

Sygn. akt XV Ca 363/14

POSTANOWIENIE

Dnia 10 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Michał Wysocki (spr.)

Sędzia: SO Agata Szlingiert

Sędzia: SR del. Joanna Mataczyńska

Protokolant: stażysta Marta Miernik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 czerwca 2014 roku w Poznaniu

sprawy z wniosku W. B.

przy udziale B. K., Z. K., L. S., A. H., R. W. i (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w P.

o zatwierdzenie sprawozdania i przyznanie wynagrodzenia

na skutek apelacji wniesionej przez uczestnika A. H.

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 6 listopada 2013 r.

sygn. akt I Ns 2364/11

postanawia:

I. oddalić apelację,

II. kosztami postępowania apelacyjnego obciążyć wnioskodawcę i uczestników postępowania w zakresie przez nich poniesionym.

/-/ A. Szlingiert/-/ M. Wysocki/-/ J. Mataczyńska

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 6 listopada 2013r. Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, w sprawie z wniosku W. B., przy udziale B. K., Z. K., L. S., A. H., R. W., (...) Sp. z o.o.Sp.k. z siedzibą w P., o ustanowienie zarządcy, postanowił zatwierdzić sprawozdania zarządcy (...) Sp. z o.o.Sp.k. z siedzibą w P.odnośnie nieruchomości położonej w P.przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P.prowadzi księgę wieczystą nr (...)za rok 2011 i za rok 2012 (pkt 1); określił wynagrodzenie zarządcy za sprawowanie zarządu nieruchomością opisaną w pkt. 1 postanowienia: za rok 2011 na kwotę 9.000zł, za rok 2012 na kwotę 10.800zł, w następnych latach zaliczkowo na kwoty po 900zł miesięcznie (pkt 2); kosztami postępowania obciążył A. H.w 2/3 części i R. W.w 1/3 części, pozostawiając referendarzowi sądowemu szczegółowe rozliczenie tych kosztów (pkt 3).

Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w P. przy ul. (...), zapisana w księdze wieczystej nr (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym trzykondygnacyjnym, podpiwniczonym wybudowanym ok. 80 lat temu, w którym znajduje się pięć wyodrębnionych lokali, stanowiących odrębne nieruchomości. Właścicielami wyodrębnionych z w/w nieruchomości pięciu lokali są: lokal nr (...) - B. i Z. K. na zasadzie wspólności majątkowej ustawowej małżeńskiej (KW nr (...)), lokal nr (...) L. S. (KW nr (...)), lokal nr (...) R. W. (KW nr (...)), lokal nr (...) A. H. (KW nr (...)), lokal nr (...) W. B. (KW nr (...)).

Budynek położony na tej nieruchomości wymaga znacznych remontów (m.in. dachu, instalacji elektrycznej). Współwłaściciele nie są zgodni w kwestiach zarządu, nadto część z nich posiada zaległości czynszowe. Poza wpłatami dokonywanymi przez współwłaścicieli na poczet kosztów utrzymania nieruchomości i zarządu, nieruchomość nie przynosi własnych dochodów.

Postanowieniem z dnia 21 kwietnia 2010r. Sąd wyznaczył na zarządcę w/w zabudowanej nieruchomości o powierzchni 592 m² - stanowiącej współwłasność wnioskodawcy i uczestników postępowania - (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. przy ul. (...). Postanowienie to jest prawomocne. Ustalony na podstawie w/w postanowienia, zarządca przedmiotowej nieruchomości, na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 11 lutego 2011r. przekształcił się w (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w P..

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego (...)w P.z 31 marca 2011r., sygn. akt I Ns (...), zarządca sądowy (...)w dniu 30 marca 2012r. (data złożenia w Sądzie) złożył sprawozdanie z wykonywanych czynności w zakresie zarządzania nieruchomością położoną w P.przy ul. (...)za rok 2011 o chwili objęcia zarządu, tj. od marca 2011r. Zarządca poinformował, że przeanalizował stan prawny nieruchomości, z którego wynikało m.in. że nieruchomość funkcjonuje na zasadach właściwych dla Wspólnoty Mieszkaniowej. Przedmiotowy zarządca dokonał rejestracji wspólnoty w Urzędzie Statystycznym w P.i w Urzędzie Skarbowym. Zarządca w sprawozdaniu wyjaśnił, że w dniu 7 marca 2011r. dokonano oględzin nieruchomości wspólnej, z jednoczesnym spisem dostępnych urządzeń pomiarowych - licznika energii elektrycznej, wodomierza głównego. Zarządca skierował do dostawców mediów wnioski o zawarcie umów o dostawę energii elektrycznej dla potrzeb nieruchomości wspólnej oraz dostawę wody i odbiór ścieków - A.i E.. Została zawarta umowa na odbiór odpadów komunalnych ze spółką (...). Zarządca wyjaśnił, że zorganizował zebranie współwłaścicieli nieruchomości w dniu 12 kwietnia 2011r., na którym to przedstawiono propozycję planu finansowego wraz z propozycją stawek zaliczek na koszty eksploatacyjne i fundusz remontowy. Zarządca wskazał, że ustalił zaliczki: na koszty eksploatacyjne w wysokości 6,97 zł/ m², na fundusz remontowy i media w wysokości 4 zł/m². Została zawarta także umowa na utrzymanie czystości na terenie nieruchomości. Zarządca poinformował, że w dniu 9 sierpnia 2011r. zostało wyznaczone zebranie współwłaścicieli, przedmiotem którego była wysokość comiesięcznych zobowiązań z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej. Po ostrej wymianie zdań zarządca pozostawił zaliczki na dotychczasowym ustalonym poziomie. Zarządca przeprowadził również wymianę dachówek, w szczególności nad mieszkaniami L. S.i państwa K., przełożono dachówki i uszczelniono połąć dachową. Wykonano również odczyty wodomierzy lokalowych, rozliczono media.

Według tabeli nr I sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2011 przewidywane przez zarządcę zaliczki na koszty eksploatacji wynosiły kwotę 152,25zł, odbiegały od założonych przewidywanych kosztów eksploatacyjnych o 1%. Z tabeli nr II sprawozdania finansowego wynikało, że naliczony fundusz remontowy w kwocie 9.900,80zł nie został wykorzystany. Zarządca wskazał, że członkowie wspólnoty posiadają zaległości w wysokości 10.186,15zł, co stanowiło 103% naliczonych środków funduszu remontowego. Zarządca wskazał w sprawozdaniu, że wykonując swoje obowiązki natrafiał na trudności w postaci braków środków finansowych na realizację remontów. Troje współwłaścicieli reguluje na bieżąco swoje zobowiązania, zaś dwoje współwłaścicieli częściowo lub nawet całkowicie nie partycypuje w kosztach utrzymania nieruchomości. W tabeli nr I sprawozdania finansowego zostało zamieszczone wynagrodzenia zarządcy w kwocie 8.100zł, tj. 900zł miesięcznie.

W zestawieniu obrotów i sald do grudnia 2011r. zarządca sądowy wskazał na poszczególne wydatki i ich kwoty, a także przychody i ich kwoty. Dotyczy to m.in. należności na rzecz usługodawców i dostawców mediów, jak (...) Sp. z o.o., (...) SA, (...) Sp. z o.o., kosztów utrzymania nieruchomości. Przedstawił również kwotowo rozrachunki z właścicielami.

W zestawieniu obrotu kont za okres do grudnia 2011r. zarządca sądowy przeanalizował m.in. koszty obsługi prawnej, portoria, koszty za energię elektryczną, abonament za wodę i kanalizację, wydatki na konserwację i drobne naprawy, przeglądy techniczne, wydatki na zieleni, akcję zimowa, prowizje bankowe, wydatki na usługi administracji. Zarządca wziął również pod uwagę wydatki na dozorcę, ubezpieczenie budynku, wywóz nieczystości stałych, opłaty za wodę i kanalizację.

Zarządca sądowy (...) Sp. z o.o. Sp. k. w dniu 28 marca 2013r. (data nadania w Urzędzie Poczтовым) złożył sprawozdanie z wykonywanych czynności w zakresie zarządzania nieruchomością położoną w P. przy ul. (...) za rok 2012.

Zarządca poinformował, że członkowie wspólnoty mieszkaniowej nadal borykali się z brakiem zgodności w kwestiach zarządzania nieruchomością wspólną. Zarządca wskazał, że na dzień 12 kwietnia 2012r. było zaplanowane zebranie członków wspólnoty w celu omówienia sprawozdania finansowego za rok 2011 i planu gospodarczego na rok 2012, zebrania się odbyło, niestety członkowie wspólnoty nie doszli do porozumienia w sprawach zarządzania nieruchomością wspólną.

Decyzje dotyczące czynności zarządzania podejmował zarządca wskazany przez Sąd. Utrzymanie porządku na nieruchomości wspólnej zlecono podmiotowi prowadzącemu w tym zakresie działalność gospodarczą. W październiku 2012r. nastąpiła zmiana firmy świadczącej usługi porządkowe. W przedmiotowej nieruchomości została przeprowadzona deratyzacja, ubezpieczono również nieruchomość od ognia i innych zdarzeń i od odpowiedzialności cywilnej. Na bieżąco dokonywano płatności za dostawę energii elektrycznej oraz za wywóz nieczystości. Ze względu na ograniczoną płynność finansową dokonywano tylko najpilniejszych, niezbędnych napraw - naprawy uszkodzonych drzwi, przeciekającego dachu ponad mieszkaniami L. S. i państwa K.. Zarządca zlecił dokonanie przeglądów technicznych w budynku, przeprowadzono przegląd 1-roczy ogólnobudowlany, gazowy, kominiarski - nie wszystkie lokale zostały udostępnione przez członków wspólnoty do tych przeglądów.

Zarządca wyjaśnił, że rozliczenia finansowe dokonywane były przez rachunek bankowy wspólnoty prowadzony przez bank (...).

Zgodnie z wyliczeniami zarządcy przedstawionymi na zebraniu współwłaścicieli nieruchomości w dniu 12 kwietnia 2012r. naliczono comiesięcznych zaliczek na koszty eksploatacyjne, fundusz remontowy i media.

Zarządca w sprawozdaniu wskazał, że na koniec 2012r. łączne zaległości członków wspólnoty wynosiły 30.587,07zł, z czego zaległość A. H. wynosiła 17.428,65zł, a zaległość R. W. wynosiła 13.038,81zł. Ze względu na ograniczenia płynności finansowej zarządca nie przystąpił do planowanej naprawy instalacji elektrycznej.

Zarządca wskazał w sprawozdaniu, że wykonując swoje obowiązki natrafiał na trudności w postaci braków środków finansowych na realizację remontów. Troje współwłaścicieli reguluje na bieżąco swoje zobowiązania, zaś dwoje współwłaścicieli częściowo lub nawet całkowicie nie partycypuje w kosztach utrzymania nieruchomości.

Z tabeli nr I sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2012 przewidywane przez zarządcę zaliczki na koszty eksploatacji wynosiły kwotę 1.494,23zł. Z tabeli nr II sprawozdania finansowego wynikało, że prognozowany fundusz remontowy wynosił kwotę 31.286,56zł. W tabeli nr I sprawozdania finansowego zostało wskazane wynagrodzenia zarządcy, które wynosiło 10.800zł na rok, a w skali miesiąca wynosiło 900zł.

W zestawieniu obrotu kont za okres od stycznia do grudnia 2012r. zarządca sądowy wskazał m.in. koszty obsługi prawnej za miesiąc luty, lipiec, sierpień, listopad i grudzień, portoria od stycznia do lutego, od kwietnia do czerwca, od sierpnia do września 2012r., koszty za energię elektryczną - obejmowały faktury za luty, kwiecień, czerwiec,

sierpień października i grudzień 2012r., abonament za wodę i kanalizację - faktury za luty, kwiecień, czerwiec, sierpień października i grudzień 2012r., wydatki na konserwację i drobne naprawy, przeglądy techniczne w lipcu i wrześniu, prowizje bankowe od stycznia do grudnia 2012r., wydatki na usługi administracji. Zarządca wziął również pod uwagę wydatki na dozorcę, ubezpieczenie budynku w styczniu i kwietniu 2012r., wywóz nieczystości stałych. Czynności wykonane przez zarządcę przedmiotowej nieruchomości polegały na sprawowaniu kompleksowego zarządzania nieruchomością wspólną i gospodarowania składnikami majątku na nieruchomości, z zachowaniem wszelkich kryteriów racjonalności, efektywności i ekonomiki podejmowanych w tym zakresie działań.

Budynki o dużym stopniu pracochłonności, charakteryzujące się dużymi potrzebami remontowymi, brakiem zgodności współwłaścicieli, zaległościami czynszowymi - tak jak przedmiotowa nieruchomość położona w P. przy ul. (...), obsługiwane są przez zarządców za wyższe stawki. Większość firm zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami zwiększa koszty wynagrodzenia za zarządzanie taką nieruchomością o zwiększonej pracochłonności, o 30-100%, z przewagą 50%. Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości będącej przedmiotem zarządu oraz wymagany wysoki stopień zaangażowania zarządcy nieruchomości w jej administrowanie i obsługę, rynkowe wynagrodzenie za zarządzanie taką nieruchomością wynosi 1.000zł miesięcznie.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, opinii biegłego A. S. (2) oraz jej zeznań, a także uznanych za wiarygodne zeznań wnioskodawcy i uczestników Z. K. oraz A. H..

Sąd ten uznał za przekonującą i w konsekwencji mającą zasadnicze znaczenie dla definitywnego rozstrzygnięcia sprawy opinię biegłej wraz z jej zeznaniami. Należy zauważyć, że biegła dysponuje odpowiednią wiedzą dla sporządzenia przedmiotowej opinii i składania w tym zakresie zeznań. Biegła w swojej opinii szczegółowo opisała zakres działań i istotę zarządu sądowego. Dokonując określenia rynkowej stawki wynagrodzenia należnego zarządcy nieruchomości za rok 2011 z tytułu sprawowania zarządu biegła dokonała wizji przedmiotowej nieruchomości, a do oszacowania wynagrodzenia zarządcy oparła się również o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r., ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r., kodeksu cywilnego. Biegła przeanalizowała księgi wieczyste przedmiotowej nieruchomości, wskazała istotę zarządu na podstawie w/w wskazanych przepisów prawa. Dokonała analizy stawek wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomościami. W tym celu zebrała informację na temat wielkości wynagrodzenia, uzyskanych od (...) biur zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami. W opinii biegła wskazała, że zainteresowanie małymi budynkami jest ograniczone, zwłaszcza, w przypadku budynków wymagających znacznych nakładów na remonty i utrzymanie. Podała, że koszty obsługi takich nieruchomości są znaczne, a zdolność finansowa właścicieli lokali niewspółmierna, racjonalne i ekonomiczne zarządzanie takimi obiektami staje się utrudnione. Biegła analizując wynagrodzenie za zarządzenie nieruchomością wskazała, że większość firm w przypadku małych nieruchomości nie rozlicza kosztów zarządzania na jednostkę odniesienia, jaką jest 1m² powierzchni lokali mieszkalnych, a raczej proponuje ryczałtowe wynagrodzenie, w zależności od stopnia pracochłonności danej nieruchomości, na poziomie około 700-1.000zł. Wskazała ona, że budynki o dużym stopniu pracochłonności, obsługiwane są za wyższe stawki. W ocenie Sądu I instancji zarówno metoda wykonania opinii, jak i jej wnioski pozostają wiarygodne, rzetelne i spójne. Tym samym Sąd uznał opinię przedłożoną przez biegłą za wyczerpującą, rzeczową i w pełni przydatną dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy. Wnioski końcowe pisemnej opinii zostały sformułowane w sposób jednoznaczny i kategoriyczny, zostały dostatecznie umotywowane. Wyczerpujące rachunkowe biegłej są prawidłowe. Nadto konkluzje opinii zostały wsparte zeznaniami biegłej. Opinia i zeznania biegłej stwarzają jedną logiczną całość i odpowiadają na postawioną tezę dowodową. Wnioskodawca W. B. oraz uczestnicy postępowania R. W., B. i Z. K., L. S., po zapoznaniu się z opinią, nie zakwestionowali opinii. Opinię zakwestionował z kolei uczestnik postępowania A. H., wskazując zarzuty przeciwko jej trafności. Sąd Rejonowy nie podzielił jednak tych zarzutów, a to z uwagi na samą treść opinii, jak i wyjaśnienia biegłej złożone w toku jej zeznań. W konsekwencji Sąd ten przyznał powyższej opinii przymiot pełnej wiarygodności, nie znajdując podstaw do podważania jej wartości dowodowej i do konieczności przeprowadzania dowodu z opinii uzupełniającej lub z opinii innych biegłych.

Sąd nie uczynił podstawą ustaleń faktycznych dokumentów w postaci pisma Stowarzyszenia p.n. Zrzeszenie (...)w P.z dnia 2 kwietnia 2012r. wraz z załącznikami i pisma (...) Sp. z o.o.w P.z dnia 19 kwietnia 2012r. wraz z załącznikami, złożonych do sprawy I Ns (...). Są to wyłącznie oferty, nie przedstawiające rzeczywistych kosztów zarządu, przy uwarunkowaniach nieruchomości, w szczególności faktu objęcia jej zarządem sądowym, jej pracochłonności, potrzeb remontowych, co też wynika z pism przewodnich dołączonych do ofert. Ustalenie wielkości wynagrodzenia wymagało tu wiedzy specjalnej, w związku z czym konieczny był w tym zakresie dowód z opinii biegłego.

Nadto Sąd Rejonowy nie uwzględnił wniosku uczestnika A. H. o otwarcie zamkniętej rozprawy na nowo. Jako uzasadnienie wniosku wskazano konieczność weryfikacji kompetencji biegłej do sporządzenia opinii. Z uwagi na przedstawione powyżej rozważania odnośnie oceny opinii i kwalifikacji biegłej A. S. (2) do jej sporządzenia, otwarcie rozprawy w celu wskazany we wniosku uczestnika było zatem zbędne.

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

Sąd Rejonowy wskazał, że Sąd II instancji uchylając pkt. 2 postanowienia z dnia 31 marca 2011r. i w tym zakresie przekazując sprawę do ponownego rozpoznania wskazał na konieczność ustalania wynagrodzenia zarządcy dopiero po złożeniu przez niego sprawozdania i rachunku z zarządu. W toku sprawy zarządca złożył sprawozdania z zarządu za lata 2011 i 2012, zgodnie z pkt. 1 postanowienia z dnia 31 marca 2011r. W związku z powyższym należy wskazać, że czynności zarządcy, również dokonywane w ramach zwykłego zarządu, pozostają pod kontrolą sądu. Stosownie bowiem do art. 937 kpc w zw. z art. 615 kpc zarządca jest obowiązany składać sądowi w wyznaczonych terminach (co najmniej raz w roku) sprawozdanie ze swoich czynności. Sprawozdanie to podlega ocenie sądu, który zatwierdza je lub odmawia zatwierdzenia w całości lub w części. Sprawozdania zarządcy są dwojakiego rodzaju: a) z czynności, tzw. opisowe z wyszczególnieniem wykonanych czynności w ramach prowadzenia prawidłowej gospodarki (art. 935 kpc), b) rachunkowe, w których powinien wykazać wydatki i dochody uzyskane z nieruchomości. Celem sprawozdań jest umożliwienie sądowi oceny działalności zarządcy z punktu widzenia zasad prawidłowej gospodarki i przestrzegania zakresu jego uprawnień. Sprawozdanie z czynności zarządcy stanowi także podstawę do oceny nakładu jego pracy, co ma znaczenie dla ustalenia jego wynagrodzenia (art. 939 kpc).

W niniejszej sprawie postanowieniem z dnia 31 marca 2011r. Sąd zobowiązał zarządcę przedmiotowej nieruchomości do składania sprawozdań ze swoich czynności i udokumentowanych sprawozdań rachunkowych za każdy kolejny rok sprawowania zarządu nieruchomością do końca marca roku następnego, przy czym pierwsze sprawozdanie ze swoich czynności i udokumentowane sprawozdanie rachunkowe należy złożyć do końca marca 2012r. Zarządca (...) sp z o.o. sp. k. z siedzibą w P. złożył dwa sprawozdania za rok 2011 i 2012, które zostały złożone do końca marca roku następnego, zgodnie z postanowieniem Sądu. Sprawozdania zostały udokumentowane załączonymi do nich dokumentami w postaci sprawozdania finansowego, zestawienia obrotów i sald oraz zestawienia kont. Ze sprawozdań tych wynika, że zarządca wykonał szereg prac polegających m.in. na przeanalizowaniu stanu prawnego nieruchomości, rejestracji wspólnoty w Urzędzie Statystycznym w P. i w Urzędzie Skarbowym, spisaniu liczników energii elektrycznej, wodomierza głównego, podpisał umowy na dostawę energii elektrycznej dla potrzeb nieruchomości wspólnej oraz dostawę wody i odbiór ścieków z A. i E.. Zarządca w 2011r. przeprowadził również wymianę dachówek i uszczelnienia połączeń dachowej, w szczególności nad mieszkaniami L. S. i państwa K., wymianę drzwi. Zawarł umowę na odbiór odpadów komunalnych ze spółką (...). Wskazał również szereg prac jakie należy wykonać w nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. m.in. przebudowa kominów, naprawa połączeń dachowej i instalacji elektrycznej. Zarządca wyjaśnił, że wszelkie prace remontowo-budowlane wymagają nakładów finansowych, którymi wspólnota mieszkaniowa nie dysponuje. Zarządca wskazał też na brak porozumienia pomiędzy właścicielami, co utrudniało wykonywanie jego obowiązków. W sprawozdaniu finansowym za 2012r. zarządca wskazał, że w przedmiotowej nieruchomości została przeprowadzona deratyzacja, ubezpieczono również nieruchomość od ognia i innych zdarzeń i od odpowiedzialności cywilnej, ze względu na ograniczoną płynność finansową dokonywano tylko najpilniejszych, niezbędnych napraw. Zarządca wskazał, że realizacja remontów, w tym naprawy instalacji elektrycznej jest utrudniona z uwagi na brak środków finansowych, gdyż troje współwłaścicieli reguluje na bieżąco swoje zobowiązania, zaś dwoje współwłaścicieli

częściowo lub nawet całkowicie nie partycypuje w kosztach utrzymania nieruchomości. Z analizy sprawozdań finansowych wynika, że członkowie wspólnoty posiadali na koniec 2011r. zaległości w wysokości 10.186,15zł, a na koniec 2012r. łączne zaległości członków wspólnoty wynosiły 30.587,07zł. Zarządca wystąpił na drogę sądową w celu dochodzenia powyższych należności. Sąd w formie pisemnych wyjaśnień wysłuchał współwłaścicieli i zarządcę odnośnie złożonych sprawozdań.

Po wnikliwej analizie sprawozdań finansowych za rok 2011 i 2012, w szczególności pozycji rachunkowych, Sąd doszedł do wniosku, że są one prawidłowe i rzetelne. Przedstawiają czynności faktycznie podjęte przez zarządcę, co nie było kwestionowane przez współwłaścicieli. Celowość tych czynności, w świetle art. 935 § 1 i 2 kpc w zw. z art. 615 kpc jest niewątpliwa. Czynności opisane powyżej miały na celu prawidłowe gospodarowanie nieruchomością, jej bieżące utrzymanie w stanie niepogorszonym, przeprowadzenie niezbędnych remontów w ramach dostępnych środków finansowych. Również pozycje rachunkowe - dochody (z wpłat współwłaścicieli) i wydatki na opisane wyżej cele zostały należycie opisane, a wyliczenia rachunkowe są prawidłowe. Okoliczności te nie były zresztą kwestionowane przez współwłaścicieli.

Zarzuty uczestnika A. H. wobec sprawozdań nie kwestionowały faktu podjęcia wskazanych w nich czynności, wielkości dochodów i wydatków. Sprowadzały się natomiast do kwestionowania uprawnień zarządcy do podejmowania przez niego działań. Zarzuty te nie są trafne. Otóż zgodnie z art. 935 kpc w zw. z art. 615 kpc zarządca sądowy bez zgody współwłaścicieli może, a wręcz jest zobowiązany podejmować czynności zwykłego zarządu. Jedynie do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda współwłaścicieli, a w braku jej zgody zarządca może je wykonywać za zezwoleniem Sądu. Działania podejmowane dotąd przez zarządcę sądowego przedmiotowej nieruchomości należały natomiast do zwykłego zarządu nieruchomością, gdyż dotyczyły bieżących spraw związanych z prowadzeniem nieruchomości, w tym niezbędnych remontów i napraw (jak wymiana drzwi, dachówek i uszczelnienie połączenia dachowej wobec przeciekającego dachu).

Sąd Rejonowy biorąc powyższe kwestie pod uwagę, w pkt. 1 postanowienia na podstawie art. 937 § 2 kpc w zw. z art. 615 kpc zatwierdził sprawozdania finansowe zarządcy odnośnie spornej nieruchomości za rok 2011 i 2012.

Podstawę prawną orzeczenia o wynagrodzeniu zarządcy stanowi przepis art. 939 § 1 kpc w zw. z art. 615 kpc. Podstawowym kryterium jest nakład pracy, który może być oceniony na podstawie składanych przez zarządcę sprawozdań. Drugim kryterium ustalenia wynagrodzenia zarządcy jest dochodowość nieruchomości. Jednakże między dochodowością nieruchomości a wysokością wynagrodzenia nie ma bezpośredniego związku, jaki występuje pomiędzy nakładem pracy a wysokością wynagrodzenia, i im większy nakład pracy, tym wyższe powinno być wynagrodzenie zarządcy, chyba że wysoka dochodowość nie jest wynikiem nakładu pracy zarządcy. Podobnie deficytowość nieruchomości nie może pozbawić zarządcy prawa do wynagrodzenia, chyba że wynika z prowadzenia przez niego złej gospodarki. Sąd powinien uzależniać wysokość wynagrodzenia od dochodowości w takich sytuacjach, w których zależność taka będzie pobudzała zarządcę do prawidłowej gospodarki na nieruchomości. Kryterium nakładu pracy zarządcy jest kryterium dominującym, a kryterium dochodowości uzupełniającym, w tym znaczeniu, że deficytowość nieruchomości nie powinna wpływać na obniżenie wynagrodzenia, chyba że jest ona wynikiem wadliwego sprawowania zarządu, z którym w przedmiotowej sprawie nie mamy do czynienia. Sąd ustalając w niniejszej sprawie wynagrodzenie zarządcy uzależnił jego wysokość od nakładu pracy jaki został przez niego wykonany, od charakteru tej pracy i rodzaju podejmowanych przez zarządcę czynności. Wziął także pod uwagę czas jaki zarządca przeznaczył na wykonanie tych czynności i jego zaangażowanie, wymagane kwalifikację oraz wiedzę. Ze sprawozdań wynika, że zarządca sądowy przedmiotowej nieruchomości wykonał szereg czynności (opisanych powyżej), które to były czasochłonne i niezbędne dla bieżącego utrzymania nieruchomości, w tym niezbędne remonty w zakresie posiadanych środków finansowych, zawarcie i realizacja umów z dostawcami mediów, ubezpieczenie nieruchomości, drobne bieżące naprawy, konserwacje, przeglądy, zebrania współwłaścicieli. Nieruchomość nie przynosi pożytków i przychodów (poza wpłatami ze strony współwłaścicieli). Dochody te nie przewyższają kosztów utrzymania nieruchomości, które wymaga nakładów i bieżących wydatków. Należy dokonać prac remontowych (w zakresie m.in. instalacji elektrycznej), wymagających nakładów finansowych, którymi wspólnota mieszkaniowa nie dysponuje. Nadto zarządca boryka się z brakiem współpracy ze strony części współwłaścicieli, zadłużeniem części

współwłaścicieli. W związku z tym ostatnim wystąpił na drogę postępowania sądowego o zapłatę tych należności. W tych okolicznościach zarządca wykonując swoje obowiązki bez wątpienia poświęcił dużo pracy na ich wykonanie. Ponadto zarządca wykonując swoje zadania i przygotowując sprawozdania finansowe za rok 2011 i 2012 wykazał się wiedzą i kwalifikacjami. Przy ustaleniu wysokości wynagrodzenia przydatna okazała się również opinia biegłej sądowej A. S. (2), która wskazała, że rynkowe wynagrodzenie za zarządzanie przedmiotową nieruchomością wynosić powinno 1.000zł miesięcznie. Zaznaczyć trzeba, że ustalając wynagrodzenie w takiej właśnie kwocie biegła miała na uwadze przeprowadzoną analizę, charakter nieruchomości będącej przedmiotem zarządu oraz stopień zaangażowania zarządcy sądowego w jej administrowanie i obsługę. Należy też pamiętać, że nieruchomość przy ul. (...) w P. jest budynkiem małym, o dużych potrzebach remontowych, o dużym stopniu pracochłonności.

Mając na uwadze powyższe Sąd I instancji uznał, że żądane przez zarządcę wynagrodzenie za lata 2011 i 2012 w kwocie 900zł miesięcznie jest uzasadnione. Sąd nie może bowiem orzekać ponad żądanie (art. 321 kpc).

Sąd Rejonowy uznał również za zasadne ustalenie wynagrodzenia zaliczkowego w skali miesięcznej na następne lata. Ustalając powyższe, Sąd wziął pod uwagę dotychczasowe wynagrodzenie za lata 2011 i 2012r. oraz wynagrodzenie zarządców sprawujących zarząd podobnymi nieruchomościami wynikające z opinii biegłej sądowej. Sąd przyjął zaliczkę na poczet wynagrodzenia zarządcy w następnych latach w tożsamej kwocie, tj. po 900zł miesięcznie. Przy ocenie sprawozdań zarządcy za kolejne lata będzie możliwa weryfikacja, czy z uwagi na kryteria wskazane w art. 939 § 1 kpc wynagrodzenie należne zarządcy za te kolejne lata będzie odpowiadać wynagrodzeniu zaliczkowemu.

O kosztach postępowania Sąd ten orzekł na podstawie art. 520 § 2 i 3 kpc. Interesy uczestników postępowania A. H. i R. W. pozostawały w sprzeczności z interesem pozostałych zainteresowanych, w tym zarządcy. Jednocześnie wnioski tych uczestników co do wielkości wynagrodzenia zarządcy (tj. że powinno być określone w niższej wysokości) nie zostały uwzględnione. W związku z tym Sąd obciążył tych uczestników kosztami postępowania, rozdzielając je między nimi w proporcji odpowiadającej w przybliżeniu proporcji ich udziałów w nieruchomości wspólnej, tj. A. H. w 2/3 części, a R. W. w 1/3 części. Jednocześnie na podstawie art. 108 § 1 zd. 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodził się uczestnik postępowania A. H., który wywiódł apelację, zaskarżając je w całości. W/w postanowieniu apelujący zarzucił:

1) nierozpoznanie istoty sprawy, poprzez niewydanie postanowienia w przedmiocie wniosku uczestnika postępowania o otwarcie rozprawy na nowo, celem uzupełnienia postępowania dowodowego, które to uchybienie miało istotny wpływ na wynik sprawy;

2) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 5 i art. 212§2 kpc, poprzez brak pouczenia uczestnika postępowania A. H. o konieczności i sposobie przedstawiania dowodów na poparcie swych twierdzeń oraz o celowości ustanowienia pełnomocnika procesowego, co miało wpływ na wynik sprawy.

Z uwagi na powyższe zarzuty w/w wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację uczestnika postępowania A. H., wnioskodawca W. B., wniósł o jej oddalenie.

Podczas rozprawy apelacyjnej, także uczestnik postępowania Z. K. wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Podstawą rozstrzygnięcia był materiał dowodowy zgromadzony przez Sąd Rejonowy – w toku postępowania apelacyjnego żadne z uczestników nie składał wniosków dowodowych, a w ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do przeprowadzenia dowodu z urzędu.

Uczestnik w swej apelacji ograniczył się do zarzutów proceduralnych (nie rozpoznanie istoty sprawy, brak pouczenia uczestnika o konieczności zgłaszania dowodów i celowości ustanowienia pełnomocnika). Żadne inne zarzuty w apelacji nie zostały zawarte w związku z czym Sąd Okręgowy ograniczył się do oceny zasadności tych zarzutów oraz tego czy zaskarżone postanowienie nie narusza prawa materialnego i czy nie doszło do nieważności postępowania (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008r. III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55). Co do braku pouczenia uczestnika (art.5 i 212 kpc) to nie budzi wątpliwości, że zastosowanie art.5 kpc (oraz art.212 kpc) i pouczenie strony o czynnościach procesowych (oraz o celowości ustanowienia pełnomocnika) zastrzeżone powinno być dla sytuacji wyjątkowych, by nie narazić sądu na zarzut faworyzowania którejś ze stron (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 września 2013r. II PK 36/12, LEX nr 1422148, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2013r. III CZ 33/13, LEX nr 1360264). W grę wchodzi zatem zgodnie z poglądami orzecznictwa nieporadność strony czy też brak dostatecznej znajomości prawa. W niniejszej sprawie nie sposób po stronie uczestnika dopatrzeć się takich cech – żadna z nich nie wynika z protokołów rozpraw ani ze składanych pism. Trudno także nie przypomnieć, że uczestnik A. H. reprezentowany był w toku postępowania przez pełnomocników (rodziców), posiadał zatem wiedzę o możliwości ustanowienia w sprawie pełnomocnika, a pozostali uczestnicy występowali w sprawie bez pełnomocników. Pełnomocnicy apelującego byli obecni na rozprawach, zajmowali stanowiska w sprawie, składali pisma i zgłaszali wnioski dowodowe (k.413). Nie sposób w tych okolicznościach zaakceptować zarzutu o naruszeniu przez Sąd Rejonowy art.5 kpc czy też art.212 kpc (art.212§2 kpc w ogóle nie mógł zostać naruszony z uwagi na treść art.9 ust.1 ustawy z dnia 16 września 2011r. o zmianie ustawy – kodeksu postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. 2011.233.1381). O bezzasadności tego zarzutu apelacyjnego najdobitniej świadczy to, że uczestnik A. H. nawet bez pouczenia ze strony sądu przybrał sobie przed Sądem Rejonowym pełnomocnika, a ten nie zgłosił w apelacji żadnych wniosków dowodowych, co świadczy o tym, że to nie brak pouczenia ze strony sądu był przyczyną braku aktywności dowodowej apelującego.

Podobnie nietrafny okazał się i zarzut dotyczący nie rozpoznania istoty sprawy – przedmiotem postępowania było podjęcie rozstrzygnięcia co do sprawozdania zarządcy i jego wynagrodzenia. W tym zakresie Sąd Rejonowy wydał orzeczenie i wyczerpująco je uzasadnił, nie sposób zatem uznać, że nie doszło do zbadania meritum sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2014r. II PK 129/13, LEX nr 1441272). Czym innym jest zaś ewentualne naruszenie prawa proceduralnego i nie otwarcie zamkniętej rozprawy na nowo (art.225 kpc) co może stanowić uchybienie mogące mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia. W przedmiotowej sprawie brak otwarcia zamkniętej rozprawy na nowo był w pełni uzasadniony gdyż uczestnik składając taki wniosek powoływał się na konieczność weryfikacji opinii biegłej i jej kwalifikacji do występowania w sprawie (k.607). Te okoliczności były już zaś przedmiotem badania ze strony sądu na wcześniejszej rozprawie (na której obecni byli pełnomocnicy apelującego – k.604). Żadne istotne okoliczności nie pojawiły się więc po zamknięciu rozprawy, które uzasadniałyby jej otwarcie na nowo, a brak wydania przez Sąd Rejonowy postanowienia o oddaleniu tego wniosku uczestnika nie jest niewątpliwie uchybieniem, które mogłoby mieć istotny wpływ na treść orzeczenia (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2008r.II PZP 7/08, OSNP 2009/17-18/231).

Zarzuty apelacyjne uczestnika okazały się zatem niezasadne, brak było także podstaw do uznania, że zaskarżone postanowienie narusza prawo materialne lub, że doszło do nieważności postępowania. Sąd Rejonowy ustalił w sposób prawidłowy stan faktyczny, dokonał prawidłowej oceny zgromadzonych w sprawie dowodów i swoje stanowisko przedstawił w sposób przekonujący w uzasadnieniu postanowienia. Podzielając te prawidłowe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że w sposób właściwy zastosowano regulacje dotyczące sprawozdania zarządcy i jego wynagrodzenia (art.937§2 kpc i art.939§1 kpc w związku z art.615 kpc) co przesądza o konieczności oddalenia apelacji jako bezzasadnej na podstawie art.385 kpc.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnia art.520§1 kpc i w ocenie Sądu Okręgowego brak podstaw, by w postępowaniu apelacyjnym odstąpić od ogólnej reguły, że każdy z uczestników postępowania apelacyjnego ponosi

koszty związane ze swym udziałem w sprawie (przeciwnicy apelacji nie wykazali zresztą, by ponieśli jakiegokolwiek koszty na tym etapie postępowania).

SSO A. Szlingiert SSO M. Wysocki SSR J. Mataczyńska