

Sygn. akt XV Ca 1444/13, XV Cz 110/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 25 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Michał Wysocki (spr.)

Sędzia: SO Jolanta Borkowicz-Grygier

Sędzia: SR del. Agnieszka Wilk-Klapczyńska

Protokolant: st.sekr.sąd. Agnieszka Graj

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 marca 2014 roku w Poznaniu

sprawy z wniosku Stowarzyszenia (...)w P.

przy udziale (...) S.A. w W. (...) w P., R. U., M. L., H. W. i R. R.

o zatwierdzenie sprawozdania zarządcy sądowego z zarządu nieruchomością

na skutek apelacji wniesionej przez J. G. (1) (w którego miejsce wstąpiły uczestniczki H. W. i R. R.)

oraz na skutek zażalenia wniesionego przez J. G. (1) (w którego miejsce wstąpiły uczestniczki H. W. i R. R.)

w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania i przyznania wynagrodzenia

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 6 lutego 2013 roku

sygn. akt I Co 213/12

### ***postanawia:***

I. odrzucić zażalenie na punkt 1. zaskarżonego postanowienia;

II. uwzględniając apelację uchylić punkt 2. i 3. zaskarżonego postanowienia i w tym zakresie sprawę przekazać do Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSO J. Borkowicz – Grygier SSO M. Wysocki SSR A. Wilk – Klapczyńska

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 6 lutego 2013r. Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w sprawie z wniosku Stowarzyszenia (...), przy uczestnictwie (...) SA w W. (...) w P., J. G. (1), R. U. i M. L., o zatwierdzenie sprawozdania zarządcy sądowego z zarządu nieruchomością wspólną położoną w P. ul. (...), zapisanej w KW nr (...), za okres od 6 kwietnia 2012r. do 6 czerwca 2012r., na podstawie art. 615 kpc w zw. 937 kpc zatwierdził sprawozdanie zarządcy sądowego Stowarzyszenia (...)z zarządu w/w nieruchomością, za okres od 6 kwietnia 2012r. do 6 czerwca 2012r. (pkt 1); ustalił za okres od 6 kwietnia 2012r. do 6 czerwca 2012r. wysokość stawki wynagrodzenia za sprawowanie zarządu

nad w/w nieruchomością na poziomie 0,90zł za 1m<sup>(2)</sup> nieruchomości (pkt 2); kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę i uczestników w zakresie dotychczas poniesionym (pkt 3).

**Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w (...)w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), są J. G. (1), (...) SA w W. Oddział Gospodarowania (...) w P., M. L. oraz R. U..

Na nieruchomości usytuowany jest jednopiętrowy budynek bliźniaczy, z zabudowanym poddaszem, z pięcioma lokalami mieszkalnymi, w tym trzema lokalami wyodrębnionymi. J. G. (1) jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...), (...) SA niewyodrębnionych lokali nr (...) przy ul. (...), M. L. lokalu nr (...) przy ul. (...), natomiast R. U. lokalu nr (...) przy ul. (...). R. U. stał się współwłaścicielem nieruchomości na podstawie umowy darowizny z dnia 4 kwietnia 2011r. Ponadto w/w osoby posiadają udziały w nieruchomości wspólnej.

Postanowieniem z dnia 24 sierpnia 2011r. wydanym w sprawie sygn. akt I Ns (...) Sąd ustanowił zarządcę przymusowego dla Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. i powierzył wykonywanie obowiązków zarządcy P. R. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...) przy ul. (...) w P., a także zobowiązał zarządcę do składania sprawozdania z zarządu raz w roku do 30 stycznia każdego roku, przy czym do złożenia pierwszego sprawozdania w terminie 2 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia.

Pismem z dnia 7 marca 2012r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zwrócił się do wnioskodawcy z zapytaniem czy podjąłby się on pełnienia funkcji zarządcy sądowego przedmiotowej nieruchomości, a także o podanie stawki wynagrodzenia za sprawowanie zarządu za 1m<sup>2</sup> powierzchni. W odpowiedzi wnioskodawca wyraził chęć podjęcia się pełnienia wspomnianej funkcji z wynagrodzeniem 0,90 zł/m<sup>2</sup>.

Na skutek apelacji, postanowieniem z dnia 6 kwietnia 2012r. (sygn. akt XV Ca(...)) Sąd Okręgowy w Poznaniu zmienił pkt 2 postanowienia z dnia 24 sierpnia 2011r. w ten sposób, iż wykonywanie obowiązków zarządcy powierzył Stowarzyszeniu (...) w P. przy ul. (...). W pozostałej części Sąd Okręgowy apelację oddalił.

Pismem z dnia 13 kwietnia 2012r. skierowanym do Sądu Okręgowego w Poznaniu (sygn. akt XV Ca (...)) wnioskodawca cofnął oświadczenie w zakresie wynagrodzenia zarządcy co do kwoty 0,90 zł/m<sup>2</sup> i wskazał, iż możliwe do przyjęcia jest wynagrodzenie na poziomie nie mniej niż 1,50 zł/m<sup>2</sup>. Wnioskodawca wskazał, iż zebrane informacje wskazują na głęboki konflikt pomiędzy właścicielami wyodrębnionych na nieruchomości lokali, a wynikający pośrednio z nieuregulowanego stanu posiadania współwłasności części wspólnych. Zarządca wskazał na konieczność wykonania nowej inwentaryzacji. Dodatkowo, wnioskodawca wskazał w przedmiotowym piśmie, iż zakres czynności koniecznych do realizacji zamierzonego planu naprawy w połączeniu z modernizacją obiektu przystosowującego go do użytkowania w zakresie oszczędności energetycznych oraz przy założeniu, że wnioski zarządcy będą rozstrzygane w postępowaniu sądowym powodują nieproporcjonalny nakład pracy do wcześniej określonego wynagrodzenia.

W okresie sprawozdawczym tj. od 6 kwietnia do 6 czerwca 2012r. zarządca podejmował czynności wstępne zmierzające do ustalenia skali i podłoża konfliktu pomiędzy współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, a także zapoznania się ze stanem rzeczywistym i prawnym nieruchomości.

Zarządzeniem doręczonym dnia 25 maja 2012r. wnioskodawca otrzymał odpis postanowienia Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 14 maja 2012r. (sygn. akt I C (...)) podejmującego zawieszono postępowanie w przedmiocie ustalenia nieważności ewentualnie nieistnienia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P. nr (...) z dnia 15 października 2007r. i został zobowiązany do zapoznania się z aktami sprawy i zajęcia stanowiska w sprawie co do meritum w terminie 21 dni.

Pismem z dnia 30 maja 2012r. wnioskodawca zwrócił się do poprzedniego zarządcy o przygotowanie i przekazanie do dnia 21 czerwca 2012r. dokumentacji przedmiotowego budynku, w tym m.in. dokumentacji inwentaryzacyjnej,

danych wskazujących tytuł prawny do lokali oraz kartotek lokali z aktualnymi naliczeniami opłat eksploatacyjnych oraz składkach na fundusz remontowy, pełnej informacji w sprawie zadłużenia wszystkich obecnych właścicieli, a także do przekazania wszystkich kluczy do pomieszczeń dostępnych zarządcy. Jednocześnie wnioskodawca zwrócił się z prośbą o powiadomienie wszystkich użytkowników lokali oraz dostawców mediów o zamianie zarządcy od dnia 21 czerwca 2012r.

Pismem z dnia 4 czerwca 2012r. zarządca, działając przez przewodniczącego zarządu W. H., złożył w Sądzie Rejonowym (...) w P. wniosek o wpis zarządcy sądowego dla przedmiotowej nieruchomości według postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 6 kwietnia 2012r. (sygn. akt XV Ca (...)).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o dokumenty urzędowe i prywatne zgromadzone w niniejszej sprawie oraz aktach I Ns (...), albowiem nie znalazł żadnych podstaw do ich kwestionowania.

***Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy dokonał następujących rozważań prawnych:***

Na wstępie Sąd I instancji wskazał, że postępowanie w sprawach dotyczących zarządu współwłasnością regulują art. 611-616 kpc. Zgodnie z art. 615 kpc do wyznaczenia zarządcy i sprawowania zarządu stosuje się odpowiednio przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości. W związku z powyższym, w myśl art. 937 § 1 kpc zarządca składa sądowi w wyznaczonych terminach co najmniej raz w roku oraz po ukończeniu zarządu sprawozdania ze swych czynności, jak również udokumentowane sprawozdania rachunkowe. Sąd przed podjęciem decyzji w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania powinien wysłuchać uczestników i zarządcę (art. 937 § 2 kpc), przy czym przyjmuje się, że może to zrobić na piśmie. Niewątpliwie sprawozdanie zarządcy winno obejmować wymienienie podjętych przez niego czynności z określeniem celowości ich dokonania oraz również skutków tych działań. Ocena sprawozdania dokonywana jest przez sąd zarówno na płaszczyźnie prawdziwości, rzetelności oraz prawidłowości, jak również w aspekcie celowości. W myśl odpowiednio stosowanej regulacji z art. 935 § 1 kpc w zw. z art. 615 kpc, zarządca zajętej nieruchomości jest bowiem zobowiązany do wykonywania czynności potrzebnych do prawidłowej gospodarki. Za takie należy uznać wszelkie czynności zmierzające do niepogorszenia stanu nieruchomości. Zarządca ma prawo pobierać zamiast współwłaściciela wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne. Zarządcy wolno zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione (§ 2 cyt. przepisu). Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, zarządca może wykonywać tylko za zgodą obu stron, a w jej braku za zezwoleniem sądu. Zarząd obejmuje zarówno wydawanie dyspozycji faktycznych, jak i zawieranie odpowiednich czynności prawnych w imieniu osoby zastąpionej.

Następnie Sąd Rejonowy stwierdził, że złożone przez zarządcę sądowego sprawozdanie spełniało wskazane powyżej wymogi, zarówno pod względem formalnym, jak i merytorycznym, zaś czynności przezeń podjęte nie uchybiały przepisom prawa. Wszelkie czynności podejmowane przez zarządcę w toku sprawowanego zarządu w okresie od 6 kwietnia do 6 czerwca 2012r. były gospodarczo uzasadnione. Sąd wskazał, iż niniejsze sprawozdanie obejmuje jedynie dwumiesięczny okres sprawowania zarządu. W okresie tym zarządca podjął wszelkie niezbędne czynności wstępne zmierzające do zapoznania się z sytuacją zarówno faktyczną jak i prawną nieruchomości, przede wszystkim zwrócił się do poprzedniego zarządcy o udostępnienie wszelkich niezbędnych dokumentów dotyczących nieruchomości, a także wystąpił z wnioskiem o dokonanie wpisu w księdze wieczystej o ustanowieniu zarządu przymusowego. W okresie sprawozdawczym zarządca został również zobowiązany do zajęcia stanowiska w postępowaniu sądowym toczącym się pomiędzy członkami Wspólnoty Mieszkaniowej ul (...) w P.. Z przebiegu niniejszego postępowania należy wysnuć wniosek, iż istotnie pomiędzy członkami Wspólnoty istnieje głęboki konflikt. Sąd przychyliła się do stanowiska, iż jedną z podstaw efektywnego sprawowania zarządu niniejszą nieruchomością jest rozpoznanie charakteru tego konfliktu i poszukiwanie optymalnych rozwiązań, najmniej ryzykownych sposobów rozwiązywania problemów współdziałania, by w konsekwencji podejmować czynności zmierzające do niepogorszenia stanu nieruchomości i pełnego gospodarczego wykorzystania.

Jednocześnie Sąd I instancji nie znalazł podstaw, by przychylić się do stanowiska uczestnika postępowania J. G. (1) w zakresie w jakim podnosił on, iż przedmiotowe sprawozdanie nie zasługuje na uwzględnienie. Powołane przez uczestnika argumenty nie mają wpływu na merytoryczną część sprawozdania. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż argumentem takim nie może być okoliczność, iż do chwili zarządca nie zaprosił na jedno ze spotkań uczestnika J. G. (1). Czynności podejmowane w tak krótkim czasie należy uznać jedynie za czynności wstępne. Z przeprowadzonego postępowania dowodowego nie wynika, by ewentualny fakt pominięcia uczestnika w dotychczasowych rozmowach skutkowało podjęciem czynności czy nawet przyjęcia stanowiska krzywdzącego dla uczestnika postępowania. Dla niniejszej sprawy nie mają i nie mogą mieć znaczenia również wątpliwości uczestnika odnośnie stanowiska zarządcy wyrażone w postępowaniu przez Sądem Okręgowym w Poznaniu w sprawie syng. akt I C (...) o stwierdzenie nieważności bądź nieistnienia uchwały 4/2007 z dnia 15 października 2007r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w sprawie wyrażenia zgody na wynajem K. U. pomieszczeń wspólnych przy ul. (...), tym bardziej, że uczestnik wskazuje jedynie lakonicznie, iż stanowisko zarządcy w w/w postępowaniu świadczy o braku znajomości prawa, obowiązków zarządcy, a także o nieznanym sytuacji faktycznej. Z przyczyn podanych powyżej Sąd ten nie przychylił się również do argumentu uczestnika jakoby żadna z czynności rozpoznawczych wskazana we wniosku zarządcy, mających na celu określenie konfliktu i wyjścia z sytuacji nie mieści się w pojęciu zarządu nieruchomością wspólną.

Reasumując, Sąd Rejonowy stwierdził, że sprawozdanie zarządcy sądowego zasługiwało na zatwierdzenie. Zostało złożone w terminie, spełniało warunki przewidziane w przepisach, a rzetelność i prawidłowość działań zarządcy nie budziła zastrzeżeń, zaś zarzuty uczestnika postępowania J. G. (1) uznać należało za nieuzasadnione i zawierające jedynie subiektywną ocenę działań zarządcy, której w świetle ustalonego w toku przedmiotowego postępowania stanu faktycznego - Sąd nie podzielił. Na pozytywną ocenę sprawozdania wpłynęło także to, że pozostali współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości nie złożyli żadnych zastrzeżeń do sposobu sprawowania zarządu. Z powyższych względów Sąd ten, na podstawie art. 615 kpc w zw. z art. 937 § 2 kpc, orzekł jak w pkt 1 sentencji postanowienia.

Odnosząc się do kwestii wynagrodzenia Sąd I instancji wskazał, iż zgodnie z art. 939 § 1 kpc zarządca może żądać wynagrodzenia oraz zwrotu wydatków, które w związku z zarządem poniósł z własnych funduszków. Wysokość wynagrodzenia sąd określa odpowiednio do nakładu pracy i dochodowości nieruchomości. Dlatego czynnikiem decydującym o wysokości wynagrodzenia powinien być przede wszystkim nakład pracy, a dochodowość o tyle, o ile wpływa na pobudzenie zarządcy do prawidłowej gospodarki. W realiach niniejszej sprawy należy wskazać, iż istotnie ani Sąd Rejonowy, ani Sąd Okręgowy w Poznaniu rozpatrujący apelację do postanowienia o ustanowieniu zarządcy nie określił wysokości wynagrodzenia za sprawowanie zarządu. Niemniej Sąd Okręgowy zwrócił się do Stowarzyszenia (...) o wskazanie adekwatnej stawki. W odpowiedzi wnioskodawca określił stawkę wynagrodzenia na poziomie 0,90 zł/m<sup>(( 2))</sup> przedmiotowej nieruchomości. W następnej kolejności wniósł jednak o podwyższenie w/w stawki do co najmniej kwoty 1,50 zł/m<sup>(( 2))</sup> wskazując, iż sytuacja, w jakiej doszło do złożenia oświadczenia woli co do wysokości wynagrodzenia wychodziła z braku pełnej wiedzy co do wielkości zarządzanej nieruchomości w momencie składania oferty informacyjnej. Tymczasem, zdaniem zarządcy, wielkość konfliktu pomiędzy członkami Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) i prognozowane czynności, w tym również czynności sądowe, będą generować nakład pracy nieadekwatny do określonej wcześniej stawki. Jak już wspomniano powyżej wysokość wynagrodzenia Sąd określa odpowiednio do nakładu pracy i dochodowości nieruchomości. Wysokość wynagrodzenia winna być ustalona w odniesieniu do charakteru podejmowanych czynności. Sprawozdanie w niniejszej sprawie obejmuje jedynie okres dwóch miesięcy, okres dokonywania wstępnych czynności, dlatego też Sąd nie znalazł na tym etapie podstaw uzasadniających podwyższenie stawki wynagrodzenia określonego przez samego zarządcę. Sąd przyjął, iż stawka na poziomie 0,90 zł/m<sup>(( 2))</sup> jest stawką realną, nie zaniżoną, albowiem zarządca jako podmiot profesjonalny, posiadający doświadczenie w dziedzinie sprawowania zarządu nieruchomościami przy określaniu w/w stawki opierał się zapewne na dotychczasowej praktyce. Sąd nie wykluczył jednak ustalenia stawki wynagrodzenia zarządcy na wyższym poziomie z chwilą przedstawienia kolejnego sprawozdania, obejmującego dalszy, dłuższy okres i wykazania, iż istotnie nakład pracy w niniejszej sprawie nie odpowiada stawce wskazanej pierwotnie przez zarządcę.

Z powyższym postanowieniem nie zgodził się uczestnik postępowania J. G. (1), który pismem z dnia 6 marca 2013r. zatytułowanym „Apelacja”, zaskarżył je w części tj. co do pkt. 1 i 2. W/w rozstrzygnięciu uczestnik zarzucił:

- 1) błędne zastosowanie art. 935 § 1 i § 3 kpc;
- 2) błędne zastosowanie art. 199 kc, art. 201 kc i art. 208 kc;
- 3) błędne zastosowanie art. 6, art. 12, art. 13, art. 17, art. 19 i art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.);
- 4) błędne zastosowanie art. 185 ust 1 i 5 i art. 186 ust 1, 5 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz nie zastosowanie „Standardów zawodowych zarządców nieruchomości” - załącznika do Komunikatu Ministra Budownictwa z dnia 6 grudnia 2006r. (Dz. Urz. MB z 2007r., Nr 1, poz. 3);
- 5) brak określenia zarządzanej nieruchomości i jej powierzchni, czy to całej nieruchomości, czy nieruchomości wspólnej;
- 6) nierozeznanie całości sprawy i pominięcie faktu, iż w okresie od 6 kwietnia 2012r. do 6 czerwca 2012r. czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną wykonywała firma (...) w P. P. R..

Z uwagi na powyższe zarzuty uczestnik postępowania J. G. (1) wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji w/w podniósł m.in., że Sąd I instancji błędnie uznał, iż złożone przez zarządcę sądowego sprawozdanie spełniało wszelkie wymogi, zarówno pod względem formalnym, jak i merytorycznym, zaś czynności podjęte przez zarządcę nie uchybiały przepisom prawa i były gospodarczo uzasadnione. Zdaniem uczestnika postępowania Stowarzyszenie podjęło działania zgodne z prawem tylko i wyłącznie poprzez wystąpienie w dniu 30 maja 2012r. do poprzedniego administratora nieruchomości wspólnej o udostępnienie dokumentów dotyczących nieruchomości, co na pewno nie jest czynnością czasochłonną, nie wymaga wielkich nakładów pracy, a dla profesjonalnego zarządcy jest standardowym działaniem, przy czym przejęcie dokumentów nastąpiło w dniu 25 czerwca 2012r. zatem po okresie obejmującym niniejsze sprawozdanie; oraz poprzez wystąpienie w dniu 4 czerwca 2012r. do Sądu Rejonowego (...) w P. o wpis w KW (...), co również dla profesjonalnego zarządcy nie wymaga wielkich nakładów pracy, ani nie jest czasochłonne. Pozostałe czynności Stowarzyszenie dokonało natomiast nierzetelnie, ze szczególnym okazaniem braku profesjonalizmu, przede wszystkim: z naruszeniem przepisów prawa, szczególnie kodeksu cywilnego, ustawy o własności lokali, ustawy o gospodarce nieruchomościami, standardami zawodowymi zarządców nieruchomości, z przekroczeniem zakresu powierzonych obowiązków, z nierównym traktowaniem wszystkich właścicieli lokali, z naruszeniem praw wszystkich właścicieli lokali, a szczególnie skarżącego.

Ponadto J. G. (1) podniósł, że konflikt między właścicielami nie ma żadnego wpływu na przepisy prawa dotyczące zarządzania nieruchomością, ustawodawca w żaden sposób nie wskazuje, że jeżeli istnieje konflikt, to należy w odmienny sposób zarządzać

nieruchomością wspólną. O sposobie zarządzania decyduje charakter nieruchomości, jej gospodarcze przeznaczenie i przepisy prawa, zatem w żaden sposób nie można podzielić stanowiska Sądu, iż jedną z podstaw efektywnego sprawowania zarządu jest rozpoznanie charakteru konfliktu i poszukanie optymalnych rozwiązań, najmniej ryzykownych sposobów rozwiązania problemów współdziałania. Zarządca ma oczywisty obowiązek podejmować czynności zmierzające do nie pogorszenia stanu nieruchomości i pełnego gospodarczego wykorzystania bez względu na charakter konfliktu.

Odnosząc się z kolei do kwestii ustalenia stawki wynagrodzenia dla zarządcy sądowego, w/w podniósł, że Sąd ustalając stawkę wynagrodzenia, błędnie i nieprecyzyjnie ustalił zakres sprawowania zarządu poprzez określenie, iż wynagrodzenie należy się „za sprawowanie zarządu nad nieruchomością położoną w P. ul. (...) zapisanej w Kw nr (...)”. Stowarzyszenie zostało ustanowione do zarządzania tylko i wyłącznie nieruchomością wspólną przy ul. (...), a nie całą nieruchomością, co ma istotne znaczenie w zakresie ustalenia powierzchni zarządzanej nieruchomości, która z kolei ma znaczenie dla ustalenia kosztów wynagrodzenia zarządcy. Postanowienie to wymaga szczegółowego sprecyzowania, w tym podania czy dotyczy tylko i wyłącznie części wspólnych nieruchomości, a nie całej nieruchomości. Ponadto skarżący podniósł, że wnioskodawca w okresie obejmującym sprawozdanie na pewno nie sprawował faktycznych czynności zarządzania nieruchomością, gdyż te nadal sprawował dotychczasowy administrator, który zgodnie z umową pobierał wynagrodzenie w kwocie 0,80zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

Postanowieniem z dnia 18 września 2013r. (sygn. XV Ca (...)) Sąd Okręgowy zawiesił postępowanie w sprawie z uwagi na śmierć uczestnika J. G. (1).

Następnie postanowieniem z dnia 8 października 2013r. Sąd Okręgowy podjął zawieszony postępowanie z udziałem H. W. i R. R. jako następczyni prawnych zmarłego uczestnika J. G. (1), które podtrzymały stanowisko wyrażone przez apelującego.

Podczas rozprawy apelacyjnej uczestniczka H. W., działająca również jako pełnomocnik uczestniczki R. R., podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko, popierając apelację, natomiast uczestnik R. U. wniósł o oddalenie apelacji.

Zarządzeniem z dnia 22 stycznia 2014r. Sąd II instancji apelację uczestnika J. G. (2) (obecnie jego spadkobierców), w zakresie dotyczącym pkt. 1 postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 6 lutego 2013r., potraktował jako zażalenie (XV Cz (...)).

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

W pierwszej kolejności należy się odnieść do kwestii kwalifikacji wniesionego środka zaskarżenia. Nie budzi wątpliwości, że zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 6 lutego 2013r. zawierało merytoryczne rozstrzygnięcie dwóch kwestii, a mianowicie zatwierdzenia sprawozdania zarządcy sądowego za okres od 6 kwietnia 2012r. do 6 czerwca 2012r. (pkt 1), a także ustalenia i przyznania za w/w okres wynagrodzenia należnego sądowemu zarządcy za sprawowanie zarządu przedmiotową nieruchomością (pkt 2). Zmarły uczestnik J. G. (1), nie zgadzając się z oboma rozstrzygnięciami, zaskarżył je jednym środkiem zaskarżenia – pismem z dnia 6 marca 2013r. nazwanym „Apelacja”. W ocenie Sądu Okręgowego, takie rozwiązanie było niedopuszczalne, albowiem od każdego z powyższych rozstrzygnięć objętych zaskarżonym orzeczeniem, zainteresowanym w istocie przysługiwał inny środek zaskarżenia. Jak trafnie wskazał w swoim uzasadnieniu Sąd I instancji, zgodnie z treścią art. 615 kpc, jeżeli przepisy art. 611-614 kpc nie stanowią inaczej, do wyznaczenia zarządcy i sprawowania zarządu stosuje się odpowiednio przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości. Z kolei w myśl stosowanego odpowiednio przepisu art. 937§3 kpc, na postanowienie sądu w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania zarządcy nieruchomości przysługuje zażalenie. Zgodnie zatem z powyższym, rozstrzygnięcie zawarte w pkt. 1 postanowienia Sądu I instancji mogło zostać zaskarżone jedynie zażaleniem, a nie apelacją. Co prawda samo błędne oznaczenie środka zaskarżenia nie może być podstawą do jego odrzucenia, gdyż każde pismo winno być rozpoznane w takim trybie, który w najpewniejszym stopniu czyni możliwym uczynienie zadość zamieszczonemu wnioskowi strony (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1965r., sygn. III PR 64/65, publ. LEX nr 5913), jednak uczestnik J. G. (1) przedłożył w Sądzie swoją „apelację” w dniu 11 marca 2013r., podczas gdy odpis przedmiotowego postanowienia wraz z uzasadnieniem doręczono jego pełnomocnikowi w dniu 26 lutego 2013r. Tymczasem zgodnie z art. 394§2 kpc, termin do wniesienia zażalenia jest tygodniowy i liczy się od doręczenia postanowienia, a gdy strona nie zażądała w terminie przepisany doręczenia postanowienia zapadłego na rozprawie - od ogłoszenia postanowienia. Powyższe jednoznacznie wskazuje, że pismo w/w uczestnika z dnia 6 marca 2013r., w zakresie w jakim dotyczyło pkt. 1 zaskarżonego postanowienia i zostało zakwalifikowane jako zażalenie,

zostało wniesione z uchybieniem ustawowego terminu do wniesienia zażalenia, o którym mowa w art.394§2 kpc. Z uwagi na to, pismo skarżącego w zakresie w jakim stanowiło zażalenie, podlegało odrzuceniu w oparciu o art. 373 kpc w związku z art. 370 kpc i art. 397 § 2 kpc, jako wniesione po terminie. Na marginesie podnieść można, że analiza akt sprawy wskazuje, iż skarżący został błędnie pouczony przez Sąd Rejonowy o przysługującym mu środku zaskarżenia, gdyż Sąd ten pouczył go o możliwości wniesienia apelacji. Niemniej, błędne pouczenie strony (zainteresowanego) o przysługującym jej środku lub terminie zaskarżenia, nie powoduje, że taki środek jej w rzeczywistości przysługuje lub też że środek zaskarżenia wniesiony z uchybieniem terminu należy traktować jako skutecznie wniesiony w terminie. Wniesienie środka zaskarżenia po upływie ustawowego terminu powoduje bezskuteczność tej czynności procesowej. O wystąpieniu tego skutku decyduje wyłącznie chwila faktycznego dokonania czynności i następuje on samoistnie, choćby strona dokonała spóźnionej czynności procesowej z powodu niepouczenia lub błędnego pouczenia przez sąd. Czynność zaskarżenia dokonana po terminie nie może już bowiem ulec konwalidacji, a środek odwoławczy lub inny środek zaskarżenia wniesiony po terminie podlega odrzuceniu jako spóźniony (por. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 12 września 2012r., sygn. V ACz 689/12, publ. LEX nr 1216279). Błędne pouczenie może co najwyżej stanowić podstawę wniosku o przywrócenie terminu do wniesienia właściwego środka zaskarżenia (art.168§1 kpc) i w tym celu osoby zainteresowane mogą w terminie tygodniowym od powzięcia wiedzy o uchybieniu terminu złożyć wniosek w Sądzie Rejonowym.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy na podstawie art.373 kpc w związku z art.370 kpc i z art. 397 § 2 kpc, orzekł jak w pkt. 1 postanowienia.

Z uwagi na uchylenie przez ustawodawcę przepisu art.939§3 kpc, który stanowił, że na postanowienie sądu w przedmiocie wynagrodzenia zarządcy i zwrotu poniesionych przez niego wydatków przysługiwało zażalenie, powstała wątpliwość, jaki środek zaskarżenia przysługuje obecnie uczestnikom postępowania w wypadku wydania przez sąd postanowienia w tym przedmiocie. Wskazać należy, że zarządcy, którym jest współwłaściciel lub osoba związana z współwłaścicielami stosunkiem prawnym zawiązanym na podstawie umowy lub orzeczenia sądu wydanego na podstawie art.203 kc, przysługuje prawo żądania wynagrodzenia z tytułu sprawowania zarządu (art.939§1 kpc w związku z art. 615 kpc oraz art. 205 kc). Orzeczenie w tym przedmiocie nie jest więc rozstrzygnięciem wpadkowym, formalnym lub mającym charakter incydentalny; przeciwnie, dotyczy uprawnienia materialnoprawnego, wynikającego ze sprawowania zarządu rzeczą wspólną, należy je zatem zaliczyć do orzeczeń co do istoty sprawy w rozumieniu art. 518 kpc, niezależnie od tego, czy zostało wydane łącznie z postanowieniem o ustanowieniu zarządcy, czy - jeżeli zaszły ku temu istotne powody - później. Zgodnie z przepisem art. 518 kpc, od postanowień sądu I instancji orzekających co do istoty sprawy przysługuje apelacja, z kolei na inne postanowienia sądu I instancji, w wypadkach wskazanych w ustawie, przysługuje zażalenie. Ponieważ żaden z przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, w części dotyczącej postępowania egzekucyjnego, nie przewiduje zaskarżenia postanowienia sądu I instancji w przedmiocie wynagrodzenia zarządcy sądowego nieruchomości (art. 939 § 1 kpc w związku z art. 615 kpc) zażaleniem, to należy przyjąć, że od takiego postanowienia przysługuje apelacja, stosownie do art. 518 kpc (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2011r., sygn. III CZP 140/10, publ. OSNC 2011/11/123). Tym samym stwierdzić należało, że środek zaskarżenia z dnia 6 marca 2013r., w zakresie dotyczącym pkt. 2 postanowienia z dnia 6 lutego 2013r., jako apelacja został wniesiony z zachowaniem ustawowego terminu z art.369§1 kpc i podlegał rozpoznaniu w niniejszym postępowaniu.

Wobec powyższego, w następnej kolejności odnieść się należało do zarzutów skierowanych w kierunku rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego co do przyznania wnioskodawcy wynagrodzenia za sprawowanie zarządu w okresie od 6 kwietnia 2012r. do 6 czerwca 2012r. W ocenie Sądu Okręgowego, zarzuty te okazały się przynajmniej w części uzasadnione, co z kolei musiało skutkować uchyleniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Zgodnie z treścią art.939§1 kpc w związku z art.615 kpc, zarządca sądowy 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. Ponieważ wysokości wynagrodzenia należnego zarządcy sądowemu nie ustalił w swoim orzeczeniu Sąd, który ustanawiał zarządcę, Sąd I instancji na podstawie w/w przepisów ustalił za okres od 6 kwietnia 2012r. do 6 czerwca 2012r. wysokość stawki

wynagrodzenia za sprawowanie zarządu nad nieruchomością położoną w P. przy ul. (...) na poziomie 0,90zł za 1m<sup>2</sup> nieruchomości. Zdaniem Sądu II instancji, taki sposób ustalenia wynagrodzenia należnego wnioskodawcy uznać trzeba za wadliwy. Nie budzi wątpliwości, że przyznając wynagrodzenie zarządcy sąd winien określić jego wysokość w sposób precyzyjny, określając przy tym sposób i termin jego wypłaty. Sama wysokość wynagrodzenia winna uwzględniać z kolei dwa podstawowe kryteria, tj. nakład pracy zarządcy i dochodowość nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego, treść pkt 2 sentencji zaskarżonego postanowienia nie pozwala na precyzyjne określenie wysokości wynagrodzenia należnego wnioskodawcy, a dodatkowo nie zawiera przy tym wskazania sposobu i terminu jego wypłaty. Rację należy przyznać apelującym, że sformułowanie, iż wynagrodzenie należy się „za sprawowanie zarządu nad nieruchomością położoną w P. ul. (...) zapisanej w Kw nr (...)”, nie pozwala na jednoznaczne ustalenie co stanowi podstawę określenia wynagrodzenia. Sąd Rejonowy ustalił bowiem wysokość wynagrodzenia wg stawki 0,90zł/m<sup>2</sup> nieruchomości, nie określając przy tym od jakiej powierzchni przedmiotowej nieruchomości należy to wynagrodzenie obliczać. Takie rozstrzygnięcie budziło wątpliwości samych uczestników (którzy inaczej pojmowali jak należy obliczyć wynagrodzenie – k.270), a wnioskodawca w ogóle w tym zakresie nie zajął stanowiska (wobec nieobecności na rozprawie apelacyjnej). Wskazać przy tym należy, że wysokość tego wynagrodzenia powinna być określona poprzez podanie konkretnej kwoty, skoro wynagrodzenie dotyczy ściśle określonego przedziału czasu sprawowania zarządu przymusowego, a nie tylko i wyłącznie poprzez podanie stawki za 1m<sup>2</sup>. Jak już wskazano powyżej, określenie wysokości wynagrodzenia winno przy tym uwzględniać przesłanki z art.939§1 kpc, w tym w szczególności nakład pracy zarządcy.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386§4 kpc (wobec nie rozpoznania istoty sprawy), uchylił zaskarżone postanowienie w pkt. 2 i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego (art.108§2 kpc).

SSO J. Borkowicz – Grygier SSO M. Wysocki SSR A. Wilk – Klapczyńska