

## UZASADNIENIE

Dnia 6 lutego 2017 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, po rozpoznaniu sprawy z wniosku R. R. i K. R. z udziałem A. L., K. B. i B. B. (1) o ustanowienie zarządcy nieruchomości w przedmiocie wniosku zarządcy R. P. o zatwierdzenie sprawozdań i przyznanie wynagrodzenia i zwrotu wydatków oraz w przedmiocie wniosku Zespołu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. Oddział w Ł. o zatwierdzenie sprawozdania, wydał zaskarżone postanowienie, mocą którego:

**1.** zatwierdził sprawozdanie z zarządu nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...), złożone przez zarządcę R. P. za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. w części, to jest z wyłączeniem wydatku w kwocie 450 zł z tytułu kosztów sprzątnięcia nieruchomości i w tym zakresie odmówił zatwierdzenia sprawozdania;

**2.** zatwierdził sprawozdanie wymienionego zarządcy za okres od 1 stycznia 2014 r. do 13 marca 2014 r. w części, to jest z wyłączeniem wydatku w kwocie 500 zł z tytułu kosztów sprzątnięcia nieruchomości i w tym zakresie odmówił zatwierdzenia sprawozdania;

**3.** przyznał zwolnionemu zarządcy R. P. następujące kwoty:

a) 1.003,14 z tytułem niepobranego wynagrodzenia za sprawowanie zarządu w listopadzie 2013 r., grudniu 2013 r. oraz lutym 2014 r.;

b) 124,82 zł w ramach zwrotu wydatków

nakazując wypłatę tych należności obecnemu zarządcy sądowemu nieruchomości

**4.** zatwierdził sprawozdania z zarządu nieruchomością złożone przez zarządcę Zespół (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W. Oddział w Ł.:

a) za okres od 14 marca 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.;

b) za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

Powyższe postanowienie w zakresie rozstrzygnięć zawartych w pkt 1,2 i 3 zaskarżyli apelacją uczestnicy K. B. i B. B. (1). Sformułowane przez nich zarzuty sprowadzały się do sprzeczności istotnych ustaleń Sądu Rejonowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w wyniku jego błędnej oceny, co wyrażało się:

**1.** w odniesieniu do rozstrzygnięcia zamieszczonego w pkt 1 postanowienia poprzez:

A) ustalenie, że w 2013 r. wystąpił dodatni wynik finansowy, jednakże za 2012 r. ujawnione zostało saldo ujemne, którego wystąpienie ani wysokość nie było wynikiem nieprawidłowych działań zarządcy lecz obciąża współwłaścicieli, a przede wszystkim nas, w sytuacji gdy w 2012 r. zarządca niepotrzebnie wydała kwotę 2.100 zł na obsługę prawną i bezpodstawnie wszczęła egzekucję w spr. KM 2724/12, w której – w wyniku czynności nadzorczych podjętych przez Prezesa Sądu – postępowanie egzekucyjne zostało umorzone przez Sąd Rejonowy postanowieniami w sprawach II 1 Co 12677/12 i II 1 Co 10366/13 w wyniku uznania, że zostało prowadzone bezpodstawnie, co obciąża zarządcę, a nie skarżących;

B) ustalenie, że W. L. (1) sprzątał nieruchomość w sposób ciągły przez cały 2013 r. za wynagrodzeniem miesięcznym, w oparciu o wyjaśnienia zarządcy i zeznania zainteresowanego, przy wewnętrznej sprzeczności tych relacji oraz w wyniku pobieżnej i nie znajdującej logicznych podstaw oceny dowodów z dokumentów w postaci treści umowy z dnia 1 listopada 2012 r., umów zlecenia i dokumentów rejestracyjnych w ZUS, z których wynika, że umowami zlecenia udokumentowane zostało świadczenie usług przez okres 69 dni, podczas gdy dokumentacja ZUS obejmuje krótszy

okres, a w konsekwencji bezpodstawne uznanie, że sprawozdanie za 2013 r. w tym zakresie odpowiada rzeczywistemu stanowi rzeczy;

C) ustalenie, wyłącznie w oparciu o sprzeczne wyjaśnienia zarządcy R. P. (k. 1895) oraz zeznania świadka W. L. (1), że należna W. L. kwota wynagrodzenia netto, tj. po pomniejszeniu o składkę zdrowotną wpłacaną do ZUS oraz podatek dochodowy, była zaliczana na poczet wpłat wymagalnych od właścicielki lokalu nr (...) A. L., skoro nie było żadnych wpłat gotówkowych ze środków Wspólnoty na rzecz W. L. (1), i ustalenie, że zgodził się na taką formę rozliczenia wynagrodzenia, w sytuacji gdy zarządca nie udokumentowała w sprawozdaniu w żaden wymagany przepisami sposób, że W. L. (1) spłacał dług A. L. z uzyskiwanego wynagrodzenia, nie udokumentowała umowy cesji ani zgody A. L. na zarachowanie tej wierzytelności na poczet jej zadłużenia lub jej potrącenie, a to zaświadcza zarówno o nieskuteczności i niezgodności z prawem czynności prawnych podejmowanych przez tego zarządcę sądowego jak i o nierzetelności sprawozdania za 2013 r. w tym zakresie;

D) bezpodstawne ustalenie, że R. P. należycie sprawowała zarząd sądowy w 2013 r., w związku z ujawnieniem w lokalu nr (...) stanowiącym odrębną własność wnioskodawców małżonków R. i K. R. niedopuszczalnych rur w przewodzie kominowym stanowiącym część wspólną w wyniku błędnej i nielogicznej oceny dowodów z dokumentów w postaci okresowych opinii kominarskich oraz z dokumentów zgromadzonych w sprawie II Ns 2838/13, z których wynika, że sprawie nie można było nadać dalszego biegu i nie nadawała się do rozpoznania wyłącznie z przyczyn leżących po stronie R. P., a jej „aktywność procesowa” w w/w sprawie miała charakter pozorny; zignorowanie przy ocenie pracy zarządcy obowiązków prawnych nałożonych na zarządców nieruchomości przepisami ustawy Prawo budowlane i przepisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych ( Dz. U. Nr 74 poz. 836 z 1999 r.);

**2.** w odniesieniu do rozstrzygnięcia zamieszczonego w pkt 2 postanowienia poprzez:

- bezpodstawne ustalenie, że R. P. wykonywała zarząd sądowy w okresie od dnia 1 stycznia do dnia 13 kwietnia 2014 r. oraz, że był on wykonywany w sposób prawidłowy, że za ten okres przysługiwało jej wynagrodzenie i w konsekwencji bezpodstawne zatwierdzenie sprawozdania za ten okres w sytuacji gdy z pkt 2 postanowienia z dnia 30 grudnia 2013 r. wynika, że Sąd Rejonowy zwolnił R. P. z obowiązków zarządcy sądowego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) z dniem 30 grudnia 2013 r., a z akt sprawy wynika także, że postanowienie to stało się prawomocne w dniu 14 stycznia 2014 r., z tym uzupełnieniem, że R. P. w tym okresie czasu wystosowała tylko jedno pismo w imieniu Wspólnoty i nie wykonywała żadnych czynności związanych z zarządem, w konsekwencji do oceny jej pracy znajdują potwierdzenie wszystkie zarzuty przytoczone w pkt 1 odnoszące się do sprawozdania za 2013 r.;

**3.** w odniesieniu do rozstrzygnięcia zamieszczonego w pkt 3 postanowienia poprzez:

A) przyznanie zarządcy R. P. wynagrodzenia za wykonywanie zarządu przy ustaleniu, że chodzi o wynagrodzenie należne za miesiące listopad, i grudzień 2013 r. oraz za styczeń i luty 2014 r., co nie znajduje podstaw w związku z tym, że obowiązki zarządcy były wykonywane przez cały badany okres przez byłego zarządcę R. P. w sposób nieprawidłowy i rażąco niezgodny z prawem, co wprost wynika z zarzutów podniesionych w pkt. 1 i 2, wobec czego wspomniane wynagrodzenie nie powinno jej w ogóle przysługiwać;

B) nieuwzględnienie tego, że R. P. została odwołana z funkcji zarządcy sądowego z dniem 30 grudnia 2013 r., a najpóźniej z dniem 14 stycznia 2014 r., kiedy to uprawomocnił się pkt 1 postanowienia tutejszego Sądu z dnia 30 grudnia 2013 r., a zatem nie miała ona tytułu prawnego do ubiegania się o wynagrodzenie za wykonywanie zarządu sądowego za okres po dniu 30 grudnia 2013 r. bądź po dniu 14 stycznia 2014 r., z uwagi na brak upoważnienia do sprawowania zarządu sądowego po tej dacie.

Zamieszczone w środku odwoławczym główne wnioski apelacyjne zmierzały do zmiany postanowienia w zaskarżonym zakresie poprzez:

- odmówienie w pkt 1 i 2 zatwierdzenia sprawozdań R. P. z zarządu nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...) za okresy 1 styczeń – 31 grudzień 2013 r. i 1 styczeń – 13 marzec 2014 r.;
- oddalenie w pkt 3 wniosku zarządcy R. P. o przyznanie wynagrodzenia.

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

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Poddane kontroli instancyjnej postanowienie jest prawidłowe w każdym jego aspekcie, co dotyczy zarówno obszernych i rzetelnych ustaleń faktycznych, które Sąd odwoławczy przyjmuje za własne, jak i przedstawionych zapatrywań jurydycznych. W całej rozciągłości podzielić bowiem należy stanowisko Sądu Rejonowego, iż postępowanie przeprowadzone w niniejszej sprawie oraz zgromadzony materiał dowodowy przemawiały za zatwierdzeniem sprawozdań z zarządu oraz przyznaniem zarządcy R. P. stosownego wynagrodzenia. Obrazu rzeczy nie zmienia przy tym w żaden sposób przedstawione w apelacji stanowisko skarżących, gdyż mimo wielości, obszerności i szczegółowości zarzutów tak naprawdę za wszelką starali się oni zdyskredytować pracę wskazanego zarządcy sądowego.

Wobec tego, iż K. B. i B. B. (1) zgłosili wyłącznie szereg uwag i zastrzeżeń odnośnie dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny dowodów oraz poczynionych przezeń ustaleń faktycznych, które ich zdaniem obciążone były piętnem sprzeczności, na wstępie zająć się należy tymi właśnie zagadnieniami. Każdorazowo rozpoznanie apelacji rozpoczyna się od odniesienia się do zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nie obarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należytej przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego. Wbrew zarzutom skarżących Sąd Rejonowy należytej ocenił zgromadzony materiał dowodowy, a w konsekwencji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Umożliwia to Sądowi Okręgowemu przyjęcie tych ustaleń za własne, które przez to stają się integralną częścią poniższych rozważań. Jednocześnie nie ma konieczności ich ponownego, szczegółowego przytaczania (por. wyrok SN z dnia 22 sierpnia 2002 r., V CKN 348/00, opubl. baza prawna LEX Nr 52761, Prok. i Pr. 2002/6/40). Nie sposób też powiedzieć, aby Sądowi umknął jakikolwiek aspekt sprawy. Inaczej mówiąc okoliczności faktyczne sprawy zostały należytej zweryfikowane i ocenione oraz we właściwy sposób powiązane z unormowaniami prawnymi mającymi zastosowanie w sprawie o zarząd nad nieruchomością wspólną. Przedstawione przez skarżących zapatrywania ewidentnie wskazują na to, iż w ich przekonaniu Sąd I instancji dopuścił się obrazy art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne i dowolne rozważenie materiału dowodowego i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, skutkujące uznaniem, iż zarząd sprawowany nad nieruchomością przy ul. (...) w Ł. odpowiadał zasadom prawidłowej gospodarki. W myśl powołanego unormowania Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Na takim stanowisku stoi też ugruntowane i jednolite orzecznictwo Sądu Najwyższego, czego odzwierciedleniem jest chociażby wyrok SN z dnia 7 października 2005 r., IV CK 122/05, opubl. baza prawna LEX nr 187124. Tylko 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 to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. W judykaturze wskazuje się, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (zob. postanowienie SN z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, opubl. baza prawna LEX Nr 52753). Zarzut ten nie może więc polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, przychylniej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (por. postanowienie SN z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, opubl. baza prawna LEX Nr 53136). Innymi słowy subiektywne przekonanie apelujących co do niewłaściwego sposobu sprawowania zarządu nad nieruchomością nie może być wystarczające dla skutecznego wzruszenia kwestionowanego rozstrzygnięcia i stanowi jedynie polemikę z prawidłowym wnioskowaniem Sądu Rejonowego.

W tym właśnie kierunku podążyli też apelanci, którzy uparcie z tych samych faktów wyciągają wnioski przeciwne, co jednak nijak ma się z rzeczywistością, odpowiadając jedynie partykularnej wizji skarżących. Dokładnie rzecz biorąc uczestnicy w toku postępowania przybrali określoną metodę działania, w efekcie czego poszczególne okoliczności interpretowali według własnego uznania i to wyłącznie na swoją korzyść, co miało zadość czynić ich oczekiwaniom dotyczącym idealnego modelu zarządu nad nieruchomością, na terenie której zamieszkują. Taka postawa z oczywistych względów nie zasługuje na aprobatę, zwłaszcza że sprawowany zarząd wedle obiektywnych i weryfikowalnych kryteriów był prawidłowy i należyty. Reasumując ten wątek rozważań niniejszy Sąd odwoławczy jest zdania, że ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji uwzględnia dyrektywy wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. jest swobodna, ale nie dowolna oraz odnosi się do całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Pisemne motywy zaskarżonego wyroku zawierają wyraz własnego przekonania Sądu popartego wywoodem logicznymi i wewnętrznym spójnym, dlatego w pełni pozostają pod ochroną art. 233 § 1 k.p.c.

Idąc dalej właściwe naświetlenie zagadnień o charakterze merytorycznym wymaga odwołania się do treści ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1892). Zgodnie z art. 6 zd.1 ustawy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa powstaje więc z mocy prawa (bez dodatkowych działań zainteresowanych jej utworzeniem) z chwilą, gdy została ustanowiona odrębna własność co najmniej dwóch lokali. W przepisie nie ma zaś mowy o tym, że wspólnotę tworzą tylko właściciele odrębnych lokali. Oznacza to, że wspólnotę tworzą zarówno właściciele odrębnych lokali, jak też właściciel budynku, z którego lokale zostały wyodrębnione, o ile część lokali pozostało nie wyodrębnionych. Z tej też przyczyny nie ulega żadnym wątpliwości, że K. B. i B. B. (1) są członkami obligatoryjnej wspólnoty mieszkaniowej. W jej obrębie regułą jest to, iż sami właściciele lokali, zgodnie z art. 18 ust 1 ustawy, określają sposób zarządu nieruchomością wspólną, przy czym jednym z dopuszczalnych i w praktyce najczęstszym rozwiązaniem jest powierzenie zarządu osobie fizycznej albo prawnej. Podobna sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie, ponieważ postanowieniem z dnia 13 października 2010r. do pełnienia funkcji zarządcy sądowej nieruchomości położoną w Ł. przy ul. (...) powołano licencjonowanego zarządcę R. P..

Ustawa w swej treści nie definiuje ani nawet nie precyzuje pojęcia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. Wobec tego niezbędnym jest sięgnięcie do unormowań prawnych właściwych dla konkretnego sposobu i rodzaju zarządu. Zgodnie z art. 935 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.c. zarządca nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Ma on prawo pobierać zamiast dłużnika wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne. Nadto zarządcy wolno zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione (§ 2), natomiast czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarządca może wykonywać tylko za zgodą stron, a w jej braku – za zezwoleniem sądu, który przed wydaniem postanowienia wysłucha wierzyciela, dłużnika i zarządcę, chyba że zwłoka groziłaby szkodą

(§ 3). Konstrukcja zacytowanych przepisów wskazuje na to, że podstawowym kryterium oceny sprawozdania jest zgodność wykonywanych przez zarządcę czynności z zasadami prawidłowej gospodarki. Miernik ten jest wielokrotnie stosowany przez ustawodawcę, w szczególności w zakresie stosunków prawno-rzeczowych (m.in. w art. 53 § 1 k.c., art. 213 k.c., 256 k.c., art. 696 k.c., art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami). Pojęcie to nie zostało jednak przez niego zdefiniowane, dlatego też pomocne w tym zakresie są kryteria wypracowane przez doktrynę i orzecznictwo, które przyjmują, że zasady prawidłowej gospodarki stanowią granice uprawnień zarządcy. Pojęcie to nie ma wartości stałej, a zależne jest nie tylko od przedmiotu zarządu, ale również aktualnego stanu nauki i techniki oraz zasad doświadczenia życiowego i wiedzy zarządcy. (tak S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2006, s. 449; A. Sylwestrzak, Użytkowanie zespołu środków produkcji (art. 257), Rejent 2004, nr 2, s. 97; System prawa prywatnego, t. 4, pod red. E. Gniewka, wydanie. II, Warszawa 2007, s. 379 – 38; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 1980r., III CRN 145/80) Z kolei w uchwałach z dnia 10 kwietnia 1991 r., III CZP 76/90, opubl. OSNC Nr 10-12/1991 poz. 117 oraz z dnia 25 marca 1994 r., III CZP 182/93, opubl. OSNC Nr 7-8/1994 poz. 146 Sąd Najwyższy stwierdził, że zarząd rzeczą wspólną obejmuje całokształt czynności faktycznych i prawnych, które dotyczą tejsze rzeczy bezpośrednio lub pośrednio poprzez osiągnięty skutek gospodarczy. (...) nieruchomością obejmuje wszystkie czynności mieszczące się w tych sferach. Prawidłowość zarządzania oznacza natomiast takie działania, które są racjonalne, uzasadnione, logiczne i celowe. Zadaniem współwłaścicieli lub zarządcy jest przede wszystkim utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym oraz zdatnym do użytku, po to aby można było z tego tytułu czerpać określone korzyści i przywileje. W zakres tego postępowania wchodzi nie tylko zabezpieczenie nieruchomości przed zniszczeniem lub uszkodzeniem, ale również jej właściwa eksploatacja i pokrywanie kosztów utrzymania, dokonywanie wszelkiego rodzaju napraw, remontów, modernizacji oraz również i ulepszeń, korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz wykonywanie czynności prawnych związanych z ustaleniem i zachowaniem stanu własności (E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art.12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, baza prawna LEX 2013).

Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie jednoznacznie i niezbitnie wynika, że czynności te były przez zarządcę R. P. wykonywane i to z dobrym rezultatem. Pamiętać przy tym należy, że zarząd nieruchomością obejmuje dwie sfery działalności. Po pierwsze mamy tutaj do czynienia z czynnościami zwykłego zarządu tzw. zarząd bieżący, które leżą w gestii zarządu Wspólnoty jako jej organu wykonawczego lub powołanego zarządcy (z reguły profesjonalna i wyspecjalizowana firma lub też indywidualny administrator). Po drugie w rachubę wchodzi czynności przekraczające zwykły zarząd, które mieszczą się w kompetencjach samej Wspólnoty.

W kontekście tego racji bytu nie ma w ogóle zarzut skarżących odnośnie zaniechań zarządcy w zakresie nieusunięcia niedrożności w przewodzie kominowym. Rzeczony komin stanowi przecież część wspólną budynku, wobec czego odpowiedzialność za jego odpowiedni stan tak naprawę ponoszą wszyscy członkowie Wspólnoty. Zarządca, mająca dostęp do dokumentacji powstałej w toku przeglądów kominarskich, powiadomiła członków o tym, iż w obrębie mieszkania małżonków R. znajdują się w przewodzie kominowym niedopuszczalne rury. Mimo tej informacji Wspólnota pozostała bezczynna, choć do niej należało zajęcie się tą kwestią. Sam zarządca nie miał zaś w tym zakresie żadnych instrumentów pozwalających na wyeliminowanie tej usterki. Stosowne możliwości działania dawało dopiero upoważnienie ze strony Sądu do dokonania czynności przekraczającej zwykły zarząd. Takie kroki podjęła też R. P. i bynajmniej nie można tu mówić o pozorowaniu aktywności, tak jak sugerują to skarżący. Co prawda wniosek został zwrócony, jednakże nie wynikało to z błędów zarządcy, lecz było podyktowane okolicznościami obiektywnymi. Jak trafnie spostrzegł to Sąd Rejonowy już wówczas wiadomym było, iż dojdzie do zmiany zarządcy, stąd też niecelowym było dalsze popieranie tego wniosku. Z tych też przyczyn R. P. przekazała komplet dokumentacji nowemu zarządcy, informując go jednocześnie o swoich dotychczasowych krokach na tej płaszczyźnie. Poza tym zaznaczenia wymaga, iż sporny pomiędzy członkami problem natury technicznej wcale nie jest taki łatwy i prosty. Wyrazem tego jest toczące się w tym przedmiocie postępowanie sądowe, zainicjowane przez małżonków B., którzy wystąpili przeciwko R. R. z żądaniem usunięcia rur z przewodu kominowego.

Poza polem zainteresowania leżały też mocno akcentowane przez skarżących kwestie niezasadnej i niecelowej egzekucji wszczętej przez zarządcę oraz wygenerowania niepotrzebnych kosztów obsługi prawnej. Oba te zdarzenia

miały bowiem miejsce w 2012 r., a więc nie mieściły się w okresie badanym przez Sąd Rejonowy. Poza tym sprawozdanie zarządcy za 2012 r. zostało pozytywnie zweryfikowane w innym postępowaniu sądowym, a wydane w tym zakresie rozstrzygnięcie po przejściu toku instancji uzyskało walor prawomocności. Tym samym nie możliwym było już powtórne analizowanie tego zagadnienia, gdyż godziłoby to w powagę rzeczy osądzonej.

Żadnych uwag ani zastrzeżeń nie sposób zgłosić co do działań i czynności R. P. przynależących do kategorii „zarządu bieżącego”. W tej sferze zarządca postępował w należyty i właściwy sposób, reagując na wszelkie nieprawidłowości i odstępstwa od normy. Przede wszystkim podejmowane były czynności mające na celu faktyczne i efektywne zarządzanie nieruchomością. Na tej zaś płaszczyźnie R. P. była dobrze zorganizowana, zaangażowana i należycie orientowała się w potrzebach i bolączkach jakie trapią nieruchomość. Wszelkie nakłady na nieruchomość były w pełni usprawiedliwione i przynosiły wymierne korzyści. Trudno było też mówić o marnowaniu pieniędzy, ponieważ ich wydatkowanie odbywało się w odpowiedni sposób. Zarządca właściwie dbał też o infrastrukturę nieruchomości, ponieważ jest ona wyposażona we wszystkie niezbędne media i technologie. W tej sferze regularnie opłacane były należności na rzecz dostawców, wobec czego nie występowały przerwy ani zakłóceń w dostarczaniu mediów. Wysiłki i starania zarządcy tym bardziej zasługują na aprobatę, biorąc pod uwagę to, iż nie wszyscy członkowie wnosili na bieżąco poszczególne opłaty, które ich obciążały. Mimo tych przeciwności zarządca konsekwentnie dążył do poprawienia stanu nieruchomości, zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom oraz zagwarantowania im należytego komfortu i standardu życia. Warto przy tym zauważyć, iż w toku swojej pracy zarządca, poza typowymi i rutynowymi czynnościami, korzystał też z niekonwencjonalnych rozwiązań. W ten właśnie sposób trzeba odczytywać powierzenie obowiązku sprzątania nieruchomości W. L. (1) i metodykę rozliczeń związanych z tym kosztów. Podstawowym kryterium w tym zakresie były względy ekonomiczne, gdyż nowy gospodarz domu był tańszy, aniżeli dotychczasowa firma sprzątająca. Powstała z tego oszczędność wynosiła wprawdzie tylko 100 zł miesięcznie, jednakże miała ona znaczenie dla bilansu nieruchomości, który przeważnie był ujemny. Oprócz tego zmiana dozorczy miała jeszcze jeden korzystny aspekt, ponieważ W. L. (1) przystał na to, aby jego wynagrodzenie było zaliczane na poczet zadłużenia A. L.. Dzięki temu nie było już potrzeby prowadzenia działań windykacyjnych i egzekucyjnych wobec dłużniczki, czego bezwzględnie żądali pozostali członkowie Wspólnoty. Takie działania na pewno byłyby usprawiedliwione, tyle tylko że wygenerowałyby to dalsze koszty. W ogólnym rozrachunku wspomniane koszty obciążałyby wprawdzie dłużniczkę, jednakże przez to wydłużyłby się okres spłaty zaległości. Tymczasem zarządcy udało się tego uniknąć, ponieważ spore zadłużenie A. L. zostało zredukowane poprzez pracę świadczoną przez W. L. (1). Załączona do akt sprawy dokumentacja pracownicza jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawnym, a ponadto miarodajna i kompletna, ukazując czasokres pracy dozorczy. Nie można przy tym przeoczyć, iż w pełniej korelacji z tą dokumentacją pozostawały też inne dokumenty placowe, podatkowe i ubezpieczeniowe. Z tego też względu nie mogą się ostać zarzuty skarżących o braku ciągłości sprzątania w 2013 r. Co ważne do pracy gospodarza nikt nie zgłaszał uwag ani zastrzeżeń, co wskazuje na prawidłowe realizowanie przez niego umownych obowiązków.

Wreszcie za chybiony należy uznać zarzut apelacyjny dotyczący niezasadnego przyznania wynagrodzenia R. P. za pełnioną przez nią w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 13 marca 2014 r funkcję zarządcy sądowego nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Gwoli przypomnienia zarządca sądowy działa na podstawie postanowienia Sądu, który to Sąd, wyznaczając pewien podmiot do działania, musi z jednej strony egzekwować pewne obowiązki zarządcy, jak też i sam stosować się do postanowień ustawy w zakresie jego nadzorowania. Przede wszystkim Sąd winien ocenić sprawozdanie zarządcy pod względem jego prawdziwości, rzetelności oraz celowości podejmowanych czynności. W tym miejscu wskazać trzeba, że na tle wypowiedzi doktryny odmowa zatwierdzenia sprawozdania nie pociąga za sobą automatycznie odmowy przyznania wynagrodzenia. Negatywna ocena pracy zarządcy wywołuje mianowicie określone reperkusje, do grona których zalicza się chociażby

sankcje w postaci polecenia dokonania czynności, grzywny, oraz – zwłaszcza w sytuacji uchylania się przez zarządcę od złożenia sprawozdań – odjęcia zarządu włącznie (por. Małgorzata Brulińska w: Komentarz do art. 935-941 k.p.c., Lex/El.). Należy zwrócić uwagę, że przytoczone stanowisko doktrynalne jako sankcję odmowy zatwierdzenia sprawozdania nie wymienia odmowy przyznania wynagrodzenia, ale w przypadku najcięższych naruszeń – odjęcie zarządu. Warto także zauważyć, że zarządca ponosi odpowiedzialność cywilną za niewykonanie lub nienależyte wykonanie czynności

zarządu nieruchomością według zasad określonych w art. 935 k.p.c. Jest to odpowiedzialność osobista, a jej podstawę stanowi art. 471 k.c., przy czym roszczeń odszkodowawczych należy dochodzić w drodze odrębnego powództwa, a nie w postępowaniu nadzorczym (tak Helena Ciepla w: Komentarz do art. 939 kodeksu postępowania cywilnego – baza prawna LEX). Oznacza to, że przy zarzucie nienależytego wykonywania czynności, roszczenia z tego tytułu muszą być dochodzone poza niniejszym postępowaniem. Idąc dalej podkreślenia wymaga, że wynagrodzenie zarządcy jest ustalane przez Sąd na żądanie zarządcy, w którym określa on sposób i termin wypłaty, stosując dwa kryteria: nakład pracy i dochodowość nieruchomości, co wynika wprost z art. 939 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. Jednakże między dochodowością nieruchomości a wysokością wynagrodzenia nie ma bezpośredniego związku, jaki występuje między wynagrodzeniem, a nakładem pracy (gdzie jedno zwiększa drugie). Jest tak dlatego, że deficytowość nieruchomości nie może pozbawić zarządcy prawa do wynagrodzenia, chyba że wynika z prowadzenia przez niego złej gospodarki (por. Helena Ciepla w: Komentarz do art. 939 k.p.c.). Na tym zaś błędnym spostrzeżeniu zasadzał się cały tok rozumowania apelantów, którzy stanowczo twierdzili, iż R. P. obowiązki zarządcy wykonywała w sposób nieprawidłowy i rażąco niezgodny z prawem. Tymczasem jak powyżej to wyjaśniono nic takiego nie miało miejsca, w związku z czym podzielić trzeba stanowisko Sądu Rejonowego, który zatwierdził dwa sprawozdania zarządcy za 2013 r. i za okres od 1 stycznia do 13 marca 2014 r. oraz przyznał brakujące wynagrodzenie za miesiące, w których nie zostało ono pobrane. Na koniec wspomnieć jeszcze warto wspomnieć, że o ile zarządca nie jest współwłaścicielem nieruchomości, musi spełniać wymagania określone przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) która zarządzanie nieruchomościami definiuje, jako działalność zawodową. Skoro zatem licencjonowany zarządca sprawuje zarząd sądowy nieruchomością, wykonując swoje czynności w ramach działalności zarobkowej, to ma prawo oczekiwać wynagrodzenia adekwatnego do rozmiaru swoich obowiązków, ale i do realiów rynkowych. Z tych też względów nie ma motywów przemawiających za ingerencją w wysokości przyznanego wynagrodzenia (uprzednio ustalone postanowieniem sądowym na kwotę 360 zł miesięcznie), które było umiarkowane i zgodne ze stosowanymi w tym zakresie stawkami. Z kolei forsowana przez skarżących koncepcja o pozbawieniu zarządcy wynagrodzenia, ewidentnie stała w sprzeczności z brzmieniem art. 939 § 1 k.p.c.

Na pełną aprobatę zasługuje również spójny i przekonujący wywód Sądu Rejonowego dotyczący faktycznego pełnienia przez R. P. obowiązków zarządcy w okresie od 1 stycznia do 13 marca 2014 r. W istocie rzeczy był to stan przejściowy albowiem postanowieniem z dnia 30 grudnia 2013 r. doszło do odwołania dotychczasowego zarządcy oraz powołania nowego. Rzeczone rozstrzygnięcie dla wywołania przewidzianych w nim skutków musiało oczywiście uzyskać walor prawomocności, co stało się z dniem 24 lutego 2014 r. Oprócz tego niezbędnym było dysponowanie przez strony prawomocnym orzeczeniem, do czego z kolei doszło w dniu 11 marca 2014 r. Tym samym dokonane dwa dni później faktyczne przekazanie zarządu odbyło się stosunkowo szybko, bez żadnego przedłużania i zwłoki. Jednocześnie ta data wyznaczała moment graniczny pomiędzy zmianą zarządcy, co oznacza że do tego właśnie czasu uprawniony do działania był poprzedni zarządca, czyli nikt inny jak R. P.. Na marginesie można już tylko zasygnalizować, iż procedura przekazania nie wzbudziła żadnych najmniejszych uwag ze strony nowego zarządcy tj. Zespołu (...) sp. z o.o., który przecież żywotnie był najbardziej zainteresowany tym, aby jak najszybciej objąć zarząd nad nieruchomością.

Konkludując wszystkie podniesione przez skarżących zarzuty okazały się niezasadne i nie mogły wyrzec zamierzonego skutku w postaci wzruszenia prawidłowego i słusznego postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.