającej korzystne dla wnioskodawców rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego. W ocenie Sądu II instancji tego rodzaju sytuacja procesowa uzasadnia odstąpienie od zastosowania w sprawie art. 520 § 3 k.p.c.