

## UZASADNIENIE

**Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi postanowieniem z dnia 24 maja 2021 r. w sprawie z wniosku (...) sp. z o.o. w Ł. przy udziale M. G. o zarząd nieruchomością wspólną położoną w Ł. przy ul. (...) w Ł., w przedmiocie wniosków wnioskodawcy o zatwierdzenie sprawozdań rocznych z zarządu, wniosków uczestniczki o zmianę zarządcy sądowego, o uchylenie zarządu i nadanie postanowieniu o uchyleniu zarządu rygoru natychmiastowej wykonalności:**

- 1. zatwierdził w całości sprawozdanie za rok 2013 złożone przez (...) sp. z o.o. w Ł., jako zarządcę nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), skorygowane pismem z dnia 18 stycznia 2021 r.;**
- 2. ustalił wynagrodzenie zaliczkowe dla zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na rok 2013 na kwotę 1.000 zł miesięcznie;**
- 3. ustalił wynagrodzenie dla zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na kwotę 12.000,- zł za okres sprawowanego zarządu w roku 2013;**
- 4. zatwierdził w całości sprawozdanie za rok 2014 złożone przez (...) sp. z o.o. w Ł., jako zarządcę nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), skorygowane pismem z dnia 18 stycznia 2021 r.;**
- 5. ustalił wynagrodzenie zaliczkowe dla zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na rok 2014 na kwotę 1.537,24 zł miesięcznie;**
- 6. ustalić wynagrodzenie dla zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na kwotę 18.446,88 zł za okres sprawowanego zarządu w roku 2014;**
- 7. zatwierdził w całości sprawozdanie za rok 2016 złożone przez (...) sp. z o.o. w Ł., jako zarządcę nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), skorygowane pismem z dnia 18 stycznia 2021 r.;**
- 8. ustalił wynagrodzenie zaliczkowe dla zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na rok 2016 na kwotę 1.537,24 miesięcznie;**
- 9. ustalił wynagrodzenie dla zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na kwotę 18.446,88 zł za okres sprawowanego zarządu w roku 2016;**
- 10. zatwierdził w całości sprawozdanie za rok 2017 złożone przez (...) sp. z o.o. w Ł., jako zarządcę nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), skorygowane pismem z dnia 18 stycznia 2021 r.;**
- 11. ustalił wynagrodzenie zaliczkowe dla zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na rok 2017 na kwotę 1.537,24 zł miesięcznie;**
- 12. ustalił wynagrodzenie dla zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na kwotę 18.446,88 zł za okres sprawowanego zarządu w roku 2017;**
- 13. zatwierdził w całości sprawozdanie za rok 2018 złożone przez (...) sp. z o.o. w Ł., jako zarządcę nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), skorygowane pismem z dnia 18 stycznia 2021 r.;**
- 14. ustalił wynagrodzenie zaliczkowe dla zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na rok 2018 na kwotę 1.775,085 zł miesięcznie;**
- 15. ustalił wynagrodzenie dla zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na kwotę 21.301,02 zł za okres sprawowanego zarządu w roku 2018;**

16. **umorzył postępowanie w części dotyczącej zmiany zarządcy sądowego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...);**

17. **oddalił wniosek o uchylenie zarządu sądowego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...);**

18. **stwierdził, że zarząd sądowy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) wygasł z mocy prawa wraz z dniem 12 kwietnia 2021 r. tj. z dniem uprawomocnienia się postanowienia znoszącego współwłasność tejże nieruchomości;**

19. zobowiązał (...) sp. z o.o. w Ł. do złożenia sprawozdania końcowego ze sprawowanego zarządu nad nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...) w terminie 2 miesięcy;

20. oddalił wniosek uczestniczki o nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności.

**Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:**

Postępowanie w niniejszej sprawie zainicjowane zostało wnioskiem o ustanowienie zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), złożonym przez ówczesnych współwłaścicieli tej nieruchomości J. H. i A. H. w dniu 5 listopada 2007 roku.

Postanowieniem z dnia 12 września 2008 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie charakterze uczestnika postępowania (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł..

Postanowieniem z dnia 10 czerwca 2009 roku Sąd:

1. ustanowił zarząd sądowy nad zabudowaną nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi Księgę (...),
2. wyznaczył zarządcą sądowym J. S., legitymującą się licencją zawodową zarządcy nieruchomości numer (...),
3. zobowiązał zarządcę sądowego J. S. do składania sprawozdań z zarządu nieruchomości opisaną w punkcie (1) co 6 miesięcy, przy czym pierwsze sprawozdanie w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia postanowienia,
4. ustalił wynagrodzenie zarządcy sądowego J. S. na kwotę 700 złotych,
5. zatwierdził sprawozdania tymczasowego zarządcy nieruchomości J. S. za okres od lutego 2008 roku do kwietnia 2009 roku,
6. ustalił wysokość wynagrodzenia tymczasowego zarządcy nieruchomości J. S. na kwotę 700 złotych miesięcznie.

Postanowieniem z dnia 7 października 2011 roku Sąd zwolnił od udziału w sprawie w charakterze wnoszkodawcy J. H. i A. H..

Postanowieniem z dnia 22 lutego 2012 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki M. G..

Postanowieniem z dnia 26 października 2012 roku, sprostowanym postanowieniem z dnia 11 marca 2013 roku, Sąd:

1. wyznaczył zarządcą sądowym nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi Księgę Wieczystą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. w miejsce J. S. wyznaczonej postanowieniem z dnia 10 czerwca 2009 roku;
2. zobowiązał zarządcę sądowego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. do składania sprawozdań z zarządu nieruchomości opisaną w punkcie 1. corocznie w terminie do dnia 30 kwietnia każdego roku;

3. ustalił wynagrodzenie zarządcy sądowego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na kwotę 1.000 złotych miesięcznie.

Uczestniczka M. G. wniosła o zmianę zarządcy sądowego, wskazując siebie jako kandydata na zarządcę nieruchomości.

Wnioskodawca wniósł o oddalenie wniosku o zmianę zarządcy sądowego nieruchomości, podnosząc, że zarząd sprawuje prawidłowo i brak jest podstaw do zmiany, jak również, że poniósł znaczne koszty związane z wykonywaniem zarządu. Wnioskodawca wniósł o pozostawienie go zarządcą nieruchomości do czasu zakończenia prowadzonego przed tym Sądem postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości, argumentując, że w tej sytuacji zmiana zarządcy na tak krótki okres czasu będzie mieć negatywny wpływ na prowadzenie zarządu, zwłaszcza w obliczu czasochłonności i ogromu czynności, jakie wiążą się z przekazaniem zarządu innemu podmiotowi. Z ostrożności procesowej wnioskodawca wskazał osobę K. P. jako kandydata na nowego zarządcę nieruchomości, podnosząc jego doświadczenie praktykę i kwalifikacje zawodowe

W dniu 5 maja 2014 roku zarządca sądowy złożył sprawozdanie z zarządu nad przedmiotową nieruchomością za rok 2013 i wniósł o jego zatwierdzenie.

W dniu 20 kwietnia 2015 roku zarządca sądowy złożył sprawozdanie z zarządu nad przedmiotową nieruchomością za rok 2014 i wniósł o jego zatwierdzenie.

W dniu 28 kwietnia 2016 roku zarządca sądowy złożył sprawozdanie z zarządu nad przedmiotową nieruchomością za rok 2015 i wniósł o jego zatwierdzenie.

W dniu 28 kwietnia 2017 roku zarządca sądowy złożył sprawozdanie z zarządu nad przedmiotową nieruchomością za rok 2016 i wniósł o jego zatwierdzenie. Jednocześnie wniósł o przyznanie wynagrodzenia za sprawowany okres w wysokości 12.000 złotych.

Uczestniczka wniosła o niezatwierdzenie kolejnych sprawozdań zarządcy.

Postanowieniem z dnia 3 listopada 2017 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi wyznaczył zarządcą sądowym nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) M. G. w miejsce (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wyznaczonej postanowieniem Sądu z dnia 26 października 2012 r.,

zobowiązał zarządcę sądowego M. G. do składania sprawozdań z zarządu nieruchomością opisaną w punkcie 1. (pierwszym) corocznie w terminie do dnia 30 kwietnia każdego roku, odmówił zatwierdzenia sprawozdań z zarządu sądowego nad nieruchomością złożonych przez (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. za 2013 rok; 2014 rok; 2015 rok; 2016 rok – w całości, i ustalił wysokość wynagrodzenia (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z tytułu sprawowanego zarządu nad nieruchomością na kwotę 1000 (tysiąc) złotych miesięcznie.

Postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 11 czerwca 2018 roku uchylono powyższe postanowienie i przekazano sprawę do ponownego rozpoznania.

W dniu 24 kwietnia 2018 roku zarządca sądowy złożył sprawozdanie z zarządu nad przedmiotową nieruchomością za 2017 rok i wniósł o jego zatwierdzenie. Jednocześnie wniósł o przyznanie wynagrodzenia za sprawowany okres w wysokości 12.000 zł.

W dniu 23 maja 2019 roku zarządca sądowy złożył sprawozdanie z zarządu nad przedmiotową nieruchomością za rok 2018 i wniósł o jego zatwierdzenie. Jednocześnie wniósł o przyznanie wynagrodzenia za sprawowany okres w wysokości 12.000 zł

W dniu 13 lipca 2020 roku zarządca sądowy złożył sprawozdanie z zarządu nad przedmiotową nieruchomością za rok 2019 i wniósł o jego zatwierdzenie. Jednocześnie wniósł o przyznanie wynagrodzenia za sprawowany okres w wysokości 21.301,02 zł.

Uczestniczka postępowania sprawozdanie za 2019 rok kwestionowała w zakresie określonego przez zarządcę wynagrodzenia oraz w zakresie zasadności poniesienia kosztu w wysokości 16.848,00 zł za wywóz odpadów poremontowych.

Postanowieniem z dnia 25 października 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zniósł współwłasność zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w Ł., działka (...), obręb P-9 dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości 1.248.000 zł, której współwłaścicielem są (...) spółka z o.o. i M. G. po 1/2 części w ten sposób, że przedmiotowa nieruchomość została przyznana na wyłączną własność M. G. z obowiązkiem spłaty 624.000 zł na rzecz (...) sp. z o.o.

Postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2021 r. Sądu Okręgowego w Łodzi wydanego na skutek apelacji wnioskodawcy zmieniono wyrok Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w ten sposób, że podwyższono wartość nieruchomości do kwoty 1 486 000 zł, jak również podwyższono spłatę na rzecz wnioskodawcy do kwoty 743 000 zł

Pismem z dnia 30 kwietnia 2021 roku pełnomocnik uczestniczki postępowania wniósł o wydanie postanowienia częściowego o umorzeniu postępowania w części dotyczącej zmiany zarządcy sądowego nad nieruchomością z uwagi na wygaśnięcie tego zarządu z dniem uprawomocnienia się orzeczenia o przeniesieniu prawa własności nieruchomości na rzecz M. G., postanowienia częściowego uchylającego zarząd sądowy nad nieruchomością z uwagi na ustanie przesłanek ustawowych co do dalszego jego trwania, jak również nadanie postanowieniu rygoru natychmiastowej wykonalności. Wniósł również o obciążenie wnioskodawcy kosztami postępowania.

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) oznaczona jest jako działka nr (...) w obrębie P-9, o powierzchni 0,1147ha. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem wielorodzinnym frontowym, czterokondygnacyjnym oraz budynkiem wielorodzinnym prawej oficyny trzykondygnacyjnym. W nieruchomości znajduje się 28 lokali mieszkalnych. Nadto dodatkową zabudowę nieruchomości tworzy zespół obiektów gospodarczych, częściowo drewnianych, częściowo murowanych, w których mieszczą się komórki.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. nabyła udziały w nieruchomości przy ul. (...), wynoszące łącznie 1/2 część, od A. i J. W. małżonków H., na podstawie umowy sprzedaży, zawartej w dniu 14 sierpnia 2008 roku, Rep.A nr 7037/2008, notariusz E. Ś. w Ł..

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. prowadzi działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terenie Ł. i okolic. Zajmuje się pośrednictwem w zakresie: kupna, sprzedaży, najmu mieszkań, domów, lokali biurowych, lokali komercyjnych, kupna i sprzedaży kamienic, magazynów i działek. Zarządza nieruchomościami, głównie prywatnymi kamienicami. Sprawuje zarządy przymusowe nieruchomości.

M. G. nabyła w drodze darowizny od swej babki Z. G. udział we własności przedmiotowej nieruchomości (umowa darowizny z dnia 25 czerwca 2010 roku, Rep.A nr 6810/2010, notariusz M. K.), wynoszący 1/2 część.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przejęła w 2013 roku wykonywanie zarządu od J. S..

J. P. sprawuje obsługę podatkową firmy (...). Istnieje łączna obsługa podatkowa wszystkich nieruchomości pozostających w zasobie wnioskodawcy, a koszty i przychody z tej nieruchomości wchodzi do łącznych kosztów i przychodów spółki. Podstawę obliczania VAT-u stanowi przepis art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o podatku od towarów i usług, w którym jest mowa, że usługi w zakresie wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości o charakterze mieszkalnym lub części nieruchomości, na własny rachunek, wyłącznie na cele mieszkaniowe, są zwolnione od podatku VAT. Cała nieruchomość przy ul. (...) jest nieruchomością mieszkalną, więc zgodnie z art. 90 ustawy wszystkie umowy najmu są zwolnione od podatku VAT. Koszt VAT jest częścią kosztów ogólnych.

D. S. jest Administratorem nieruchomości należących do (...) sp. z o.o., w tym nieruchomości przy ul. (...). Nieruchomością przy ul. (...) zajmuje się od połowy 2014 roku. Do jej czynności należy cały zakres działań administratora, np. pobiera czynsze, nadzoruje sprawność techniczną urządzeń, dba o naprawy, przeglądy, wykonuje pracę biurową. Były problemy z poprzednim zarządcą nieruchomości, p. S., np. w uzyskaniu dokumentacji nieruchomości. B&P nie może udostępnić wszystkich wyciągów bankowych, bo na nich są też dane dotyczące innych nieruchomości, innych transakcji, innych najemców. B&P ma wspólne konto dla całości zasobów spółki, nie ma wyodrębnionego konta dla tej nieruchomości. Administrator nie zajmuje się kosztami nieruchomości, tym zajmuje się księgowa spółki.

Wnioskodawca w sprawozdaniu z zarządu za 2013 rok wskazał, że w odniesieniu do 3 lokali dochodził od Gminy Ł. odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych; zawarto ugodę na kwotę 55.000 złotych. W 2013 roku nie były zawierane żadne nowe umowy najmu lokali mieszkalnych. (...) P (...) wskazała, że korzystała z osobnego konta bankowego dla prowadzonej działalności gospodarczej. W załączonym zestawieniu finansowym przedstawiła sumy należności wydatkowanych na koszty eksploatacyjne, które były rozliczane w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości oraz koszty ogólne, które z racji ich przedmiotu, mogły zostać rozliczone wyłącznie w proporcji do przychodów (naliczeń) z tej nieruchomości i pozostałych nieruchomości zarządzanych przez wnioskodawcę.

Wnioskodawca w sprawozdaniu z zarządu za 2014 rok wskazał, że w celu właściwego funkcjonowania oraz utrzymania stanu nieruchomości podjął następujące działania:

- zawarł umowę ubezpieczenia w (...) SA w celu zagwarantowania nieruchomości kompleksowego ubezpieczenia odpowiadającego ubezpieczeniu licencjonowanego zarządcy,
- złożył we właściwej komórce (...) deklarację na podatek od nieruchomości,
- utrzymał współpracę z kancelarią radcy prawnego M. F. w celu zapewnienia nieruchomości profesjonalnej obsługi prawnej,
- dokonał przeglądów techniczne nieruchomości,
- wykonał remonty: kompleksowy mieszkań (...), wymianę stolarki okiennej w lokalu (...), punktowe naprawy dachu oraz kominów, zakupił i zainstalował nowe skrzynki pocztowe,
- prowadził korespondencję z wszelkimi urzędami, instytucjami oraz najemcami w zakresie spraw dotyczących nieruchomości.

Wnioskodawca prowadził postępowania sądowe w stosunku do najemców trzech lokali.

Wynik finansowy za rok 2014 został wypracowany na poziomie 7.090,65 złotych.

Zarządca wskazał, że w przyszłym (2015) roku zamierza: planuje rozpocząć prace remontowe klatki schodowej wraz z wymianą stolarki okiennej, kontynuować remonty lokali zdewastowanych przez byłych najemców i przygotować je do wynajmu. Zamierzał również założyć bramę wjazdową do nieruchomości.

Wnioskodawca w sprawozdaniu z zarządu za 2015 rok wskazał, że w celu właściwego funkcjonowania oraz utrzymania stanu nieruchomości podjął następujące działania:

- zawarł umowę ubezpieczenia w (...) SA w celu zagwarantowania nieruchomości kompleksowego ubezpieczenia odpowiadającego ubezpieczeniu licencjonowanego zarządcy,
- złożył we właściwej komórce (...) deklarację na podatek od nieruchomości,
- złożył we właściwej komórce (...) deklarację dotyczącą wywozu nieczystości stałych,

- dokonał przeglądów technicznych nieruchomości: instalacji gazowej, instalacji elektrycznej, instalacji gazowej, roczny przegląd budowlany, przegląd kominiarski,
- wykonał remonty: wymianę stolarki okiennej w lokalu nr (...), naprawę dachu i rynny oraz naprawę drzwi do klatki schodowej,
- wykonywał bieżące naprawy instalacji elektrycznej, gazowej oraz kanalizacji,
- nawiązał współpracę z (...) P. K. w celu utrzymania porządku na posesji,
- prowadził korespondencję z wszelkimi urzędami, instytucjami oraz najemcami w zakresie spraw dotyczących nieruchomości.

Wnioskodawca zawarł jedną umowę najmu (dotyczącą lokalu nr (...)) oraz dochodził odszkodowań od Gminy Ł. za niezapewnienie lokali socjalnych osobom z prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym i orzeczonym uprawnieniem do lokalu socjalnego.

Wynik finansowy za rok 2015 został wypracowany na poziomie 23.779,85 złotych.

Zarządca wskazał, że w przyszłym (2016) roku zamierza dokonać szerokich prac na nieruchomości, tj. impregnacji, wzmocnienia konstrukcji, usunięcia korozji biologicznej, konserwacji pokrycia dachu, kontynuowania naprawy kominów, oczyszczenia rynien, zakończenia naprawy, uzupełnienia zamknięcia rewizji i wylewki, remont bramy przejazdowej, wykonania kompleksowego remontu elewacji, wymiany stolarki okiennej, malowanie stolarki drzwiowej, remont klatki schodowej i korytarzy, remont piwnicy pod budynkiem frontowym, rozbiórki budynków w stanie awaryjnym, przy czym jak wskazał, prace te mogą potrwać nawet do 2018 roku.

Wnioskodawca w sprawozdaniu z zarządu za 2016 rok wskazał, że w celu właściwego funkcjonowania oraz utrzymania stanu nieruchomości podjął następujące działania:

- zawarł umowę ubezpieczenia w (...) SA w celu zagwarantowania nieruchomości kompleksowego ubezpieczenia odpowiadającego ubezpieczeniu licencjonowanego zarządcy,
- złożył we właściwej komórce (...) deklarację na podatek od nieruchomości za rok 2016,
- złożył we właściwej komórce (...) deklarację dotyczącą wywozu nieczystości stałych,
- dokonał przeglądów technicznych nieruchomości,
- wykonywał bieżące prace remontowe,
- wykonywał bieżące naprawy instalacji elektrycznej, gazowej oraz kanalizacji,
- nawiązał współpracę z (...) P. K. w celu utrzymania porządku na posesji,
- prowadził korespondencję z wszelkimi urzędami, instytucjami oraz najemcami w zakresie spraw dotyczących nieruchomości.

Wnioskodawca zawarł pięć umów najmu lokali (dotyczących lokali nr (...), 4a, 5, 16 i 20), prowadził działania windykacyjne oraz negocjacje mające na celu wyegzekwowanie powstałego zadłużenia oraz dochodził odszkodowań od Gminy Ł. za niezapewnienie lokali socjalnych osobom z prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym i orzeczonym uprawnieniem do lokalu socjalnego.

Wynik finansowy za rok 2016 został wypracowany na poziomie 38.007,93 złotych.

Zarządca wskazał, że w przyszłym (2017) roku zamierza dokonać prac wskazanych w decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr (...), które sfinansuje z zysku nieruchomości.

Wnioskodawca w sprawozdaniu z zarządu za 2017 rok wskazał, że w celu właściwego funkcjonowania oraz utrzymania stanu nieruchomości podjął następujące działania:

- zawarł umowę ubezpieczenia w (...) SA w celu zagwarantowania nieruchomości kompleksowego ubezpieczenia odpowiadającego ubezpieczeniu licencjonowanego zarządcy,
- złożył we właściwej komórce (...) deklarację na podatek od nieruchomości,
- dokonał przeglądów technicznych nieruchomości,
- złożył deklarację dotyczącą wywozu nieczystości stałych,
- wykonał remonty: montaż stolarki okiennej w mieszkaniu nr (...), liczne prace dekarские, w tym punktowa naprawa dachu
- liczne prace budowlane zlecone przez Inspektora Nadzoru Budowlanego,
- uzyskał zezwolenie na remont w postaci wymiany instalacji elektrycznej,
- prowadził korespondencję z wszelkimi urzędami, instytucjami oraz najemcami w zakresie spraw dotyczących nieruchomości.

Zawarł trzy umowy najmu dotyczące lokali nr (...).

Wnioskodawca prowadził postępowania sądowe w stosunku do najemców dwóch

Wynik finansowy za rok 2017 został wypracowany na poziomie 57 671,46 złotych.

Wnioskodawca w sprawozdaniu z zarządu za 2018 rok wskazał, że w celu właściwego funkcjonowania oraz utrzymania stanu nieruchomości podjął następujące działania:

- zawarł umowę ubezpieczenia w (...) S.A. w celu zagwarantowania nieruchomości kompleksowego ubezpieczenia odpowiadającego ubezpieczeniu licencjonowanego zarządcy jak również ubezpieczenia majątkowego,
- złożył we właściwej komórce (...) deklarację na podatek od nieruchomości,
- dokonał przeglądów technicznych nieruchomości,
- złożył deklarację dotyczącą wywozu nieczystości stałych,
- wykonał remonty: naprawy elektryczne, dachu, wymiana drzwi do piwnicy, naprawa rur spustowych
- przeprowadzono dezynsekcję i dezynfekcję nieruchomości,
- utrzymana została współpraca z firmą (...)
- prowadził korespondencję z wszelkimi urzędami, instytucjami oraz najemcami w zakresie spraw dotyczących nieruchomości.

Zawarł jedną umowę najmu lokalu (...).

Wnioskodawca prowadził postępowania sądowe w stosunku do najemców dwóch.

Wynik finansowy za rok 2018 został wypracowany na poziomie 1564,27 złotych.

Wnioskodawca w sprawozdaniu z zarządu za 2019 rok wskazał, że w celu właściwego funkcjonowania oraz utrzymania stanu nieruchomości podjął następujące działania:

- zawarł umowę ubezpieczenia w (...) S.A. w celu zagwarantowania nieruchomości kompleksowego ubezpieczenia odpowiadającego ubezpieczeniu licencjonowanego zarządcy, jak i umowa celem ubezpieczenia majątkowego nieruchomości,
- złożył we właściwej komórce (...) deklarację na podatek od nieruchomości za rok 2019,
- złożył we właściwej komórce (...) deklarację dotyczącą wywozu nieczystości stałych,
- dokonał przeglądów technicznych nieruchomości,
- wykonywał bieżące prace remontowe,
- wykonywał bieżące naprawy instalacji elektrycznej, gazowej oraz kanalizacji,
- była kontynuowana współpraca z (...) P. K. w celu utrzymania porządku na posesji,
- prowadził korespondencję z wszelkimi urzędami, instytucjami oraz najemcami w zakresie spraw dotyczących nieruchomości.

Z uwagi na zgromadzenie pożytków w latach poprzednich przeprowadzono remonty w postaci remontu elewacji, renowacji fasady frontowej, rozbiórki podłóg i ścian działkowych, montażu bramy automatycznej, instalacji domofonów oraz wyniesienia układów pomiarowych wraz z zasilaniem oraz wymianą oświetlenia. Z uwagi na powyższe remonty wnioskodawca zorganizował wywóz dużej ilości odpadów poremontowych.

Wnioskodawca nie zawierał umów najmu z uwagi na wynajęcie lokali w latach poprzednich, prowadził działania windykacyjne oraz negocjacje mające na celu wyegzekwowanie powstałego zadłużenia oraz dochodził odszkodowań od Gminy Ł. za niezapewnienie lokali socjalnych osobom z prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym i orzeczonym uprawnieniem do lokalu socjalnego.

Wynik finansowy za rok 2019 został wypracowany na poziomie 313 044,06 złotych.

Generalny wniosek biegłego wskazywał, że zarząd sądowy nad nieruchomością w określonym okresie był sprawowany zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Pozytywnym aspektem zarządu sprawowanego przez pozwaną jest wykonanie w sposób prawidłowy remontu dachu, remont klatki schodowej, wymiany okien, rozbiórki podłóg i ścian działowych, montaż bramy automatycznej, domofonów, elektryczności, odnowienia elewacji - jednego z najważniejszych elementów oceny całej nieruchomości, który ma wpływ na wysokość stawki czynszu najmu lokali w budynku frontowym.

Niedociągnięcia w sprawozdaniach polegały na umieszczeniu w nich kosztów wynajmu biur, wynagrodzenia zatrudnionych pracowników, usług telekomunikacyjnych, materiałów biurowych, usług informatycznych, kosztów komunikacji. Zgodnie z opinią biegłego są to koszty działalności wnioskodawcy, które wpływają na dochód zarządcy, a nie koszty nieruchomości przy ul. (...). Powyższe wydatki są ponoszone przez każdą jednostkę prowadzącą działalność gospodarczą i nie powinny być doliczane do wydatków danej nieruchomości będącej przedmiotem zarządu.

Należy wskazać, iż pewne nieścisłości pojawiły się również w zakresie wydatków pt. „wynagrodzenie”. W skład tych wydatków wchodziły nie tylko koszty wynagrodzeń wszystkich pracowników wnioskodawcy, lecz również część wynagrodzenia za usługi prawne. Ustalił, iż w ich skład wchodziła część wynagrodzenia radców prawnych



zatrudnionych na podstawie umów o pracę. Przedmiotowy koszt powinien być prawidłowo i jednoznacznie określone jako wynagrodzenie działu prawnego i powinien kształtować się następująco:

- 2013 - 1657,58 zł
- 2014 – 3563,16 zł
- 2016 – 4014,01 zł
- 2017 – 5365,82 zł
- 2018 - 5002,93 zł

Biegły zakwestionował również pozycję kosztów „windykacja” z uwagi na brak związku z kosztami windykacji przedmiotowej nieruchomości. Opłaty te dotyczyły jedynie opłat na rzecz Krajowego Rejestru Długów. Jest to również koszt operacyjny danego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą i nie powinien być wliczany na tej samej zasadzie co wyżej wymienione koszty.

W zakresie wynagrodzenia dla zarządcy biegły przychylił się do stawki zaproponowanej przez spółkę (...). Wynagrodzenie z tytułu sprawowania zarządu sądowego kształtuje się następująco:

- 2013 – 1000 zł na miesiąc (12 tysięcy za rok)
- 2014 – 1,30 zł/m<sup>2</sup> /miesiąc (18 460,88 zł za rok)
- 2015 – 1,30 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc (18 460,88 zł za rok)
- 2016 – 1,30 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc (18 460,88 zł za rok)
- 2017 – 1,30 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc (18 460,88 zł za rok)
- 2018 – 1,50 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc (21 301,02 zł za rok)

Wysokość wynagrodzenia wynika ze stosunkowo niedużej powierzchni użytkowej zarządzanego budynku. Powierzchnia przyjęta przez biegłego – 1183,39 m<sup>2</sup> ustalona została na podstawie Rejestru budynków, jest zdecydowanie mniejsza od średniej powierzchni budynków wielolokalowych w których zlecany jest zarząd nieruchomości (2500 m<sup>2</sup>).

Pismem z dnia 18 lipca 2020 roku wnioskodawca wniósł korektę sprawozdania za lata 2014, 2016, 2017, 2018 r. w związku z zakwestionowaniem przez biegłego kosztów dostawy wody i odbioru nieczystości płynnych. Nadto korekta dotyczyła kosztów ogólnych, tj. wydatków zarządcy sądowego w zakresie usług telekomunikacyjnych, usług informatycznych, usług pocztowych, prowizji bankowych, koszty najmu biura, paliwa i serwisów samochodów oraz wynagrodzenia pracowników.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie powołanych dowodów.

W całości kształcie zgromadzonego materiału dowodowego, z uwagi na specyfikę postępowania i wynikający z niej zakres badania oraz wobec postawy procesowej stron, ich stanowisk oraz podjętej inicjatywy dowodowej, kluczowe znaczenie w niniejszej sprawie miała ocena złożonych przez zarządcę sądowego sprawozdań z wykonywania zarządu w świetle opinii biegłego zarówno podstawowej, jak i uzupełniających.

Ostateczne wnioski przedmiotowej opinii zostały przez wnioskodawcę uwzględnione w dokonanych przez niego korektach.

Natomiast uczestniczka postępowania M. G. kwestionowała obie opinie uzupełniające. W szczególności wynagrodzenie zarządcy wskazane przez biegłego, wskazując, iż jest to kwota wyższa niż pierwotnie strona deklarowała. Wskazywała na stronniczość biegłego i niedopuszczalny stosunek wobec wnioskodawcy. Nadto, iż opinia została wydana na podstawie niepełnej dokumentacji, poddawała także w wątpliwość koszt obsługi prawnej.

Sąd I instancji ustalając stan faktyczny w całości uznał za wiarygodną opinie biegłego mgr inżyniera J. K. (1). W ocenie Sądu Rejonowego sporządzona przez niego opinia wraz z opiniami uzupełniającymi, których potrzeba wydania wyniknęła z konieczności wypowiedzenia się do co zastrzeżeń stron, na zarządzenie sądu, jest przydatna do rozstrzygnięcia sprawy. Opinie są niesprzeczne i rzetelne, zostały sporządzone przez profesjonalistę z ponad dwudziestoletnim doświadczeniem. Biegły odniósł się wyczerpująco do wszystkich zagadnień i zastrzeżeń podnoszonych przez strony, które były relewantne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy czego wynikiem są dwie opinie uzupełniające. W sposób kategoryczny rozstrzygnął kwestie prawidłowości przedsięwziętych przez wnioskodawcę inwestycji i czynności zachowawczych dotyczących przedmiotowej nieruchomości. W sposób szczegółowy wytknął wszelkie zastrzeżenia dotyczące rozliczeń kosztów zarządu, co dodatkowo wskazuje na bezstronność biegłego.

W ocenie Sądu Rejonowego sprawozdania podlegały zatwierdzeniu, bowiem po dokonaniu korekty były one zgodne z wnioskami opinii biegłego J. K. (1), które Sąd I instancji uznał za rzetelne i bezstronne, o czym świadczy m.in. treść opinii uzupełniającej z dnia 27 września 2020 r. Sąd Rejonowy ustalił, iż generalny wniosek biegłego wskazywał, że zarząd sądowy w określonym okresie był sprawowany zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, zaś wskazane niedociągnięcia w zakresie zaliczenia do kosztów zarządu dodatkowych nieuzasadnionych kosztów zostały skorygowane. Co do wysokości wynagrodzenia nie zostało ono dotychczas ustalone przez Sąd niższego rzędu zatem zasadne jest ustalenie go oddzielnie dla każdego roku.

Sąd Rejonowy wskazał, że kwestie zarządu związanego ze współwłasnością regulują przepisy art. 611 i następne ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku - Kodeksu postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 roku, poz. 1822, z późn. zm.) – dalej jako „k.p.c.”. Z kolei art. 615 k.p.c. przewiduje odpowiednie stosowanie do wyznaczenia zarządcy i sprawowania zarządu przepisów o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości, o ile przepisy Rozdziału 3 k.p.c. (tj. art. art. 921-941 k.p.c.) nie stanowią inaczej.

Wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie, że przy odpowiednim stosowaniu tych przepisów uwzględnia się odmienności wynikające z tego, że zarząd w toku egzekucji służy celom postępowania egzekucyjnego, podczas gdy zarząd przy współwłasności i użytkowaniu ma na celu regulowanie spornych stosunków między współwłaścicielami albo między użytkownikiem i właścicielem obciążonej rzeczy, nie zawsze więc do tych osób można odnieść unormowania dotyczące wierzycieli i dłużników.

W przedmiotowej sprawie postanowieniem z dnia 25 października 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zniósł współwłasność przedmiotowej nieruchomości w ten sposób, iż przyznał ją na własność uczestnicze postępowania M. G. z obowiązkiem spłaty wnioskodawcy. Powyższe powoduje, iż odpadła podstawa dalszego trwania zarządu i z uwagi na to Sąd Rejonowy w punkcie 16 umorzył postępowania w części dotyczącej zmiany zarządcy sądowego nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł.

Z uwagi na powyższą okoliczność, tj. zniesieniem współwłasności Sąd I instancji oddalił wnioski o uchylenie zarządu sądowego przedmiotowej nieruchomości z uwagi na jego bezprzedmiotowość. Zgodnie z art. 614 k.p.c. Sąd uchyli zarząd, gdy odpadnie podstawa dalszego jego trwania. Podstawą ustanowienia zarządu sądowego jest wymieniony w art. 203 k.c. brak zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość. W niniejszej sprawie żadna z przesłanek, która była podstawą ustanowienia zarządu nie odpadła, natomiast wydane zostało postanowienie znoszące współwłasność nieruchomości, co czyni zarząd bezprzedmiotowy, bowiem brak jest przedmiotu tego zarządu.

Jak słusznie wskazywał Sąd Okręgowy w Białymstoku w postanowieniu z dnia 9 października 2014 r. II Ca 702/14 Lex 1849363 zarząd wygasa z mocy prawa wraz z uprawomocnieniem się postanowienia znoszącego współwłasność, w związku z czym wnioski o jego uchylenie trafiają w „próżnię” i powinien zostać oddalony. Argumentując, Sąd Okręgowy odwołał się do poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 14 grudnia 2007 roku, sygn. akt III CZP 124/07 gdzie co prawda Sąd Najwyższy odnosił się do zarządu ustanowionego w trybie udzielenia zabezpieczenia w trwającej sprawie o zniesienie współwłasności, niemniej stanął na stanowisku, że zarządca ustanowiony na podstawie postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości traci po upadku zabezpieczenia legitymację procesową w sprawie wytoczonej w ramach sprawowanego zarządu. Z uwagi na powyższe nie ma już potrzeby sprawowania dalszego zarządu. Pogląd ten jest, w ocenie Sądu Okręgowego w Białymstoku, również aktualny w odniesieniu do sytuacji zarządcy po zniesieniu współwłasności. Zarządca sądowy z momentem uprawomocnienia się postanowienia o zniesieniu współwłasności traci uprawnienie do wykonywania zarządu sądowego z mocy prawa. Zarząd taki jest bezprzedmiotowy, bo brak przedmiotu zarządu opisanego w postanowieniu o jego ustanowieniu.

W konsekwencji zatem uprawomocnienia się w dniu 12 kwietnia 2021 roku postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi o zniesieniu współwłasności nieruchomości przy ul (...) w Ł. należało uznać, iż z tą datą wygasł z mocy prawa zarząd sądowy przedmiotowej nieruchomości, co Sąd Rejonowy stwierdził zgodnie z pkt 18 sentencji postanowienia.

Z uwagi na powyższe brak było substratu postanowienia, któremu można by nadać rygor natychmiastowej wykonalności zgodnie z wnioskiem uczestniczki postępowania. Sąd instancji bowiem nie zasądził żadnej należności ( art. 333 § 2 k.p.c.), ani też Sąd Rejonowy nie wydał, stwierdzając wygaśnięcie zarządu z mocy prawa, postanowienia nadającego się do wykonania w drodze egzekucji ( art. 333 § 3 k.p.c.) Z uwagi na powyższy wniosek o nadanie rygoru należało oddalić stosowanie do pkt 20 sentencji postanowienia.

Zgodnie z art. 937 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy zobowiązał wnioskodawcę do złożenia sprawozdania końcowego ze sprawowanego zarządu nad przedmiotową nieruchomością w terminie dwóch miesięcy.

Stosownie do przepisu art. 937 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c., zarządca sądowy ma obowiązek składania sądowi w wyznaczonych terminach, co najmniej raz w roku oraz po ukończeniu zarządu, sprawozdań ze swych czynności, jak również udokumentowanych sprawozdań rachunkowych. Stosownie do § 2 art. 937 k.p.c., podlegają one kontroli sądu, który po ich rozpatrzeniu, a zwłaszcza przedstawionych w nich pozycji rachunkowych, zatwierdza sprawozdania albo odmawia ich zatwierdzenia w całości lub części.

Sprawozdanie zarządcy winno obejmować wymienienie podjętych przez zarządcę czynności ze wskazaniem celu ich podjęcia, zamierzonych i osiągniętych rezultatów oraz przedstawienie sprawozdania rachunkowego, ze wskazaniem osiągniętych z nieruchomości dochodów i pożytków oraz poczynionych wydatków. Konieczne jest także złożenie dokumentów potwierdzających sprawozdanie rachunkowe. Ocena sprawozdania dokonywana jest przez sąd zarówno z punktu widzenia jego prawdziwości, rzetelności i prawidłowości, jak również pod kątem celowości dokonanych czynności (art. 935 k.p.c.).

W niniejszej sprawie, Sąd Rejonowy wyznaczając postanowieniem z dnia 26 października 2012 roku zarządcę sądowego nieruchomości przy ul. (...) w osobie współwłaściciela nieruchomości, wnioskodawcy (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., zobowiązał zarządcę do składania sprawozdań z zarządu nad przedmiotową nieruchomością corocznie w terminie do dnia 30 kwietnia każdego roku.

Zarządca corocznie wywiązywał się w terminie z nałożonego nań obowiązku. Przedmiotem rozpoznania są sprawozdania za następujące lata: 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019. Zostały one zakwestionowane przez uczestniczkę M. G.. Konieczność ich oceny wymagała odwołania się zatem do opinii biegłego.

Mając na względzie całokształt poczynionych ustaleń, Sąd I instancji doszedł do przekonania, że przedłożone sprawozdania za lata 2013, 2014, 2016, 2017, 2018 zasługują na akceptację, ponieważ generalny wniosek biegłego wskazywał, że zarząd sądowy w określonym okresie był sprawowany zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, zaś wskazane niedociągnięcia w zakresie zaliczenia do kosztów zarządu dodatkowych nieuzasadnionych kosztów zostały skorygowane przez wnioskodawcę pismem z dnia 18 stycznia 2021 roku zgodnie z zastrzeżeniami poczynionymi przez biegłego. Jak wskazywano wyżej wnioskodawca dokonał korekty w zakresie wydatków za usługi telekomunikacyjne, usługi windykacyjne i prawne, usługi informatyczne, usługi pocztowe, koszty najmu biura, paliwo, serwis samochodów oraz wynagrodzenie pracowników. Sprawozdania za powyższe lata po wprowadzeniu zmian odpowiadają prawu, są prawidłowe, rzetelne i wydatki w nich opisane są celowe. W swojej opinii biegły zakwestionował część wydatków ogólnych w zakresie wynagrodzeń, nie uwzględniając ich w części, a w części przenosząc je do wydatków z grupy obsługi prawnej. Zgodnie z wnioskiem opinii biegłego wnioskodawca dokonał odpowiednich korekt w sprawozdaniach. Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy zatwierdził sprawozdania w całości za lata 2013, 2014, 2016, 2017, 2018 zgodnie z punktami 1, 4, 7, 10, 13 sentencji postanowienia.

Zdaniem Sądu Rejonowego, nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty uczestniczki postępowania dotyczące opinii uzupełniających. Na wstępie należy zaznaczyć, iż w opinii Sądu I instancji brak jest podstaw do wyłączenia biegłego ze sprawy. Nie zaszły żadne okoliczności, które poddawałyby w wątpliwość jego bezstronność. Biegły w sposób profesjonalny i szczegółowy odnosił się do każdej kwestii. Złośliwość wskazywaną przez uczestniczkę, należy traktować nie jako podstawę do wyłączenia biegłego, lecz jedynie jako wskazanie pewnych omyłek, których popełnienie biegły zarzucał zresztą obu stronom.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż niezasadny jest zarzut uczestniczki postępowania jakoby biegły nie był zobowiązany do złożenia opinii uzupełniającej tylko do złożenia wyjaśnień w związku z określonymi zastrzeżeniami podnoszonymi przez strony. Należy mieć na uwadze, iż Sąd orzekający ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszej opinii biegłego, tj. uzupełniającej, tylko wówczas, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy, gdy opinia, którą dysponuje zawiera istotne luki, gdyż nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, a mianowicie gdy przedstawiona przez biegłego analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania co do trafności wniosków końcowych. Jeżeli natomiast opinia biegłego wywołuje u sądu uzasadnione wątpliwości z uwagi na występujące w niej błędy, sprzeczności lub inne wady, wówczas sąd ten ma obowiązek zastosowania art. 286 k.p.c., poprzez zażądanie ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie lub - w razie potrzeby - zażądania dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 4 września 2020 r., sygn. akt I ACa 553/19). Należy stwierdzić, iż uzupełniające opinie biegłego były wydane z uwagi na zarzuty stron polegające na niewypowiedzeniu się przez biegłego na określone zagadnienia. W ocenie Sądu Rejonowego opinie biegłego nie charakteryzowały się sprzecznościami czy błędami.

Biegły oparł się na całokształcie materiału dowodowego w postaci dokumentów w aktach sądowych, dokumentach znajdujących się w siedzibie wnioskodawcy, przebywał tamże 8 razy w sumie 32 godziny, zatem chybione w ocenie Sądu I instancji jest twierdzenie o niepełności czy oparciu się przez biegłego na niepełnym materiale.

Nadto biegły wskazał, iż brak jest obowiązku organizowania przetargów bądź konkursów na wykonanie robót budowlanych. Zarzut uczestniczki w tym zakresie jest nietrafny. Oprócz wskazania biegłego również z wiedzy ogólnej i powszechnie dostępnej wynika, że zarządcy wielu nieruchomości korzystają z usług określonych podwykonawców z uwagi na znajomość ich oferty, wiedzy technicznej i w końcu ceny.

W ocenie Sądu Rejonowego niezasadne są wątpliwości uczestniczki dotyczące zasadności przeprowadzenia remontu prawej oficyny z uwagi na stan budynku określony jako zagrożenia dla życia i zdrowia. Należy mieć na uwadze, że argumentem zakwalifikowania budynku do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny w Polsce nie jest opinia projektanta, który stwierdza w sposób udokumentowany zniszczenie określonych elementów konstrukcyjnych, lecz prawie w każdym przypadku, iż koszt remontu przekroczy np. 70 % wartości budynku, co czyni remont nieopłacalnym.

Zdaniem Sądu Rejonowego niezasadne jest stwierdzenie uczestniczki, iż zarządca pobiera odstępne od nabywców lokali. M. G. na dzień wydawania postanowienia nie wykazała w żaden sposób, iż taka praktyka miała miejsce. Nadto biegły w swojej opinii nie stwierdził, iż ma ona miejsce. Sąd I instancji zatem nie może opierać się w tej mierze na niepopartych dowodami twierdzeniach uczestniczki, albo przypuszczeniach, że taka praktyka stosowana była w nieruchomości, w której wnioskodawca sprawował zarząd. Wskazać przy tym trzeba, że odstępne nie może stanowić dochodu z nieruchomości, pobierane bowiem bez podstawy prawnej jest świadczeniem nienależnym ( art. 410 k.c.), które co do zasady zwrócone powinno być z chwilą jego pobrania, przy czym wymagalność jego zależy od żądania jego zwrotu przez osobę, która takie nienależne świadczenie spełniła. Jak wskazał SN w wyroku 28 kwietnia 2004 r. V CK 461/03 zobowiązanie do zwrotu nienależnego świadczenia ma charakter bezterminowy. Oznacza to, że termin spełnienia takiego świadczenia musi być wyznaczony zgodnie z art. 455 k.c., a więc niezwłocznie po wezwaniu skierowanym przez zubożonego.

Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że chybione są również zarzuty uczestniczki kwestionujące faktury dotyczące remontu klatki schodowej, wymiany okien, użycia podnośnika. Biegły wskazał w sposób kategoryczny, iż dotyczą one przedmiotowej nieruchomości jak również obejmują zarówno robociznę jak i materiały.

Sąd Rejonowy przychylił się w całości do ustaleń opinii biegłego K., wnioskodawca przeprowadził szereg remontów m.in. renowację frontu kamienicy, klatki schodowej, prowadzi aktualnie remont lokali oficyny. Wszystkie te działania mają na celu wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości i jak wskazuje biegły do osiągnięcia w bliskiej perspektywie dochodu w wysokości 80.000 zł.

Kierując swoje rozważania w stosunku do wynagrodzenia zarządcy sądowego nieruchomości, Sąd I instancji podzielił stanowisko biegłego wyrażone w przedstawionych jego opiniach, iż wysokość wynagrodzenia wskazana przez B&P jest adekwatna do jakości i sposobu sprawowania zarządu. Wysokość wynagrodzenia uzależniono od powierzchni nieruchomości. Odniesiono się również do zarządu sądowego innych nieruchomości o powierzchni zdecydowanie większej od przedmiotowej nieruchomości. Biegły podnosił, że wynagrodzenie zarządcy, a często i administratora budynku, często przy braku przeprowadzenia jakichkolwiek remontów czy modernizacji wynosi minimum 2000 zł za miesiąc. Należy mieć na uwadze, iż w każdym roku określone czynności remontowe i porządkowe były wykonywane przez wnioskodawcę zgodnie ze składanymi sprawozdaniami. Sąd Rejonowy, przychylając się do ustaleń opinii uzupełniającej w zakresie powyższym przyznał wynagrodzenie zarządcy w wysokości żądanej stosownie do pkt 2, 5, 8, 11, 14 sentencji postanowienia w sposób zaliczkowy w wymiarze miesięcznym, zaś stosownie do pkt 3, 6, 9,12, 15 sentencji postanowienia w wymiarze rocznym, przyjmując, iż za lata 2013,2014, 2016, 2017 należne wynagrodzenie wynosi po 18,446,88 zł, za rok 2018 w wysokości 21301,02 zł.

Zarzuty uczestniczki w powyższym zakresie Sąd Rejonowy uznał za niezasadne i wskazał, iż wynagrodzenia nie może być ustalane w oderwaniu od faktycznie i rzeczywiście przedsięwziętych czynności. Sąd I instancji uznał za stosowne przyznać wynagrodzenie w wysokości jak wskazywał biegły uznając, iż jest ono adekwatne do poniesionych przez wnioskodawcę nakładów i uwzględnia obowiązujące na rynku stawki ( art. 735 § 2 k.c.).

***Apelację od wskazanego postanowienia wywiódła uczestniczka M. G., zaskarżając je w części co do punktów od 1 do 15 orzeczenia. Zaskarżonemu orzeczeniu apelująca zarzuciła:***

I) naruszenie art. 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 361 k.p.c. poprzez nie rozpatrzenie całości sprawy i przyjęcie, iż zaskarżone Postanowienie rozstrzyga wszystkie zagadnienia, w sytuacji gdy Sąd powinien zastosować przepis art. 317 § 1 k.p.c. i wydać Postanowienie częściowe, albowiem skarżone Postanowienie nie rozstrzyga całego zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie i wszystkich złożonych przez wnioskodawcę wniosków o zatwierdzenie sprawozdań,

II) naruszenie art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. poprzez brak w uzasadnieniu Postanowienia wskazania faktycznych podstaw rozstrzygnięcia, obejmujących ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności w szczególności choć nie wyłącznie odnoszących się do nieuwzględnionych w orzeczeniu sprawozdań finansowych wnioskodawcy za rok 2015 i 2019;

III) naruszenie art. 332 § 1 k.p.c. w związku art. 361 k.p.c. i 359 § 1 k.p.c. poprzez brak zmiany lub uchylene obowiązuącego w niniejszej sprawie wydanego w dniu 26 października 2012 r., prawomocnego Postanowienia, zgodnie z którym wynagrodzenie zarządcy zostało ustalone bezterminowo na kwotę 1000 zł miesięcznie

a nadto naruszenie art. 321 §1 k.p.c. i 939 § 1 k.p.c. poprzez wyrokowanie ponad żądanie w punktach 5, 6, 8, 9, 11, 12, 14, 15, albowiem wnioskodawca przy składanych wnioskach o zatwierdzenie sprawozdań, nie żądał wynagrodzenia innego niż wynikającej z Postanowienia z dnia 26 października 2021 r.;

IV) naruszenie art. 935 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 937 § 1 i 2 k.p.c. poprzez:

a) zatwierdzenie sprawozdań finansowych wnioskodawcy w sytuacji, w której nie są w nich ujęte wierzytelności uczestniczki postępowania w stosunku do drugiego ze współwłaścicieli nieruchomości (wnioskodawcy), a które związane są z bezumownym wykorzystaniem przez niego z kapitału stanowiącego dochód z administrowanej nieruchomości, w kwocie wyrażającej się w przedziale od odsetek ustawowych do odsetek kapitałowych, jakie mógłby osiągnąć Zarządca Sądowy udzielając pożyczki Wnioskodawcy na warunkach rynkowych;

b) zatwierdzenie sprawozdań finansowych wnioskodawcy, w których w pozycji „koszty administrowania nieruchomości” Zarządca wskazywał swoje wynagrodzenie w wysokościach przekraczających kwoty przyznane mu w Postanowieniu z dnia 26 października 2012r., czyli rocznie ponad kwotę 12 000 zł. (k. 3048-3051)

c) zatwierdzenie sprawozdań finansowych oczywiście sprzecznych z twierdzeniami wnioskodawcy stanowiącymi przesłankę udzielenia mu zarządu, w szczególności dotyczących kosztów obsługi prawnej, albowiem Wnioskodawca twierdził (k. 507) iż, dysponuje własnym działem prawnym żądając wynagrodzenia jedynie do granicy 1000 złotych sygnalizując w ten sposób, że wynagrodzenie działu prawnego i tak już pokrywa w ramach prowadzonej przez siebie działalności.

d) zatwierdzenie sprawozdań rachunkowych wnioskodawcy, w których zalicza on częściowo w poczet kosztów administrowania nieruchomości koszty prowadzenia swojego biura i obsługi prawnej, w sytuacji gdy koszty te nie dotyczą zarządzanej nieruchomości.

e) zatwierdzenie sprawozdań finansowych i ich korekt pomimo, iż sporządzone korekty zostały sporządzone bez uzasadnienia, bez opisanie, bez możliwości zweryfikowania jakie ostatecznie dokumenty źródłowe wpływają na takie, a nie inne zmiany w sprawozdaniu rachunkowym.

V) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 937 § 2 k.p.c. i z art. 935 § 1 k.p.c., poprzez zatwierdzenie w całości wszystkich złożonych sprawozdań i zaakceptowanie w złożonych sprawozdaniach rachunkowych kosztów nienależnych wnioskodawcy na podstawie dowolnej i niezgodnej z zasadami doświadczenia życiowego oceny materiału dowodowego, skutkującą uznaniem iż:

- wnioskodawca słusznie przystąpił do gruntowego remontowania zarządzanej nieruchomości w 2018 roku po zgromadzeniu niezbędnych środków finansowych na remont, w sytuacji gdy twierdzenie Sądu w zakresie tych ustaleń powtarza wyłącznie gołosłowne twierdzenia wnioskodawcy, a nie można przyjąć by weryfikowała je opinia biegłego, ponieważ biegły nie zweryfikował przepływów pieniężnych, nie liczył bieżącego stanu konta w poszczególnych latach trwania zarządu,
- błędnego przyjęcia, iż zarządca sądowy wykonywał swoje czynności zarządcze prawidłowo i miał prawo wyboru wykonawców robót budowlanych z pominięciem zasad konkurencyjności, czyli badania rynku poprzez gromadzenie ofert, narażając tym samym współwłaścicieli na ponoszenie wyższych niż rynkowe koszty niezbędnych remontów, co w bezpośredni sposób wpływa na wynik finansowy nieruchomości i potencjalnie pozbawia współwłaścicieli zysków.

VI) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia całego materiału dowodowego w szczególności poprzez pominięcie następujących, mających istotne znaczenie dla rozpoznania sprawy faktów:

1. tożsamości osoby współwłaściciela nieruchomości i zarządcy sądowego, który to fakt powinien być wzięty pod uwagę przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za sprawowanie zarządu, albowiem wnioskodawca działał nie tylko w cudzym imieniu, ale przede wszystkim swoim,
2. nie uwzględnianie błędów w prowadzeniu gospodarki finansowej nieruchomości przez wnioskodawcę, które doprowadziły do opóźnienia w podejmowaniu działań w zakresie niezbędnego remontu nieruchomości, i nie rozważenie tego faktu przy ocenie prawidłowości sprawowanego zarządu i roszczeń zarządcy o wynagrodzenie,
3. pominięcie iż wysokość wynagrodzenia zarządcy nieruchomości, szczególnie takiego który jest jednocześnie jej współwłaścicielem, powinien być skorelowany z wysokością uzyskiwanego przez tę nieruchomość dochodu

oraz poprzez pominięcie przy orzekaniu w przedmiocie ustalenia wynagrodzenia zarządcy argumentów, o których mowa w uzasadnieniu do Postanowienia z 2012 r. które stanowiły podstawę przyznania wnioskodawcy zarządu.

4. zarządca sądowy administrował zarządzaną nieruchomością w sposób, który uniemożliwiał zweryfikowanie rozliczeń kosztów sprawowanego zarządu, albowiem zarówno koszty jak i dochody związane z zarządzaną nieruchomością wchodziły bezpośrednio do łącznych przychodów i kosztów spółki wnioskodawcy, która zajmuje się nie tylko zarządzaniem nieruchomościami na zlecenie sądów, ale również zarządem komercyjnym, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w sposobie oceny złożonych sprawozdań rachunkowych i zgłoszonego roszczenia zarządcy o wynagrodzenie,

5. wnioskodawca przystąpił do poważnych remontów nieruchomości dopiero w roku 2018 tj. po niekorzystnym dla siebie orzeczeniu z dnia 3.11.2017 r. w sprawie niniejszej i z 25.10.2017 r. w sprawie o własność całej nieruchomości, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w sposobie oceny przez Sąd złożonych sprawozdań rachunkowych i zgłoszonego roszczenia zarządcy o wynagrodzenie,

6. zarządca sądowy gospodarował nieruchomością tak jakby była wyłączną jego własnością, a to poprzez brak stworzenia transparentnych, jasnych dla pozostałych współwłaścicieli reguł gospodarowania tak znacznym majątkiem poprzez nie utworzenie oddzielnego rachunku do prowadzenia spraw wyłącznie dla tej nieruchomości, brak utworzenia funduszu remontowego, lub innych funduszy celowych na rzecz nieruchomości, nie wypłacanie zysków współwłaścicielom przy jednoczesnym korzystaniu ze zgromadzonego kapitału nieruchomości, który był gromadzony na zbiorczym rachunku zarządcy, który zarządza również innymi nieruchomościami (vide str. 6 uzasadnienia skarżonego Postanowienia).

7. złożonych do akt sprawy opinii biegłego K. (k.1442 i nast., 2046-2048, (...), i inne) stanowiących dowód w sprawie w rozumieniu art. 245 k.p.c., a które, nawet jeśli odmówić wiarygodności biegłemu co do sformułowanych wniosków końcowych opinii, to ujawniły obiektywne braki w dokumentacji wnioskodawcy i inne nieprawidłowości w sporządzonych sprawozdaniach i faktami, do których oceny zobowiązany był Sąd pierwszej instancji.

Z uwagi na przejrzystość stawianych w apelacji zarzutów szczegółowe wyliczenie okoliczności, na które powoływał się biegły K. w tym brak umów, brak faktur, nie przeprowadzanie badań okresowych przytaczam w uzasadnieniu do zarzutu.

8. wnioskodawca twierdził (k. 507), że w razie przyznania mu zarządu posiada on wyspecjalizowanych prawników, którzy zajmują się między innymi dochodzeniem odszkodowań od Gminy co nie znalazło przełożenia w wydanym orzeczeniu akceptującym sprawozdania z zarządu, w skład których nadal wchodząc pozycje odnoszące się do kosztów wynagrodzenia szeroko rozumianych „prawników”,

9. jedną z przesłanek udzielenia zarządu sądowego wnioskodawcy było zgłoszenie przez niego roszczenia finansowego o wynagrodzenie w „granicach 1000 zł miesięcznie”(k.507 i 585 verte), co nie zostało uwzględnione przez Sąd przy orzekaniu i doprowadziło do przyznania wynagrodzenia wyższego nie tylko niż to sformułowane wprost przez stronę przy składaniu poszczególnych sprawozdań, ale również wyższego niż stanowiące podstawę pierwotnego wniosku o przyznanie zarządu,

10. zarządca sądowy doprowadził stan nieruchomości (wg. Decyzji (...) z 2016r. i biegłego C.) do: „stanu zagrażającego życiu i zdrowiu”, a mimo to Sąd nie znalazł podstaw do twierdzenia, iż zarząd nieruchomości nie był wykonywany w sposób nieprawidłowy, a wynagrodzenie jest należne wnioskodawcy nawet w 150% pierwotnie żądanej wysokości.

11. w sprawozdaniu za 2013r. wnioskodawca wskazuje, że zawarł ugodę z Gminą Ł. na 55.000 tysięcy złotych, ale w aktach sprawy brak jest stosownych dokumentów na tę okoliczność a w sprawozdaniu rachunkowym nie widać tego wpływu.

VII) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 278 k.p.c. poprzez dowolną pozytywną ocenę złożonej do niniejszej sprawy opinii biegłego J. K. (1) oraz opinii uzupełniających oraz uznanie ich za niesprzeczne, rzetelne i bezstronne w sytuacji, w której opinie te są niepełne, zawierające wewnętrznie sprzeczne tezy i zostały sporządzone przez biegłego, który ujawnił negatywny stosunek do apelującej, pomimo iż apelująca szczegółowo wykazała ww. okoliczności dotyczące biegłego i jego opinii w swoich pismach z dnia 7 stycznia 2020 r. i 14 stycznia 2021 r. a w skarżonym uzasadnieniu brak rzeczywistego odniesienia się przez Sąd do podniesionych przez apelującą zarzutów (naruszenie art. 327' §1 k.p.c.) co uzasadnia twierdzenie, iż Sąd przy ocenie materiału dowodowego nie ocenił go wszechstronnie i pominął niezasadnie argumentację apelującej.

VIII) naruszenie art. 286 k.p.c. oraz 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolne przyjęcie, że skorygowane przez wnioskodawcę sprawozdania zgodne są z wnioskami z opinii biegłego K., w sytuacji gdy z uzasadnienia skarżonego Postanowienia nie wynika, aby Sąd zbadał (dokonał jakichkolwiek obliczeń matematycznych) zgodność tych skorygowanych sprawozdań z wnioskami zawartymi w opiniach biegłego K.. Z wyliczeń uczestniczki postępowania wynika, że biegły K. zakwestionował wydatki wnioskodawcy sumarycznie na poziomie ponad 100.000 złotych tymczasem w skorygowanych sprawozdaniach rozrachunkowych można znaleźć różnicę na poziomie 10% tej kwoty. Co więcej Sąd powinien był co najmniej zasygnalizować stronom, że dokona takiej oceny samodzielnie, o ile strony nie zechcą sprawdzenia tych opinii w drodze opinii uzupełniającej lub od razu zlecić sporządzenie opinii uzupełniającej w celu ustalenia, czy skorygowane sprawozdania finansowe są rzeczywiście zgodne z tezami biegłego.

IX) naruszenie art. 217 k.p.c. (w brzmieniu obowiązującym w 2016 r.) oraz (...) §1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka: J. K. (2) na okoliczność sprzedaży lokali (pobierania odstępnego) przez wnioskodawcę wnioskowanego przez uczestniczkę postępowania w piśmie z dnia 25 maja 2016r. (k.1520 i 1521), względem którego to wniosku dowodowego Sąd nie podjął żadnej decyzji podobnie zresztą jak w przedmiocie wniosków uczestniczki postępowania zawartych w piśmie z dnia 14 stycznia 2021 r. o wyłączenie biegłego i powołanie nowego biegłego w miejsce biegłego K.. A nadto art. 327'§ 1 k.p.c. z uwagi na brak uzasadnienia w skarżonym orzeczeniu przyczyn nieprzeprowadzenia tychże dowodów.

X) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego oraz oczywistą sprzeczność tejże oceny z zasadami doświadczenia życiowego polegającą na ustaleniu iż uczestniczka postępowania nie wykazała, iż wnioskodawca pobierał tzw. Odstępne, w sytuacji gdy na ten fakt wskazywały złożone do akt sprawy dokumenty (k. 1524-1526) i aby wykazać tę okoliczność wnioskodawczyni dodatkowo składała wnioski o przesłuchanie świadka (wniosek nie został rozstrzygnięty).

XI) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego oraz oczywistą sprzeczność tejże oceny z zasadami doświadczenia życiowego polegającą na ustaleniu, iż fakt ewentualnego pobierania odstępnego przez wnioskodawcę nie ma znaczenia z punktu widzenia wydawanego orzeczenia w sytuacji,



w której oczywiście ta okoliczność powinna mieć znaczenie przy ocenie sposobu wykonywania zarządu, wysokości należnego z tytułu tego zarządu wynagrodzenia czy też powinna być wzięta pod uwagę przy ocenie rzetelności wszystkich czynionych przez wnioskodawcę wydatków obalając domniemanie ich rzetelności i zupełności.

XII) naruszenie art. 937 § 2 k.p.c. w związku z art. 941 k.p.c. poprzez zaakceptowanie złożonego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania ze sprawowanego zarządu w sytuacji, w której wnioskodawca używał dochodu z zarządzanej nieruchomości jak środków własnych w sytuacji, w której winien go był składać na rachunek depozytowy Ministra Finansów do czasu orzeczenia Sądu w przedmiocie sposobu wypłaty współwłaścicielom zysku.

XIII) art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. w związku z art. 361 k.p.c. poprzez niezastosowanie przejawiające się w braku rzeczywistego uzasadnienia, dlaczego Sąd przyznał takie, a nie inne wynagrodzenie wnioskodawcy, czemu w tym zakresie zmienił Postanowienie z 2012 r., jakie okoliczności wziął pod uwagę, a jakie nie i ograniczenie się w tym zakresie jedynie do stwierdzenia, że biegły taką kwotę uznał za zasadną, podczas gdy to nie biegły, lecz Sąd ocenia zasadność roszczeń zarządcy analizując cały zgromadzony materiał dowodowy i to nie tylko ten, który badał biegły.

XIV) naruszenie art. 148 § 2 k.p.c. w związku z art. 514 § 1 k.p.c. poprzez niezastosowanie i niedostrzeżenie faktu, że sprawa w pierwszej instancji była prowadzona na rozprawie, która była kontynuowana przed Sądem Okręgowym na skutek złożonych apelacji, a następnie była kontynuowana ponownie przed Sądem pierwszej instancji, co doprowadziło do wydania orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie bez uprzedniego poinformowania stron o zamiarze zamknięcia rozprawy, bez udzielenia głosów końcowych, bez możliwości zajęcia ostatecznego stanowiska w sprawie i bez wyczerpania postępowania dowodowego, a nadto bez formalnego zamknięcia kontynuowanej rozprawy.

Opisane powyżej naruszenia prawa procesowego, mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy, albowiem polegały na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów, która w niniejszej sprawie przybrała cechy oceny dowolnej w sposób szczegółowo opisany w podniesionych zarzutach.

W konsekwencji podniesionych zarzutów uczestniczka wniosła o uchylenie skarżonej części Postanowienia do ponownego rozpoznania, a na wypadek stwierdzenia, iż nie zachodzą przesłanki do uchylenia skarżonego Postanowienia, wniosła o jego zmianę w zaskarżonym zakresie poprzez odmowę zatwierdzenia sprawozdań z zarządu i rachunkowych złożonych przez wnioskodawcę oraz ustalenie wysokości wynagrodzenia zarządcy sądowego w okresie od 01.01.2013r. - 31.12.2014 oraz 01.01.2016- 31.12.2018 r. na kwotę nie wyższą niż 100 zł miesięcznie, a także zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania kosztów postępowania sądowego wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

We wniesionym środku zaskarżenia uczestniczka wniosła również o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z pisemnej opinii biegłego z zakresu rynków finansowych na okoliczność ustalenia wysokości wierzytelności uczestniczki postępowania w stosunku do wnioskodawcy z tytułu korzystania przez wnioskodawcę z wypracowanego kapitału stanowiącego dochód z administrowanej nieruchomości w całym okresie sprawowania zarządu z nieruchomości przy założeniu, iż wnioskodawca korzystał z kapitału stanowiącego dochód z nieruchomości, na warunkach rynkowych, a także dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka J. K. (2) zgodnie z wnioskiem jak w piśmie uczestniczki postępowania z dnia 25 maja 2016 r., w tym w szczególności w zakresie potwierdzenia faktu pobierania przez wnioskodawcę tzw. odstępnego, który to dowód nie został dotychczas ani rozstrzygnięty ani przeprowadzony. Ponadto wobec dalszego kwestionowania przez uczestniczkę postępowania prawidłowości sporządzonej opinii przez biegłego J. K. stanowiącej podstawę orzekania, przeprowadzenie nowego dowodu przez innego biegłego z zakresu zarządu nieruchomościami na okoliczność: oceny sprawowanego przez wnioskodawcę zarządu nad nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...), przy czym wniosła o przeprowadzenie tego dowodu jedynie z ostrożności procesowej na wypadek uznania przez Sąd, iż na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd nie jest uprawniony do samodzielnej oceny czy sprawowany zarząd sądowy był wykonywany zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami.

Uczestniczka wniosła również o przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego poprzez przeprowadzenie dowodu z załączonych do apelacji oświadczeń najemców lokali w nieruchomości przy ul. (...) na fakt:

- nieprawidłowości w sprawowaniu zarządu sądowego przez wnioskodawcę
- możliwości popełnienia przez zarządcę sądowego przestępstw stypizowanych w art. 286 § 1 k.k. w związku z art. 115 § 19 k.k. oraz 231 § 1 k.k., 228 § 4 k.k. poprzez celowe wprowadzanie w błąd najemców nieruchomości co do konieczności uiszczenia dodatkowych opłat związanych z zawarciem umowy najmu tzw. „odstępnego”, lub poprzez wprowadzanie najemców w błąd co do konieczności dokonywania dodatkowych opłat przy zawieraniu umowy najmu tytułem tzw. „funduszu remontowego”;
- nie wykazywania dokonywanych wpłat przez najemców w księgach rachunkowych to jest możliwości popełnienia przestępstwa stypizowanego w art. 271 §1 k.k.

W uzupełnieniu apelacji z dnia 3 listopada 2021 roku apelująca wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenia dowodu z dokumentów w postaci decyzji (...) w Ł. z dnia 23 stycznia 2016 roku i wezwania (...) w Ł. z dnia 11 października 2021 roku skierowanego do uczestniczki postępowania.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o odrzucenie apelacji uczestniczki co do punktów 1, 4, 7, 10, 13, a także oddalenie apelacji w pozostałym zakresie jako całkowicie bezzasadnej, a w przypadku nieuwzględnienia wniosku o odrzucenie apelacji we wskazanym zakresie o oddalenie apelacji w całości. Wnioskodawca wniósł również o oddalenie wszystkich zgłoszonych wniosków dowodowych jako spóźnionych lub nie mających znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a także zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

***Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.***

Sąd II instancji uznaje za prawidłowe ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd meriti i przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, uznając je jednocześnie za własne i niewymagające skorygowania.

Sąd Okręgowy pominął dowody, o których dopuszczenie wniosła uczestniczka w apelacji, gdyż były spóźnione. W ocenie Sądu skarżąca nie udowodniła, iż potrzeba powołania się na nie wynikała dopiero po zakończeniu postępowania przed Sądem I instancji. Za nowe fakty i dowody w rozumieniu art. 381 k.p.c. należy uznać takie, które nie istniały wcześniej lub o których istnieniu stronie nie było wiadomo w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji. W świetle uregulowań art. 381 k.p.c., strona, która powołuje w postępowaniu apelacyjnym nowe fakty lub dowody powinna wykazać, że nie mogła ich powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji lub że potrzeba powołania się na nie wynikała później. Strona powinna przynajmniej uprawdopodobnić wystąpienie okoliczności, o których mowa w art. 381 k.p.c. dotyczyły zdarzeń, które zaistniały po wydaniu orzeczenia przez sąd I instancji, a więc ich powołanie w tamtym postępowaniu nie było możliwe (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 12 lutego 2019 roku, I AGa 317/18, publ. LEX nr 2693434). W niniejszej sprawie uczestniczka nie uprawdopodobniła, by konieczność dopuszczenia wnioskowanych dowodów wystąpiła dopiero po wydaniu wyroku przez Sąd I instancji. Strona mogła zgłosić wskazane dowody na każdym etapie postępowania pierwszoinstancyjnego. Potrzeba powołania nowego dowodu nie może być natomiast reakcją na niekorzystne dla strony rozstrzygnięcie. Ponadto podkreślenia wymaga, że dowód z dokumentu w postaci wezwania (...) w Ł. z dnia 11 października 2021 r. kierowanego do uczestniczki był nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy. Z tych przyczyn wnioski uczestniczki nie mogły zostać uwzględnione.

Przechodząc do oceny zasadności zarzutów apelacji, wskazać należy, że zarzut naruszenia przepisu art. 316 § 1 k.p.c. nie jest zasadny.

Wbrew zapatrywaniu skarżącej, w niniejszej sprawie nie zachodziła konieczność wydania postanowienia częściowego, bowiem Sąd Rejonowy rozstrzygał co do całości żądania obejmującego sprawozdania z zarządu za poszczególne lata. Postanowienia te rozstrzygały co do całości żądań wnioskodawcy, a wydanego postanowienia, choć nie obejmuje poszczególnych lat, nie można uznać za częściowe. Sprawozdanie za każdy rok zarządu stanowi bowiem odrębnego żądania. Tym samym Sąd mógł wydać odrębne postanowienia wobec każdego z nich, jak również orzec co do wszystkich łącznie bądź tak jak w niniejszej sprawie, tylko co do niektórych. Wnioski co do pominiętych sprawozdań będą natomiast przedmiotem dalszego postępowania i Sąd Rejonowy orzeknie o nich odrębnym postanowieniem, które również nie będzie częściowe.

Zarzuty naruszenia art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. i art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c. nie zasługiwały na uwzględnienie.

Powołanie się na naruszenie art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. jest usprawiedliwione tylko wówczas, gdy z uzasadnienia orzeczenia nie daje się odczytać, jaki stan faktyczny lub prawny stanowił podstawę rozstrzygnięcia, co uniemożliwia kontrolę instancyjną. Inaczej rzecz ujmując, zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia może okazać się zasadny tylko wówczas, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wymienionych w art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli, czyli gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie toku wyводу, który doprowadził do jego wydania (por. postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 20 kwietnia 2021 r., I ACa 560/20).

Sąd odwoławczy nie podziela twierdzeń apelującej, iż Sąd I instancji dopuścił się naruszenia art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c.. Wbrew zapatrywaniom uczestniczki, uzasadnienie wydanego postanowienia Sądu Rejonowego zawierało wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, obejmującej ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej.

Na marginesie jedynie należy zauważyć, iż o skutecznym postawieniu zarzutu naruszenia art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. można mówić tylko wtedy, gdy uzasadnienie orzeczenia nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska sądu, a braki uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych, oceny dowodów i oceny prawnej muszą być tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Zarzut ten może znaleźć zastosowanie jedynie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania zaskarżonego orzeczenia, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Zarzut naruszenia art. 332 § 1 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c. i art. 359 § 1 k.p.c. oraz art. 321 § 1 k.p.c. i art. 939 § 1 k.p.c. nie zasługiwały na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 939 § 1 k.p.c. zarządca może żądać wynagrodzenia oraz zwrotu wydatków, które w związku z zarządem poniósł z własnych funduszków. Wysokość wynagrodzenia sąd określi odpowiednio do nakładu pracy i dochodowości nieruchomości. Treści wskazanego przepisu wskazuje, iż wynagrodzenie zarządcy ustala się po okresie sprawozdawczym, na podstawie sporządzonego sprawozdania, które stanowi podstawę do określenia nakładu pracy i dochodowości nieruchomości. Z tej też przyczyny deklaracja zarządcy, jak również wcześniejsze ustalenie wysokości wynagrodzenia przez Sąd na etapie ustanawiania zarządcy podlega późniejszej weryfikacji na etapie zatwierdzania sprawozdania i ustalenia wynagrodzenia, biorąc pod uwagę kryteria wskazane w art. 939 § 1 k.p.c.. Zważywszy, iż zarządca przedstawił sprawozdania, które zostały zatwierdzone, na ich podstawie Sąd ocenił nakład pracy zarządcy, posiłkując się dowodem z opinii biegłego, uznanym przez Sąd za wiarygodny, a dokonana ocena nie budzi wątpliwości co do jej prawidłowości.

Nie sposób zgodzić się ze skarżącą, iż w sprawie doszło do naruszenia art. 935 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 937 § 1 i 2 k.p.c., a także art. 937 § 2 k.p.c. w zw. z art. 941 k.p.c.

Stwierdzić należy, że wzajemne roszczenia współwłaścicieli nie są przedmiotem postępowania o zatwierdzenie sprawozdania ze sprawowanego zarządu oraz przyznania zarządcy wynagrodzenia. Uczestniczka może dochodzić swoich praw w odrębnym postępowaniu. Na marginesie należy jedynie wskazać, że roszczenie uczestniczki nie zostało określone kwotowo, jak również wykazane w niniejszym postępowaniu.

Nie można zgodzić się jakoby zatwierdzenie przez Sąd Rejonowy naruszało wskazane wyżej przepisy. Treść sprawozdań była przedmiotem analizy Sądu i biegłego. W treści uzasadnienia wskazano, że zarząd sprawowany był zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, zaś niedociągnięcia wskazane w zakresie zaliczenia do kosztów zarządu dodatkowych nieuzasadnionych kosztów zostały skorygowane przez wnioskodawcę pismem z dnia 18 stycznia 2021 roku zgodnie z zastrzeżeniami poczynionymi przez biegłego. Wskazane korekty dotyczyły wydatków za usługi telekomunikacyjne, usługi windykacyjne i prawne, usługi informatyczne, usługi pocztowe, kosztów najmu biura, paliwa, serwisu samochodów oraz wynagrodzenia. Wskazane korekty nie budziły żadnych wątpliwości, a ich uwzględnienie w złożonych sprawozdaniach czyniło je prawidłowymi i rzetelnymi. Wydatki opisane w sprawozdaniach, po uwzględnieniu korekt, były celowe.

Podnoszony przez skarżącą art. 941 k.p.c. nie mógł mieć zastosowania w niniejszej sprawie, bowiem wskazany przepis dotyczy sytuacji, w której nastąpiło przejście własności nieruchomości na nabywcę, co nie miało miejsca w rozpoznawanej sprawie.

Wszystkie zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., w tym w zw. art. 937 § 2 k.p.c. i w zw. z art. 935 § 1 k.p.c., z art. 227 k.p.c., w zw. z art. 278 k.p.c., a także w zw. z 286 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. nie zasługiwały na uwzględnienie.

Formułując zarzut uchybienia art. 233 k.p.c., odnoszący się do błędów w ocenie materiału dowodowego, konieczne jest wskazanie, który dowód został nieprawidłowo oceniony przez niezasadne danie mu wiary czy przypisanie mocy dowodowej bądź też przez bezpodstawną odmowę obdarzenia go przymiotem wiarygodności, czy mocy dowodowej. Zarzut ten mógłby zostać uwzględniony tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając, a także w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 30 maja 2022 r., I ACa 107/21, Legalis nr 2712599, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 8 czerwca 2022 r., I ACa 771/21, Legalis nr 2712624).

Wbrew przekonaniu skarżącej, dokonana przez Sąd Rejonowy ocena dowodów czyniła zadość wymaganiom art. 233 § 1 k.p.c. Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wskazał, na jakich dowodach się oparł, jakim dowodom dał wiarę, a jakim odmówił wiarygodności i uzasadnił swoją decyzję.

Podnoszone przez apelującą zarzuty stanowią jedynie polemikę z prawidłowo poczynionymi ustaleniami Sądu Rejonowego. Sąd I instancji prawidłowo ocenił, że przystąpienie zarządcy do gruntownego remontu nieruchomości w 2018 roku po zgromadzeniu niezbędnych środków było słuszne. Wskazać należy, że stan nieruchomości zarządzanej przez wnioskodawcę już w chwili objęcia w zarząd wskazywał na potrzebę dokonania remontu, co zauważała również uczestniczka., Niemniej, dokonanie gruntownego remontu wymagało zainwestowania znacznych środków, którymi przez wiele lat wnioskodawca nie dysponował. Wykonanie niezbędnych prac możliwe było dopiero w 2018 roku po zgromadzeniu odpowiednich środków pieniężnych. Uczestniczka nie wykazała, by zarządca zgromadził wymagane środki wcześniej i zwlekał z wykonaniem remontu.

Wbrew przekonaniu skarżącej, zarządca przy wyborze wykonawców robót budowlanych nie miał obowiązku ogłaszania przetargu czy konkursu, bowiem żadne przepisy nie nakładały na niego takowego obowiązku. Zarządca mógł bowiem kierować się innymi niż najniższa cena kryteriami wyboru wykonawców, w tym kryterium zaufania do wykonawcy, jakości wykonywanych robót, stałej współpracy. Ponadto, uczestniczka w żadnej mierze nie wykazała, by współwłaściciele ponosili wyższe koszty remontów niż rynkowe.

Okoliczność tożsamości osoby współwłaściciela i zarządcy nie ma żadnego znaczenia dla ustalenia wysokości wynagrodzenia za sprawowanie zarządu.

Uczestniczka nie wykazała, by zarządca celowo doprowadzał do opóźnienia w podejmowaniu działań w zakresie niezbędnego remontu nieruchomości. Jak już wyżej wskazano, przeprowadzenie remontu wymagało zgromadzenia odpowiednich środków, a uczestniczka nie wykazała, by takowymi zarządca dysponował przed 2018 rokiem. Tym samym nie można zarzucić, by zarządca popełniał błędy w prowadzeniu gospodarki finansowej nieruchomości, co wynika również z rzetelnej i fachowej opinii biegłego.

W tym miejscu należy podkreślić, że zarząd sądowy nad nieruchomością w latach, za które zostały złożone i zaakceptowane sprawozdania, był sprawowany zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Zarządca dokonywał niezbędnych, kosztownych remontów, w tym remontu dachu, klatki schodowej i odnowienia elewacji. Ponadto dokonywał bieżących działań w zakresie wymiany okien, rozbiórki podłóg i ścian działowych, montażu bramy automatycznej, domofonów, elektryczności. Wszystkie prace były wykonywane w miarę potrzeb i możliwości finansowych. Czynione przez apelującą zarzuty odnośnie opieszałości zarządcy przy dokonywaniu remontów są nieudowodnione.

Wskazać również należy, że przyznane zarządcy wynagrodzenie za sprawowanie zarządu, zgodnie z art. 939 § 1 k.p.c., odpowiada nakładowi pracy i dochodowości nieruchomości. W złożonych sprawozdaniach wnioskodawca wykazał zakres dokonywanych prac, jak również dochody uzyskiwane z nieruchomości. Wskazane okoliczności uzasadniały przyznanie zarządcy wynagrodzenia według stawek przyjętych w opinii biegłego, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej zarządzanej nieruchomości.

Zarzuty uczestniczki poczynione względem oceny przez Sąd Rejonowy opinii biegłego nie zasługują na uwzględnienie. W toku postępowania pierwszoinstancyjnego biegły wydał szereg opinii oraz opinii uzupełniających, jasnych, pełnych i niesprzecznych. Wskazane opinie były rzetelne i w żadnej mierze nie można się zgodzić, by były stroniczne, ujawniające negatywny stosunek do apelującej. Na powyższe skazuje m.in. fakt wskazania przez biegłego wszystkich nieprawidłowości w złożonych przez zarządcę sprawozdaniach, które zostały następnie skorygowane.

Jak trafnie zauważył Sąd Rejonowy, uczestniczka nie wykazała, by zarządca pobierał tzw. odstępne. Powyższe stanowi jedynie nieoparte żadnymi dowodami twierdzenie uczestniczki. Kwoty, jakie były pobierane od nabywców lokali były bowiem opłatami na poczet funduszu remontowego, a apelująca nie wykazała, by było inaczej.

Stawiany przez skarżącą zarzut naruszenia art. 217 k.p.c. (w brzmieniu obowiązującym w 2016 r.) oraz art. 235<sup>2</sup> § 1 k.p.c. choć zasadny, nie mógł skutkować zmianą zaskarżonego postanowienia.

W ocenie Sądu odwoławczego stawiany przez skarżącą zarzut w istocie stanowi zarzut naruszenia art. 235<sup>2</sup> § 2 k.p.c., tj. brak wydania przez sąd postanowienia o pominięciu dowodu. Sąd Rejonowy w istocie nie wydał postanowienia o pominięciu wnioskowanego dowodu z przesłuchania świadka J. K. (2), jednakże wskazane uchybienie nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia. Sąd Rejonowy poczynił bowiem pełne i prawidłowe ustalenia faktyczne na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Ponadto, jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy, odstępne nie może stanowić dochodu z nieruchomości, pobierane bowiem bez podstawy prawnej jest świadczeniem nienależnym ( art. 410 k.c.), które co do zasady zwrócone powinno być z chwilą jego pobrania, przy czym wymagalność jego zależy od żądania jego zwrotu przez osobę, która takie nienależne świadczenie spełniła. Jak wskazał SN w wyroku 28 kwietnia 2004 r. V CK 461/03 zobowiązanie do zwrotu nienależnego świadczenia ma charakter bezterminowy. Oznacza to, że termin spełnienia takiego świadczenia musi być wyznaczony zgodnie z art. 455 k.c., a więc niezwłocznie po wezwaniu skierowanym przez zubożonego. Tym samym okoliczność pobierania tzw. odstepnego nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie, bowiem nie stanowiła dochodu, zatem nie miała wpływu na ustalenie prawidłowości sprawozdania z zarządu nieruchomością.

Zarzut naruszenia art. 148 § 2 k.p.c. w zw. z art. 514 § 1 k.p.c. nie zasługiwał na uwzględnienie.

Apelująca dopatruje się naruszenia wskazanych przepisów w wydaniu orzeczenia kończącego bez uprzedniego poinformowania stron o zamiarze zamknięcia rozprawy. Wskazać jednak należy, na specyfikę niniejszego postępowania. Niniejsza sprawa jest sprawą o zarząd nieruchomością wspólną, która jest nadal w toku. Zaskarżone postanowienie stanowi natomiast rozstrzygnięcie odnoszące się jedynie do kwestii będącej elementem niniejszego postępowania, które nie wymagało zamknięcia całości rozprawy.

Podsumowując, apelacja uczestniczki nie zawierała zarzutów, mogących podważyć rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego, w związku z czym, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c..

Na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Sąd orzekł w punkcie 2 postanowienia, że koszty postępowania apelacyjnego ponosi każdy z uczestników w zakresie związanym ze swoim udziałem w sprawie.