

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2021 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie z wniosku B. D. przy udziale M. S. (1), J. H., G. K. - o zarząd sądowy, w przedmiocie wniosku o wydanie zgody na czynność przekraczającą zwykły zarząd - postanowił zezwolić zarządcy sądowemu na złożenie w 2021 roku wniosku o udzielenie dotacji celowej na wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie elewacji frontowej oraz elewacji północnej budynku nieruchomości położonej w Ł. przy Al. (...) do kwoty 420 000 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskiem z dnia 3 grudnia 2020 roku zarządca sądowy J. I. wniosła o wydanie przez Sąd zezwolenia na złożenie przez zarządcę wniosku o udzielenie dotacji celowej na wykonanie remontu elewacji frontowej i północnej na nieruchomości przy Al. (...) do kwoty 420 000 zł.

Uczestniczka postępowania G. K. wniosła o oddalenie wniosku. Uczestniczka wskazała, że zarządca sądowy nie jest legitymowany do wystąpienia z takim wnioskiem, gdyż zgodnie z art.203 k.c. jedynie współwłaściciele mają prawo wystąpić do sądu o taką zgodę. Nadto podniosła, że zarządca nie wyjaśnił, jak zamierza uzyskać brakującą kwotę potrzebną do remontu elewacji. Wskazała również na niezasadność remontu elewacji i konieczność wykonania innych remontów w kamienicy. Pozostałe współwłaścicielki nieruchomości poparły wniosek zarządcy sądowego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

Nieruchomość przy Al.(...) stanowi współwłasność : B. C., G. K., M. S. (2), J. H.. Sąd ustanowił dla nieruchomości zarządcę sądowego.

Nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielomieszkaniowym – kamienicą, wybudowaną w latach 30-tych XX wieku. Od wielu lat kamienica nie miała remontowanej elewacji. Postępuje naturalny proces niszczenia elewacji spowodowany czynnikami zewnętrznymi takimi jak opady, wiatr, drgania związane z ruchem miejskim, zanieczyszczenia powietrza, graffiti na elewacji frontowej. Kamienica ma prawie sto lat i nigdy nie była poddana generalnemu remontowi. W 2020 roku wykonano remont elewacji południowej za kwotę 140 000 zł. Remont ten był konieczny, gdyż część tynku z elewacji odpadała i były w tym zakresie interwencje od przechodniów.

W przeglądzie rocznym budynku z 2018 roku wskazano, iż elewacja od ulicy i od podwórza posiada tynki zewnętrzne pełne bez ubytków. Na elewacji południowej drobne spękania i odspojenia tynków. Na elewacji północnej złuszczenie farby. W zaleceniach wskazano: zaleca się odbicie luźnych tynków na elewacji południowej z posmarowaniem materiałami wodoszczelnymi. Nie było zaleceń co do remontu elewacji frontowej (zachodniej) i północnej.

W przeglądzie rocznym w 2020 roku wskazano : elewacja zachodnia (frontowa) – drobne spękania murów i tynków. Tynki bez większych uszkodzeń. Malowanie pełne uszkodzone w miejscach pęknięć i pobrudzone przez chuliganów. Farba nie łuszczy się na elewacji. Elewacja wschodnia - drobne spękania murów i tynków. Tynki bez większych uszkodzeń. Malowanie pełne uszkodzone w miejscach pęknięć. Farba nie łuszczy się na elewacji. Zniszczone malowanie na spodach płyt balkonowych. Elewacja południowa – duże ubytki i zwiertzenia tynku. Częściowo tynki odparzone, odpajające się, stwarzające zagrożenie dla ludzi i parkujących aut. Malowanie uszkodzone w miejscach ubytków tynku. Elewacja północna otynkowana ze złuszczoną farbą na całej powierzchni ściany. W zaleceniach wskazano iż elewacja wschodnia i zachodnia wymagają wzmocnień w miejscach spękania tynków i murów oraz uzupełnienia tynków na nadprożach. Uzupełnienia tynków od spodu płyt balkonowych i malowania farbami elewacyjnymi w pełnym zakresie. (k.560) elewacja północna wymaga wzmocnienia tynku i malowania farbami w pełnym zakresie. Elewacja wschodnia i zachodnia wymagają wzmocnień w miejscach spękania tynków. Uzupełnienia tynków w nadprożach oraz malowania farbami elewacji w pełnym zakresie. (przeгляд k.566) W zaleceniach wskazano także, że w celu poprawy estetyki budynku należy uzupełnić brakujące tynki i pomalować wszystkie elewacje ze zmianą kolorystyki.

Obecnie elewacja frontowa ze względów estetycznych wymaga odmalowania. Elewacja północna wymaga uzupełnienia tynków, gdyż po zdjęciu banneru reklamowego który kilka lat wisiał w całej elewacji pozostały spękania i złuszczenia farby i ubytki tynku.

Ponieważ zgodnie ze wskazaniami w przeglądów rocznych, najpilniejszy był remont elewacji południowej, został on wykonany w pierwszej kolejności w 2020 roku.

Zarządca sądowy poszukuje różnych źródeł dofinansowania poza bieżącymi wpływami z nieruchomości. Jednym z takich źródeł są dotacje z (...). Od kilku lat (...), co roku, organizuje konkurs w ramach którego można otrzymać dotację na remont elewacji kamienicy w Ł.. Dotacje te są w wysokości do 50% kosztów remontu. Wytyczne dotyczące tego konkursu wraz z dokumentacją są na stronie (...). O konkursie można przeczytać na stronie (...) w ramach zakładki : rewitalizacja – dofinansowania. Co roku organizowany jest konkurs na wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie oraz wykonanie prac konserwatorskich i prac restauratorskich w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków, położonych na obszarze (...). Wnioski można składać do 30 czerwca każdego roku. Największe szanse mają te nieruchomości, w których zakres prac wpisuje się w prowadzone w danym roku działania rewitalizacyjne w mieście oraz obejmuje te części budynku, które są dostępne dla ogółu mieszkańców – fasady, elewacje widoczne od strony przestrzeni publicznych, przejazdy bramowe w nieruchomościach, w których podwórza są ogólnie dostępne dla wszystkich mieszkańców. Termin realizacji umowy ustalany jest indywidualnie, w zależności od zakresu prac. Jednakże nie może być dłuższy niż do 15 grudnia roku budżetowego. Ze względu na warunki atmosferyczne prace elewacyjne należy zaplanować w taki sposób, aby zakończenie ich było możliwe z końcem października. Należy pamiętać, że prowadzenie prac w ujemnych temperaturach przy niekorzystnych warunkach meteorologicznych może skutkować utratą właściwości stosowanych materiałów budowlanych oraz koniecznością usuwania usterek w kolejnych latach w ramach udzielonej gwarancji przez wykonawcę lub po jej zakończeniu na koszt właścicieli nieruchomości. Niewykorzystane w danym roku dotacje podlegają zwrotowi w części, w jakiej prace nie zostały wykonane. - Dotacje wykorzystane niezgodnie z przeznaczeniem lub pobrane w nadmiernej wysokości także podlegają zwrotowi. UWAGA! Wnioskodawca nie może otrzymać zwrotu podatku od towarów lub usług opłaconych z dotacji (VAT) Jeśli wnioskodawca realizując prace objęte dotacją, uzyska na podstawie obowiązujących przepisów prawa zmniejszenie wymiaru podatku dochodowego, zwrot podatku od towarów lub usług opłaconych z udzielonej dotacji lub też innych korekt księgowych pomniejszających wartość nakładów finansowych, to zobowiązany jest do zwrotu Miastu Ł. równowartości otrzymany. (informacja ze strony internetowej (...))

Miasto przekazuje dofinansowanie w wysokości do 50% kosztów remontu. Jest to jedyny konkurs, w ramach którego można w Ł. otrzymać dofinansowanie na remont prywatnej nieruchomości. Konkurs ten jest tylko konkursem na remont elewacji i Gmina nie przewiduje dofinansowania remontów innych części budynku. Gmina daje dofinansowanie tylko na remont jednej ściany. Lepiej więc złożyć wniosek w większym zakresie by jedna z dwóch propozycji remontowych została zaakceptowana. Gdyby Gmina przyznała dofinansowanie to remont byłby wykonany w 2022 r. Obecnie na koncie nieruchomości jest kwota ponad 200 000 zł zgromadzona z lat poprzednich. Przychód z jednego roku z kamienicy jest wystarczający na remont jednej z elewacji. Tak było w przypadku elewacji południowej. Koszty remontu pokryto z dochodów jednego roku.

W czerwcu 2019 roku zarządca złożył wniosek do (...) wraz z kosztorysem remontu na kwotę 460 933,46 zł. Jednak wniosek musiał być wycofany z uwagi na brak zgody właścicielki G. K.. Zarządca pismem z dnia 15 maja 2019 roku wystąpił do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wytyczne na przeprowadzenie remontu elewacji. Wytyczne takie wydano 22 lipca 2019 roku.

Szacowany koszt remontu elewacji frontowej i północnej to kwota łączna 460 000 zł. Dotacja obejmuje 50% kosztów remontu. W pozostałej części koszty remontu będą pokryte z dochodów bieżących z nieruchomości. Właściciele nie będą musieli inwestować środków własnych by pokryć koszty ich udziałów w remoncie, nie trzeba też zaciągać kredytów. Remont ten w zakresie nieobjętym dotacją będzie pokryty z dochodów z nieruchomości. Obecnie na koncie nieruchomości jest zgromadzona kwota potrzebna na pokrycie kosztów tego remontu. W ramach takiego remontu

właściciele nie będą musieli zaciągać żadnych zobowiązań. Zarządca sądowy podpisuje weksel do wysokości dotacji i składa go w (...).

Sąd Rejonowy zważył co następuje :

W pierwszej kolejności wskazał, że zarządca sądowy ma prawo a wręcz obowiązek wystąpić do Sądu o zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością. Podstawą takiej regulacji jest art. 935 § 3 k.p.c. Zarówno w doktrynie jak i w orzecznictwie powszechne jest przekonanie, że zarządca sądowy powoływany jest przede wszystkim do sprawowania zwykłego zarządu nieruchomością. Czynności, które mieszczą się w tym zakresie, może dokonywać samodzielnie, tj. bez zgody współwłaścicieli czy zezwolenia sądu. Stanowisko to znajduje oparcie w treści art. 935 § 1 k.p.c., który wręcz zobowiązuje zarządcę do wykonywania czynności potrzebnych do prowadzenia prawidłowej gospodarki, co – ogólnie ujmując – odpowiada zakresowi zwykłego zarządu. Ustawodawca precyzuje w dalszym ciągu przepisu, że zarządca „ma prawo pobierać zamiast dłużnika [odpowiednio - współwłaściciela] wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne”. Jeśli cytowany przepis odnieść do praktyki zarządu budynkiem, trzeba powiedzieć, że zarządca we własnym imieniu, bez pytania o zgodę współwłaścicieli, może zawierać umowy z dostawcami energii, wody, odbiorcami odpadów itd. Są to bowiem klasyczne przykłady czynności mieszczących się w granicach zwykłego zarządu nieruchomością. Jak wynika z art. 935 § 2 k.p.c., zarządca może nawet zaciągać w tym celu zobowiązania, gdyż – niewątpliwie – zawieranie wskazanych umów jest gospodarczo uzasadnione. Warunek dopuszczalności zaciągania zobowiązań przez zarządcę, to możliwość ich pokrycia z dochodów z nieruchomości. Według sformułowania zawartego w art. 613 § 1 k.p.c., nadwyżkę dochodów po pokryciu wydatków wypłaca się współwłaścicielom w terminach określonych przez sąd; sąd może zdecydować o wydawaniu tej nadwyżki przez zarządcę w naturze.

Zgodnie z art. 935 § 3 k.p.c., zarządca uprawniony jest też do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd, jednak w tym przypadku wymagana jest zgoda stron, a w razie jej braku – zezwolenie sądu. (M. S. (3), W. N. cywilnoprawna i podatkowoprawna pozycja sądowego zarządcy nieruchomości)

W przedmiotowej sprawie zarządca sądowy chciał wystąpić o dotację na remont elewacji budynku. Koszty tego remontu są na tyle znaczne, że można ocenić iż jest to czynność przekraczająca zwykły zarząd nieruchomością. Ponieważ brak było zgody na złożenie wniosku ze strony G. K., zatem jedyną drogą było wystąpienie przez zarządcę do sądu o wyrażenie zgody na złożenie takiego wniosku o dotację.

W kodeksie cywilnym nie ma wskazanych kryteriów jakimi powinien kierować się Sąd wydając zgodę na dokonanie czynności lub też odmawiając takiej zgody. Na pewno należy brać pod uwagę zasady prawidłowego zarządu nieruchomością, okoliczność czy czynność zwiększy użyteczność nieruchomości bądź dochody z nieruchomości, czy czynność leży w interesie większości współwłaścicieli. W przedmiotowej sprawie Sąd wydał zgodę na złożenie wniosku o dotację. Wydając zgodę na tą czynność sąd miał na względzie fakt, iż większość współwłaścicieli poparła wniosek zarządcy. Zgodę na złożenie wniosku wyraziły : B. D., J. H. i M. S. (1). Współwłaścicielki te uznały, że złożenie takiego wniosku leży w interesie współwłaścicieli. Sąd uznał również, że wniosek ten daje szansę wykonania kompleksowego remontu elewacji budynku , którego koszt będzie jedynie w połowie obciążał współwłaścicieli. Kamienica nie miała remontowanej elewacji od kilkunastu lat. Obie elewacje, które miałyby być objęte remontem to elewacje tzw. zewnętrzne : od strony ulicy (...) oraz od strony pasażu na rogu ulic (...). Są to elewacje reprezentacyjne kamienicy. Zarówno dla mieszkańców jak i potencjalnych najemców lokali użytkowych (a więc lokali przynoszących największy zysk) istotnym jest aby kamienica dobrze się prezentowała. Na estetykę elewacji zewnętrznej zwrócił również uwagę wykonawca przeglądu rocznego, wskazując iż w celu poprawy estetyki budynku należy uzupełnić brakujące tynki i pomalować wszystkie elewacje ze zmianą kolorystyki. Wskazać też należy, że remont ten pozostaje w granicach możliwości finansowych współwłaścicieli. Zarządca wskazała, że są odłożone środki na finansowanie remontu i nie trzeba zaciągać kredytów by opłacić jego koszty. Co więcej, już dochody z jednego roku pozwoliły na wykonanie remontu elewacji południowej, zatem ocenić trzeba że planowany remont nie przekracza możliwości finansowych nieruchomości. Nie wiąże się też ze znacznymi ograniczeniami finansowymi współwłaścicieli. Większość

współwłaściciele wyraża na niego zgodę. Niewątpliwie nieruchomości wymaga przeprowadzenia również innych remontów. Uczestniczka G. K. wskazała na konieczność remontu fundamentów, fragmentu elewacji wschodniej, schodów zewnętrznych, pomieszczeń piwnicznych, nawierzchni podwórza czy ogrodzenia. Wskazywała, że są inne pilniejsze remonty. Sąd nie neguje konieczności wyremontowania części wskazanych przez uczestniczkę. Podkreślić jednak trzeba, że te remonty nie są objęte możliwością uzyskania dotacji. Gmina udziela dotacji na remonty, które z punktu widzenia miasta i przestrzeni publicznej wpłyną korzystnie na ogólny wygląd miasta. W przedstawionych założeniach konkursu wskazano, że największe szanse na dotację mają te nieruchomości, w których zakres prac wpisuje się w prowadzone w danym roku działania rewitalizacyjne w mieście oraz obejmuje te części budynku, które są dostępne dla ogółu mieszkańców – fasady, elewacje widoczne od strony przestrzeni publicznych, przejazdy bramowe w nieruchomościach. Jeśli gmina podejmuje się współfinansować remont elewacji a współwłaściciele mają wystarczające środki na pokrycie wkładu własnego, uznać należy że jest to działanie korzystne zarówno dla współwłaścicieli jak i dla nieruchomości. Poprawa wyglądu nieruchomości przyciągnie potencjalnych najemców lokali użytkowych czy też mieszkalnych, pozwoli też na zwiększenie stawki czynszu przy nowych umowach najmu. Najemcy bowiem chętniej zawrą umowę w kamienicy wyremontowanej i estetycznej niż w kamienicy, w której odpada tynk i są brudne ściany. Jednocześnie zarządca wykazała, że są też wykonywane stopniowo inne remonty na nieruchomości. Wskazała też na kompleksowy przegląd dźwigu windy i dokumenty potwierdzające fakt, że winda jest sprawna i nie ma potrzeby jej wymiany. Był to jeden z argumentów uczestniczki G. K., która wskazywała, że remont windy jest sprawą pilniejsza niż remont elewacji. W tej sytuacji uznać trzeba, że mimo istnienia konieczności wykonania również innych remontów, korzystnym będzie dla współwłaścicieli i nieruchomości wykonanie remontu elewacji za środki pochodzące częściowo z dotacji gminy. Z tych też względów Sąd wydał zgodę na złożenie wniosku o dotację.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wywiodła uczestniczka G. K., zaskarżając je w całości, zaskarżonemu postanowieniu zarzucając:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 203 k.c. poprzez jego niezastosowanie i błędne uznanie, iż zarządca sądowy ustanowiony w niniejszej sprawie był legitymowany do złożenia wniosku z dnia 3 grudnia 2020 roku o wyrażenie zgody na złożenie wniosku o udzielenie dotacji celowej na wykonanie robót budowlanych przy nieruchomości do kwoty 420.000 złotych, a więc do czynności przekraczającej zwykły zarząd w sytuacji, gdy zastosowanie tego przepisu wyklucza możliwość złożenia przez zarządcę sądowego takiego wniosku, gdyż zgodnie z literalną wykładnią tego przepisu, zarządca sądowy jest uprawniony tylko do podejmowania czynności zwykłego zarządu, a tym samym legitymację do złożenia takiego wniosku posiadają wyłącznie współwłaściciele nieruchomości, przy czym prawidłowe zastosowanie art. 203 k.c. winno skutkować odrzuceniem wniosku jako złożonego przez osobę nieposiadającą legitymacji czynnej do jego złożenia;

II. z ostrożności procesowej apelująca zarzuciła ponadto:

naruszenie przepisów postępowania, tj.:

1. naruszenie art. 935 § 1 k.p.c. poprzez błędne zastosowanie tego przepisu w niniejszej sprawie jako podstawy materialnej legitymującej zarządcę sądowego do złożenia wniosku o dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd w sytuacji, gdy materialną podstawą dla działań zarządcy sądowego w niniejszej sprawie jest art. 203 k.c. oraz w sytuacji gdy zarządca sądowy jest całkowicie odrębną instytucją niż zarządca egzekucyjny co oznacza, jak wskazuje utrwalone stanowisko doktryny, że art. 935 § 1 k.p.c. nie może rozszerzać materialnoprawnej podstawy działania określonej dla zarządcy sądowego w art. 203 k.c. o podejmowanie czynności przekraczających zwykły zarząd, ani też nie może podważać wywodzącego się z przepisów prawa materialnego zakresu działania zarządcy sądowego określonego w art. 203 k.c.,

2. naruszenie art. 615 k.p.c. poprzez jego błędne niezastosowanie i zastosowanie wprost w niniejszej sprawie art. 935 § 1 k.p.c. oraz zrównanie zarządcy sądowego z zarządcą egzekucyjnym, co skutkowało uznaniem, iż w niniejszej sprawie podstawą materialnoprawną legitymującą zarządcę sądowego do złożenia wniosku na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd jest art. 935 § 1 k.p.c. w sytuacji, gdy:

a) art. 615 k.p.c. wprost stanowi, iż przepisy o zarządcy w toku egzekucji z nieruchomości stosuje się wyłącznie w sposób odpowiedni do zarządcy sądowego, nie zaś wprost jak to uczynił Sąd w zaskarżonym postanowieniu,

b) odwołanie się do przepisów procesowych o zarządcy egzekucyjnym nie może podważać ani poszerzać wywodzącego się z przepisów prawa materialnego zakresu działania zarządcy sądowego określonego w art. 203 k.c.;

3. naruszenie art. 935 § 2 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na:

a) ograniczeniu przez Sąd warunków udzielenia zgody na dokonanie przez zarządcę czynności przekraczającej zwykły zarząd wyłącznie do ustalenia pokrycia wydatków na remont elewacji z dochodów z nieruchomości i jednocześnie:

b) pominięciu przez Sąd w ramach stosowania tego przepisu drugiej przesłanki wymienionej w ramach koniunkcji w tym przepisie, to jest uzasadnienia gospodarczego dla takiego remontu, w sytuacji gdy w okolicznościach niniejszej sprawy zgromadzony materiał dowodowy tj. przegląd z 2018 i 2019 roku oraz dokumentacja zdjęciowa wskazuje, że elewacja w ogóle nie wymaga remontu oraz że są inne pilniejsze oraz uzasadnione gospodarczo potrzeby remontowe w kamienicy

przy czym prawidłowa wykładnia art. 935 § 2 k.p.c. na gruncie niniejszej sprawy powinna prowadzić do uznania, że wnioskodawca chce w sposób pozbawiony uzasadnienia gospodarczego remontować elewację, która jak wynika z materiału dowodowego remontu nie wymaga oraz w sytuacji, gdy zasadność remontu elewacji nie została niczym przez wnioskodawcę wykazana, a ponadto gdy istnieją inne. bardziej pilne i konieczne remonty do wykonania na nieruchomości takie jak: naprawa windy, wymiana okien, czy osuszenie fundamentów;

4. naruszenie art. 232 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 162 § 1 k.p.c. poprzez bezpodstawne przeprowadzenie przez Sąd dowodu z urzędu na ostatniej rozprawie, poprzedzającej wydanie zaskarżonego postanowienia polegającego na zarządzeniu poszukiwania przez Sąd konkursu, o którym mowa we wniosku zarządcy z dnia 3 grudnia 2020 roku oraz następnie załączeniu przez Sąd do akt sprawy wydruków ze znalezionej informacją o konkursie w sytuacji, w której wnioskodawca jako zawodowy zarządca takiego wniosku dowodowego nie składał, zaś pełnomocnik uczestniczki G. K. już w pismach z dnia 8 lutego 2021 roku i 25 lutego 2021 roku podnosił zarzut nieudowodnienia wniosku w zakresie istnienia jak i samych warunków przeprowadzenia konkursu, a także na ostatniej rozprawie ustnie ponownie podniósł zarzut nieudowodnienia przez zarządcę wniosku

a w konsekwencji naruszenie przez Sad zasady kontradyktoryjności procesu w sytuacji, w której zawodowy zarządca nie udowodnił wniosku mimo kilkukrotnych zarzutów kierowanych przez pełnomocnika uczestniczki G. K. oraz mimo ciężącego na wnioskodawcy obowiązku udowodnienia swoich twierdzeń, co jednoznacznie wskazuje na brak podstaw do działania Sądu z urzędu w tym zakresie;

5. naruszenie art. 278 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez bezzasadne pominięcie dowodu z opinii biegłego do spraw budownictwa i wyceny robót budowlanych w sytuacji, gdy koniecznym do rozstrzygnięcia sprawy było uzyskanie wiadomości specjalnych co do następujących kwestii:

a) braku konieczności wykonania remontu elewacji (za wyjątkiem usunięcia graffiti z parteru od strony frontowej elewacji).

b) braku podstaw w dokumentach do żądania naprawy elewacji frontowej i północnej.

c) braku uzasadnienia gospodarczego dla wykonania remontu tychże elewacji,

d) konieczności wykonania w pierwszej kolejności innych remontów takich jak wymiana okien, osuszenie fundamentów czy naprawa windy,

e) ustalenia ewentualnego kosztu tych remontów wobec przedłożenia przez wnioskodawcę dwóch skrajnie różnych kwotowo kosztorysów, między którymi jest różnica aż 189.066,58 złotych,

co skutkowało dokonaniem przez Sąd rozstrzygnięcia niniejszej sprawy z pominięciem wymaganych wiadomości specjalnych, które były konieczne dla ustalenia faktów kluczowych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;

6. naruszenie art. 235² § 2 k.p.c. w zw. z art. 205¹² § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z zeznań świadków M. L. i J. P. w sytuacji, gdy zgłoszone dowody były dowodami zgłoszonymi w terminie oraz dowody te zostały powołane celem wykazania faktów istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, tj. stanu technicznego windy w budynku i konieczności jej natychmiastowej wymiany, konieczności zaplanowania środków na remont windy z pierwszeństwem przed innymi wydatkami w kamienicy, ogólnego stanu budynku, w tym w szczególności elewacji, stanu okien, proporcji okien wymienionych do niewymienionych, braku skarg najemców na stan elewacji oraz jednocześnie uskarżania się najemców na działanie windy, zawilgocenie fundamentów i nieszczelne okna, niewłaściwego zarządzania przez zarządcę dochodami z nieruchomości oraz pozostałych aktów wskazanych szczegółowo w piśmie pełnomocnika uczestniczki G. K. z dnia 1 marca 2021 roku skutkowało dokonaniem przez Sąd rozstrzygnięcia niniejszej sprawy z pominięciem w/w dowodów, które były dowodami istotnymi dla rozstrzygnięcia sprawy i co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia, że remont elewacji powinien być wykonany jako pierwszy, w sytuacji gdy istniały inne, bardziej pilne i konieczne remonty do wykonania;

7. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, dokonaną w sposób sprzeczny z zasadami wiedzy, logiki i zgromadzonego w sprawie, dokonaną w sposób sprzeczny z zasadami wiedzy, logiki i niewynikających, co doprowadziło do błędnych ustaleń faktycznych oraz ich sprzeczności z zebrany w sprawie materiałem dowodowym poprzez:

a) bezpodstawne uznanie, że remont elewacji w ogóle jest konieczny w sytuacji, w której z dokumentów zgromadzonych w sprawie tj. przeglądu z 2018 i z 2019 roku oraz z dokumentacji zdjęciowej nie wynika potrzeba remontu elewacji frontowej i północnej oraz gdy elewacja południowa, która jako jedyna wymagała remontu, została już wyremontowana,

b) pominięcie, że wnioskodawca przyznała w toku przesłuchania, iż nikt z najemców nie skarży się na stan elewacji frontowej i północnej, natomiast docierają skargi najemców na nieszczelne okna (do wymiany pozostało ok. 60% okien), zaciekające fundamenty i windę w budynku

a w konsekwencji pominięciu przez Sąd, że chociażby z samych faktów przyznanych przez wnioskodawcę jako zarządcę wynikają inne potrzeby remontowe, które powinny zostać wykonane jako pierwsze;

c) bezpodstawne uznanie, że zasadnym jest wykonanie w pierwszej kolejności remontu elewacji w sytuacji, gdy z zasad bezpieczeństwa użytkownika i ekonomiki wynika, że w najpierw powinny zostać wymienione pozostałe okna jeśli zamierza się remontować elewację, gdyż późniejsza wymiana okien uszkodzi część elewacji i prace te trzeba będzie wykonać podwójnie oraz gdy najpierw powinno się osuszyć fundamenty budynku, gdyż jeśli w pierwszej kolejności wyremontować elewację, to wówczas wilgoć będzie powodowała niszczenie elewacji;

d) pominięcie przez Sąd, że w dacie zlecenia przez zarządcę sądowego kosztorysu panu W. G. i w momencie podejmowania przez zarządcę decyzji o remoncie elewacji frontowej i północnej, żadne dokumenty techniczne, którymi wówczas dysponowała zarządcą, tj. przegląd techniczny z 2018 i 2019 roku, nie wskazywały na taką konieczność - wręcz przeciwnie, wynikało z nich, że stan tychże elewacji jest dobry i nie zagraża w żaden sposób bezpieczeństwu najemców czy też bezpieczeństwu wokół budynku

przy czym prawidłowa analiza zgromadzonego materiału dowodowego winna skutkować oddaleniem wniosku jako bezzasadnego oraz nieudowodnionego przez wnioskodawcę mając na względzie treść art. 6 k.c.;

8. naruszenie art. 235² § 2 k.p.c. w zw. z art. 205¹² § 2 k.p.c. poprzez z pominięcie dowodów: z opinii biegłego do spraw budownictwa i wyceny robót budowlanych oraz z zeznań świadków M. L. i J. P. w sytuacji gdy były to dowody zgłoszone w terminie oraz celem wykazania faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, bez wydania przez Sąd postanowienia

o ich pominięciu, które w świetle art. 235² § 2 k.p.c. jest postanowieniem obligatoryjnym, co skutkowało błędnym ustaleniem faktów, na których ustalenie powołane były powyższe dowody jak wskazano w zarzucie 5 oraz 6 powyżej.

Mając na uwadze powyższe zarzuty apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i odrzucenie wniosku Zarządcy z dnia 3 grudnia 2020 roku i o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki G. K. zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienia zarzutu braku legitymacji czynnej wnioskodawcy, wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku zarządcy sądowego z dnia 3 grudnia 2020 roku ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i osądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki G. K. zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie należy zaznaczyć, że choć środek zaskarżenia został określony przez skarżącą jako zażalenie, to należało go potraktować jako apelację. W orzecznictwie pozostaje ugruntowane stanowisko, że w postępowaniu związanym z ustanowieniem zarządcy sądowego nieruchomości od merytorycznych postanowień Sądu przysługuje apelacja. Tak też został potraktowany środek zaskarżenia wywieziony przez uczestniczkę G. K..

Sąd Okręgowy wskazuje ponadto na okoliczność, że zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy zezwolił zarządcy sądowemu na złożenie wniosku o udzielenie dotacji celowej na wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie elewacji frontowej oraz elewacji północnej budynku nieruchomości położonej w Ł. przy Al. (...) do kwoty 420 000 zł jednoznacznie wskazując w treści postanowienia, że chodzi o złożenie takiego wniosku jedynie w 2021 roku. Sąd Okręgowy zauważa powyższą okoliczność w kontekście rozpoznania apelacji w 2022 r., co sugerowałoby bezprzedmiotowość badania zaskarżonego postanowienia. Jednakże w ocenie Sądu II instancji należało mieć na uwadze, że wniosek w rozpoznawanej sprawie został sformułowany bez wskazania konkretnego roku na złożenie wniosku o przystąpienie do konkursu, którego zezwolenie Sądu miałyby dotyczyć. Sąd Okręgowy rozpoznając apelację miał na uwadze również okoliczność, że wniosek o udzielenie dotacji celowej na wykonanie robót budowlanych może być złożony każdego roku trwania organizowanego przez (...) konkursu, w ramach którego można otrzymać dotację na remont elewacji kamienicy w Ł..

Poczynienie powyższych uwag było konieczne dla uzasadnienia decyzji Sądu II instancji o merytorycznym zbadania zasadności zarzutów apelacji skarżącej uczestniczki postępowania.

W cenie Sądu Okręgowego zarzuty apelacji tak naruszenia przepisów prawa procesowego jaki materialnego nie zasługiwały na uwzględnienie jako bezzasadne. Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Odwoławczy przyjmuje za własne. Ponadto należało podzielić także przeprowadzone przez Sąd I instancji rozważania prawne.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia przepisu prawa materialnego, tj. art. 203 k.c. w związku ze stanowiskiem apelującej o braku legitymacji czynnej zarządcy sądowego ustanowionego w niniejszej sprawie do złożenia wniosku z dnia 3 grudnia 2020 roku. Zarzut ten zmierza do wskazania, że zarządca sądowy jest uprawniony tylko do podejmowania czynności zwykłego zarządu, a tym samym legitymację do złożenia takiego wniosku posiadają wyłącznie współwłaściciele nieruchomości.

Sąd Odwoławczy, wbrew stanowisku apelującej, podzielił zapatrywanie Sądu I instancji, że zarządca sądowy posiadał legitymację czynną do wystąpienia o zgodę Sądu na dokonanie czynności objętej wnioskiem z dnia 3 grudnia 2020 roku. Podstawą takiej konstatacji jest regulacja zawarta w art. 935 § 3 k.p.c. w zw. z art. 203 k.c.. Bez wątpienia wniosek stanowił czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością. Zgodnie z art. 935 § 1 k.p.c. zarządca

sądowy jest zobowiązany do wykonywania czynności potrzebnych do prowadzenia prawidłowej gospodarki, co odpowiada zakresowi zwykłego zarządu. Trafnie wskazał Sąd Rejonowy, że zarówno w doktrynie jak i w orzecznictwie powszechne jest przekonanie, że zarządca sądowy powoływany jest przede wszystkim do sprawowania zwykłego zarządu nieruchomością. Czynności, które mieszczą się w tym zakresie, może dokonywać samodzielnie, tj. bez zgody współwłaścicieli czy zezwolenia sądu. Natomiast zważywszy na treść przepisu art. 935 § 3 k.p.c., zarządca uprawniony jest też do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd, jednak w tym przypadku wymagana jest zgoda stron, a w razie jej braku — zezwolenie sądu.

Powyższe rozważania skutkują uznaniem także za niezasadny zarzut naruszenia art. 935 § 1 k.p.c..

Chybionym okazał się także zarzut naruszenia art. 615 k.p.c. poprzez jego błędne niezastosowanie i zastosowanie wprost w niniejszej sprawie art. 935 § 1 k.p.c..

Jak to zostało już podniesione powyżej, w niniejszej sprawie prawidłowo została określona podstawa prawna legitymująca zarządcę sądowego do złożenia wniosku na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd w oparciu o art. 935 § 3 k.p.c. oraz do działania w ramach czynności zwykłego zarządu na podstawie art. 935 § 1 k.p.c..

Przepis art. 615 k.p.c. w istocie stanowi, iż przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości stosuje się w sposób odpowiedni do zarządcy sądowego. Sąd I instancji, wbrew twierdzeniu apelującej, nie zastosował tych przepisów wprost, ale uczynił to stosując przepisy odpowiednio. Nie stanowi takiego przekroczenia odpowiedniego stosowania przepisów stwierdzenie, że warunkiem dopuszczalności zaciągania zobowiązań przez zarządcę jest możliwość ich pokrycia z dochodów z nieruchomości, co jest nawiązaniem do treści art. 613 § 1 k.p.c., stanowiącego, że nadwyżkę dochodów po pokryciu wydatków wypłaca się współwłaścicielom w terminach określonych przez sąd; sąd może zdecydować o wydawaniu tej nadwyżki przez zarządcę w naturze. W okolicznościach sprawy apelujący bezzasadnie twierdzi, że odwołanie się do przepisów procesowych o zarządcy egzekucyjnym skutkowało poszerzeniem wywodzącego się z przepisów prawa materialnego zakresu działania zarządcy sądowego określonego w art. 203 k.c.. Ponownie podkreślenia wymaga, że wniosek dotyczył zgody na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością. W przedmiotowej sprawie zarządca sądowy chciał wystąpić o dotację na remont elewacji budynku. Koszty tego remontu są na tyle znaczne, że można ocenić, że jest to czynność przekraczająca zwykły zarząd nieruchomością. Ponieważ brak było zgody na złożenie wniosku ze strony G. K., zatem jedyną drogą było wystąpienie przez zarządcę do sądu o wyrażenie zgody na złożenie takiego wniosku o dotację, a takowe uprawnienie a wręcz obowiązek zarządcy wynika z treści art. 935 § 3 k.p.c..

Bezzasadnie apelująca zarzuciła naruszenie art. 935 § 2 k.p.c.. Słusznie bowiem Sąd Rejonowy w realiach przedmiotowej sprawy uznał, że wnioskodawca w sposób racjonalnie uzasadnił gospodarczą potrzebę remontowania elewacji kamienicy.

Zważywszy na zasady prawidłowego zarządu nieruchomością, Sąd I instancji wydając zgodę na złożenie wniosku o dotację, trafnie odwołał się do okoliczności, że czynność ta zmierza do zwiększenia użyteczności nieruchomości, zwiększenia potencjalnie dochodów z nieruchomości, a więc że czynność ta leży w interesie większości współwłaścicieli. Istotnym jest także fakt, że większość współwłaścicieli poparła wniosek zarządcy. Podzielić trzeba zapatrywanie Sądu, że wniosek ten daje szansę wykonania kompleksowego remontu elewacji budynku, którego koszt będzie jedynie w połowie obciążał współwłaścicieli. Co do twierdzenia apelującej o braku potrzeby przeprowadzenia w pierwszej kolejności remontu elewacji i braku przeprowadzenia dowodów w tej kwestii, to za Sądem I instancji należy wskazać, że bezspornie kamienica nie miała remontowanej elewacji od kilkunastu lat. Obie elewacje, które miałyby być objęte remontem to elewacje tzw. zewnętrzne, a z uwagi na usytuowanie kamienicy są to elewacje reprezentacyjne. Dobra prezentacja kamienicy ma znaczenie dla mieszkańców, ale przede wszystkim potencjalnych najemców lokali użytkowych (a więc lokali przynoszących największy zysk). Istotnym jest, że na estetykę elewacji zewnętrznej zwrócił uwagę wykonawca przeglądu rocznego, wskazując, iż w celu poprawy estetyki budynku należy uzupełnić brakujące tynki i pomalować wszystkie elewacje ze zmianą kolorystyki. Według Sądu Okręgowego najistotniejszym jest jednak to, że przedmiotowy remont elewacji, zważywszy na możliwą dotację pozostaje w granicach możliwości finansowych

współwłaścicieli. Zarządca wskazała, że są odłożone środki na finansowanie remontu i nie trzeba zaciągać kredytów by opłacić jego koszty. Wzmocnieniem tej argumentacji jest fakt, że w przeszłości dochody z jednego roku pozwoliły na wykonanie remontu elewacji południowej. Zatem planowany remont nie przekracza potencjalnych możliwości finansowych nieruchomości.

Uczestniczka G. K. wskazała na konieczność i pierwszeństwo w przeprowadzeniu innych remontów, to jest remontu fundamentów, fragmentu elewacji wschodniej, schodów zewnętrznych, pomieszczeń piwnicznych, nawierzchni podwórza czy ogrodzenia. Sąd Rejonowy, nie negując potrzeby ich przeprowadzenia w obszarze określonym przez uczestniczkę wskazał jednak na rzecz najistotniejszą w kontekście złożonego w przedmiotowej sprawie wniosku, a mianowicie, że te remonty nie są objęte możliwością uzyskania dotacji. Gmina udziela dotacji na remonty, które z punktu widzenia miasta i przestrzeni publicznej wpłyną korzystnie na ogólny wygląd miasta. Ponadto zarządca podniosła, że są też wykonywane stopniowo inne remonty na nieruchomości. Wskazała też na kompleksowy przegląd dźwigu windy i dokumenty potwierdzające fakt, że winda jest sprawna i nie ma potrzeby jej wymiany.

Bezzasadne okazały się zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego to jest: art. 233 k.p.c. oraz art. 278 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oraz art. 235² § 2 k.p.c. w zw. z art. 205¹² § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., także naruszenie art. 235² § 2 k.p.c. w zw. z art. 205¹² § 2 k.p.c.

Odnosząc się do tychże zarzutów kompleksowo, należało podnieść, że Sąd I instancji nie przekroczył w ocenie materiału dowodowego zasad wynikających z art. 233 k.p.c., nie naruszając zasad logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego. Apelująca nie zdołała podważyć trafności tej oceny przez Sąd Rejonowy w zakresie poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych. Pominięcie przez Sąd dowodów z opinii biegłego do spraw budownictwa i wyceny robót budowlanych oraz z zeznań świadków M. L. i J. P., było uzasadnione w realiach sprawy brakiem podstaw do szczegółowego analizowania kwestii finansowych w kontekście charakteru wniosku złożonego przez zarządcę, który dotyczył przecież tylko zgody na przystąpienie do konkursu, a więc fazy bardzo wstępnej w ubieganiu się o środki z dotacji, gdzie w procedurze konkursowej bez wątpienia konieczne będzie przedłożenie szczegółowych informacji o spełnieniu kryteriów uzyskania dotacji. Zgłoszone dowody nie były więc na etapie przedmiotowego postępowania istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Odnosząc się natomiast do zarzutu, że Sąd nie uwzględnił, że z dokumentów zgromadzonych w sprawie tj. przeglądu z 2018 i z 2019 roku oraz z dokumentów zgromadzonych w sprawie oraz dokumentacji zdjęciowej nie wynika potrzeba remontu elewacji frontowej i północnej oraz gdy elewacja południowa, która jako jedyna wymagała remontu, została już wyremontowana, to słusznie Sąd Rejonowy odwołał się w ustaleniach faktycznych do następczego w czasie przeglądu rocznego w 2020 roku ustalając w szczególności, że obecnie elewacja frontowa ze względów estetycznych wymaga odmalowania. Elewacja północna wymaga uzupełnienia tynków, gdyż po zdjęciu banneru reklamowego który kilka lat wisiał w całej elewacji pozostały spękania i złuszczenia farby i ubytki tynku.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sad Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację uczestniczki postępowania jako bezzasadną.