

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi, postanowieniem z dnia 3 listopada 2017 roku w sprawie z wniosku (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. z udziałem M. G. o zarząd sądowy nad nieruchomością:

1. wyznaczył zarządcą sądowym nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...) M. G. w miejsce (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wyznaczonej postanowieniem Sądu z dnia 26 października 2012r.,
2. zobowiązał zarządcę sądowego M. G. do składania sprawozdań z zarządu nieruchomością opisaną w punkcie 1. corocznie w terminie do dnia 30 kwietnia każdego roku,
3. odmówił zatwierdzenia sprawozdań z zarządu sądowego nad nieruchomością złożonych przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. za 2013 rok, 2014 rok, 2015 rok, 2016 rok – w całości,
4. ustalił wysokość wynagrodzenia (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. z tytułu sprawowanego zarządu nad nieruchomością na kwotę 1000 zł miesięcznie.

Postanowienie powyższe zapadło na skutek wniosków o zatwierdzenie sprawozdań za lata 2013-2016 złożonych przez zarządcę, o przyznanie wynagrodzenia, oraz wniosku uczestniczki M. G. o zmianę zarządcy.

Sąd I instancji ustalił, że nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...) zabudowana jest budynkiem wielorodzinnym frontowym, czterokondygnacyjnym oraz budynkiem wielorodzinnym prawej oficyny trzykondygnacyjnym. W nieruchomości znajduje się 28 lokali mieszkalnych. Dodatkową zabudowę nieruchomości tworzy zespół obiektów gospodarczych, częściowo drewnianych, częściowo murowanych, w których mieszczą się komórki.

Współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. – w 1/2 części na podstawie umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości od A. H. i J. H. z dnia 14 sierpnia 2008 roku, oraz M. G. – w 1/2 części na podstawie umowy darowizny z dnia 25 czerwca 2010 roku od swojej babci Z. G..

Postanowieniem z dnia 26 października 2012 roku Sąd wyznaczył zarządcą sądowym przedmiotowej nieruchomości (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. w miejsce J. S. wyznaczonej postanowieniem z dnia 10 czerwca 2009 roku, zobowiązał zarządcę do składania sprawozdań corocznie w terminie do 30 kwietnia każdego roku i ustalił wynagrodzenie zarządcy (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na kwotę 1000zł miesięcznie.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. prowadzi działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terenie Ł. i okolic. Zarządza nieruchomościami, głównie prywatnymi kamienicami, sprawuje zarządy przymusowe nieruchomości. W 2013 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przejęła wykonywanie zarządu od J. S.. Istnieje łączna obsługa podatkowa wszystkich nieruchomości pozostających w zasobie wnioskodawcy, a koszty i przychody z przedmiotowej nieruchomości wchodzi do łącznych kosztów i przychodów spółki. D. S. jest administratorem nieruchomości należących do wnioskodawcy, w tym nieruchomości przy ulicy (...). W ramach swoich czynności pobiera czynsze, nadzoruje sprawność techniczną urządzeń, dba o naprawy, przeglądy, wykonuje pracę biurową. Były problemy z poprzednim zarządcą nieruchomości p. S., np. w uzyskaniu dokumentacji nieruchomości. Wnioskodawca ma wspólne konto dla całości zasobów spółki, nie ma wyodrębnionego konta dla przedmiotowej nieruchomości.

Wnioskodawca złożył sprawozdanie za 2013 rok, gdzie wskazał, że w odniesieniu do 3 lokali dochodził od Gminy Ł. odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych; zawarto ugodę na kwotę 55.000zł. W tym roku nie były zawierane żadne nowe umowy najmu lokali mieszkalnych. W zestawieniu finansowym zarządca przedstawił sumy należności wydatkowanych na koszty eksploatacyjne, które były rozliczane w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości oraz

koszty ogólne, które z racji ich przedmiotu mogły zostać rozliczone wyłącznie w proporcji do przychodów (naliczeń) z tej nieruchomości i pozostałych nieruchomości zarządzanych przez wnioskodawcę.

W sprawozdaniu z 2014 roku zarządca wskazał, że podjął następujące działania: zawarł umowę ubezpieczenia w (...) SA w celu zagwarantowania nieruchomości kompleksowego ubezpieczenia odpowiadającego ubezpieczeniu licencjonowanego zarządcy, złożył we właściwej komórce (...) deklarację na podatek od nieruchomości, utrzymał współpracę z kancelarią radcy prawnego, dokonał przeglądów technicznych nieruchomości, wykonał remonty: kompleksowy mieszkań (...), wymianę stolarki okiennej w lokalu (...), punktowe naprawy dachu oraz kominów, zakupił i zainstalował nowe skrzynki pocztowe, prowadził korespondencję z wszelkimi urzędami, instytucjami oraz najemcami w zakresie spraw dotyczących nieruchomości. Zarządca prowadził postępowania sądowe w stosunku do najemców trzech lokali. Wynik finansowy za ten rok wyniósł 7090,65zł.

W sprawozdaniu za 2015 rok wnioskodawca podał, że podjął następujące działania: zawarł umowę ubezpieczenia w (...) SA w celu zagwarantowania nieruchomości kompleksowego ubezpieczenia odpowiadającego ubezpieczeniu licencjonowanego zarządcy, złożył we właściwej komórce (...) deklarację na podatek od nieruchomości, złożył we właściwej komórce (...) deklarację dotyczącą wywozu nieczystości stałych, dokonał przeglądów technicznych nieruchomości: instalacji gazowej, elektrycznej, roczny przegląd budowlany, przegląd kominiarski; wykonał remonty: wymianę stolarki okiennej w lokalu nr (...), naprawę dachu i rynny, naprawę drzwi do klatki schodowej, wykonał bieżące naprawy instalacji elektrycznej, gazowej oraz kanalizacji, nawiązał współpracę z (...) P. K. w celu utrzymania porządku na posesji, prowadził korespondencję z wszelkimi urzędami, instytucjami oraz najemcami w zakresie spraw dotyczących nieruchomości, zawarł jedną umowę najmu, dochodził odszkodowań od Gminy Ł. za niezapewnienie lokali socjalnych. Wynik finansowy za rok 2015 wyniósł 23.779,85zł.

W sprawozdaniu za 2016 rok zarządca podał, że podjął następujące działania: zawarł umowę ubezpieczenia w (...) SA w celu zagwarantowania nieruchomości kompleksowego ubezpieczenia odpowiadającego ubezpieczeniu licencjonowanego zarządcy, złożył we właściwej komórce (...) deklarację na podatek od nieruchomości, złożył we właściwej komórce (...) deklarację dotyczącą wywozu nieczystości stałych, dokonał przeglądów technicznych nieruchomości, wykonywał bieżące prace remontowe, wykonywał bieżące naprawy instalacji elektrycznej, gazowej i kanalizacji, nawiązał współpracę z (...) P. K. w celu utrzymania porządku na posesji, prowadził korespondencję z wszelkimi urzędami, instytucjami oraz najemcami w zakresie spraw dotyczących nieruchomości. Wnioskodawca zawarł pięć umów najmu lokali, prowadził działania windykacyjne, oraz negocjacje mające na celu wyegzekwowanie powstałego zadłużenia, dochodził odszkodowań od Gminy Ł. za niezapewnienie lokali socjalnych. Wynik finansowy za ten rok wyniósł 38.007,93zł. Zarządca wskazał, że w 2017 roku zamierza dokonać prac wskazanych w decyzji (...), które sfinansuje z zysku nieruchomości.

Sąd ustalił, iż generalny wniosek biegłego wskazywał, że zarząd sądowy w zakreślonym okresie był sprawowany zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Wskazane zostały następujące niedociągnięcia: brak rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, niewykonanie w 2014 roku ani w 2015 roku kontroli okresowej, której obowiązek przeprowadzenia jest co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, brak zaangażowania w praktyce jakichkolwiek środków finansowych na remont nieruchomości, błędnie sporządzone sprawozdanie finansowe nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił, że K. P. (kandydat na zarządcę) ma 62 lata, jest zawodowym zarządcą nieruchomości, legitymuje się zawodową licencją od 2004 roku. Ma zawartą umowę ubezpieczenia OC. Obecnie sprawuje zarząd nad 30 nieruchomościami o różnym charakterze. Zatrudnia pracownika. Jest gotowy podjąć się zarządu za stawkę poniżej 1zł/m² na miesiąc, w której mieściłaby się wartość obsługi księgowej wykonywanej w ramach własnej firmy.

Uczestniczka M. G. ma 23 lata. Studiuje na Wydziale Budownictwa (...). W razie ustanowienia jej zarządcą chce tak prowadzić sprawy nieruchomości, aby przynosiła ona dochód. Dochód chce przeznaczyć na poprawę stanu technicznego, remonty kamienicy. Ma zastrzeżenia do sprawowania zarządu przez (...) spółkę z ograniczoną

odpowiedzialnością w Ł., przede wszystkim co do złego stanu technicznego nieruchomości. Rozmawiała z lokatorami kamienicy, którzy także nie są zadowoleni ze sposobu wykonywania zarządu. Nie ma bramy wejściowej, jest nieporządek. Są też poważniejsze rzeczy do zrobienia np. położenie tynku na ścianie frontowej. Obecny stan powoduje zacieki, wilgoć, grzyb w lokalach. M. G. ma zastrzeżenia co do rozliczeń, gdyż nie dostała ani złotówki jako współwłaścicielka. Wobec zarzutów, że nie interesuje się nieruchomością, zainteresowała się nią i porozmawiała z lokatorami. M. G. może korzystać z pomocy matki D. G., która prowadzi biuro zajmujące się zarządzaniem nieruchomościami. Ma też zaplecze fachowe, prawników, księgowych. Także brat uczestniczki zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami. M. G. jest właścicielką innych nieruchomości, które przynoszą dochód. (...) te pozostają w jej zarządzie, ale nie zarządza nimi samodzielnie. Zarząd ten sprawują jej rodzice i brat.

Sąd I instancji ustalił nadto, że pod sygn. akt III Ns 1472/15 przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia prowadzone jest postępowanie z wniosku M. G. z udziałem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

Oceniając materiał dowodowy, Sąd Rejonowy wskazał, że kluczowe znaczenie w niniejszej sprawie miała ocena złożonych sprawozdań z wykonywania zarządu w świetle opinii biegłych. Postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2017 roku Sąd wyłączył od udziału w sprawie biegłego A. K. i jego opinia nie była brana pod uwagę. Ocena prawidłowości sprawowania zarządu podlegała weryfikacji w świetle opinii biegłego T. C.. Sąd wskazał, że wnioski opinii tego biegłego zostały sformułowane w ten sposób, że zarówno wnioskodawca jak i uczestniczka uznali ją za dowód potwierdzający jego stanowisko procesowe. Po złożeniu opinii uzupełniającej przez biegłego, strony nie zgłaszały dalszych wniosków. Sąd uznał, że brak było podstaw do dopuszczania dowodu w tym zakresie z urzędu, tym bardziej, że obie strony reprezentowane były przez zawodowych pełnomocników. Nadto w odniesieniu do uczestniczki nie zachodziła potrzeba dopuszczania dowodu z dalszej opinii biegłego w zakresie zgłoszonych zarzutów i uwag do sprawozdań z zarządu, gdyż Sąd uznał stanowisko uczestniczki za wykazane w całości zgodnie z jej twierdzeniami, żądaniem i wnioskami w oparciu o inne środki dowodowe.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny oraz opisaną powyżej ocenę dowodów oraz w oparciu o art. 931 § 2 kpc w zw. z art. 615 kpc, Sąd Rejonowy zważył, że należało dokonać zmiany dotychczasowego zarządcy. Przemawiały za tym przede wszystkim wnioski wynikające z opinii biegłego T. C., a także generalna ocena stylu i sposobu wykonywania zarządu przez aktualnego zarządcę. W ocenie Sądu I instancji takie przymioty wnioskodawcy jak dysponowanie wiedzą i szeroką praktyką dotyczącą zarządzania nieruchomościami, posiadanie odpowiedniego zaplecza kadrowego, technicznego i logistycznego, nie zawsze przekładają się na sprawność i fachowość wykonywanego zarządzania nieruchomościami. Brak jest efektów sprawowanego przez ponad 4 lata zarządu. Wnioskodawca jest przedsiębiorcą, którego podstawowym celem działania jest osiągnięcie zysku w sensie globalnym, jako całokształt podejmowanej działalności, na tle której zarząd przedmiotową nieruchomością stanowi jedynie wąski element aktywności spółki. Zdaniem Sądu biegły T. C. swej opinii wskazał na liczne i poważne uchybienia w prowadzeniu zarządu. Według Sądu słuszne są twierdzenia uczestniczki, że dochód jaki przynosi kamienica nie jest przeznaczany na tą nieruchomość, a wpływa na rzecz wnioskodawcy, gdzie stanowi część jego dochodu i przeznaczany jest na inne wydatki związane z innymi nieruchomościami oraz na koszty związane z prowadzeniem spółki jako całości. Powyższe według Sądu znajduje potwierdzenie w opinii biegłego C., który wskazał na brak zaangażowania w praktyce jakichkolwiek środków finansowych na remont nieruchomości. Sąd dał wiarę uczestniczce, że mieszkańcy budynku nie odczuli zmian na lepsze przez cztery lata prowadzonego zarządu. W ocenie Sądu nie zasługuje na aprobatę argumentacja wnioskodawcy, że najpierw spółka gromadzi środki, by później przystąpić do remontów kompleksowych. Nie zostało wskazane kiedy taki remont zostanie podjęty.

Kluczową okolicznością, która według Sądu I instancji przemawiała za ustanowieniem zarządcą M. G. był fakt, że jest ona współwłaścicielką nieruchomości. Zarządzając nią niewątpliwie będzie dążyła do jak najlepszego wykorzystania potencjału nieruchomości. Może ona też korzystać z pomocy rodziców i rodzeństwa. Uczestniczka ma już praktykę w wykonywaniu zarządu, jest bowiem właścicielką kilku innych nieruchomości na terenie Ł.. Sąd wziął również pod uwagę zaangażowanie uczestniczki, pewne jej pomysły (np. osobistego sprzątania nieruchomości), które mogą okazać

się trafione i nadać nowy impuls w sprawy nieruchomości. Z powyższych względów Sąd ustanowił zarządcą M. G. zobowiązując ją do składania corocznych sprawozdań.

Odnosząc się do wniosku o zatwierdzenie sprawozdań złożonych przez wnioskodawcę, na podstawie art. 937 § 1 kpc, Sąd zważył, że zarządca wywiązywał się w terminie z nałożonego w tym zakresie obowiązku, jednak złożone sprawozdania nie zasługują na akceptację. Przede wszystkim sprawozdanie finansowe nieruchomości zostało sporządzone błędnie. Ostateczna różnica między wynikiem finansowym za 2015 rok zgodnie ze sprawozdaniem a kwotą wyliczoną przez biegłego sięgała 32.371,26 zł.

Sąd wskazał, że budynek na przedmiotowej nieruchomości wymaga w pierwszej kolejności nakładów na infrastrukturę techniczną, a następnie rozważenia wymaga poprawa stanu estetycznego i wyglądu nieruchomości. Wnioskodawca rozlicza wspólnie całokształt kosztów generowanych we wszystkich nieruchomościach, w których sprawuje zarząd, a następnie dokonuje podziału środków na określoną nieruchomość. Spółka ma jeden rachunek bankowy. W konsekwencji nie są jasne metody, w jakich spółka dokonuje podziału środków na poszczególne nieruchomości. Spółka odmówiła wglądu do historii rachunku bankowego, co powoduje, że w oparciu o inne przedstawione dowody nie można dokonać ostatecznej weryfikacji prawidłowości sprawowania zarządu. Jako błędną ocenił Sąd Rejonowy praktykę, że koszty obsługi prawnej nieruchomości rozliczane są dwukrotnie – raz jako element obsługi prawnej sprawowanej w stosunku do wszystkich nieruchomości, a niezależnie wystawiona jest osobna faktura na obsługę prawną przedmiotowej nieruchomości. Wątpliwość budzi czy przyjęta przez wnioskodawcę metoda rozliczania kosztów ogólnych jest prawidłowa. Wnioskodawca rozlicza te koszty w ten sposób, że przychody w danym roku z nieruchomości są częścią przychodów ze wszystkich nieruchomości. Nieruchomość przy ul. (...) ma swój udział w przychodach. Środki z czynszów za wynajem lokali wchodziły w skład ogólnych dochodów spółki i nie są przeznaczane na przedmiotową nieruchomość. Istniejące dopiski na fakturach, jako podstawa przyjęcia, że dotyczą one tej nieruchomości, to za mało, żeby wykazać, że wydatki dotyczyły danej nieruchomości. Do każdego koszty powinna istnieć dodatkowa dokumentacja okołofakturowa. Zachowanie i postawa wnioskodawcy nie pozwalały na wgląd w dokumenty źródłowe te wątpliwości wyjaśniające. Wątpliwości Sądu budziła też celowość i zasadność obciążania przedmiotowej nieruchomości fakturami za benzynę.

Powyższe zastrzeżenia w ocenie Sądu były na tyle istotne, że skutkowały odmową zatwierdzenia sprawozdań.

W przedmiocie wniosku o przyznanie wynagrodzenia zarządcy, Sąd uznał je za w pełni uzasadnione i ustalił to wynagrodzenie na 1000zł miesięcznie.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła uczestniczka M. G., zaskarżając postanowienie w punkcie 4 tj. w zakresie ustalenia wynagrodzenia zarządcy. Skarżąca zarzuciła naruszenie art. 939 § 1 kpc poprzez ustalenie wynagrodzenia wnioskodawcy w wysokości niedającej się uzasadnić okolicznościami sprawy i dotychczasowym sposobem sprawowania zarządu przez wnioskodawcę. Ponadto podniesiono zarzut naruszenia art.: 328 § 2 kpc poprzez nie odniesienie się przez Sąd I instancji w uzasadnieniu pisemnym do skarżonego postanowienia, dlaczego Sąd uznając, że wnioskodawca mimo, iż przez szereg lat sprawował zarząd w sposób nieprawidłowy zasługuje na otrzymanie wynagrodzenia w kwocie 1000 zł miesięcznie, w ustalonych okolicznościach sprawy, które wskazują na brak współmierności zasądzonej kwoty do jakości i sposobu sprawowania zarządu; art. 939 § 1 kpc w zw. z art. 937 § 2 kpc poprzez wydanie orzeczenia wewnątrznie sprzecznego polegającego na odrzuceniu sprawozdań finansowych wnioskodawcy i jednocześnie zaakceptowaniu złożonego przez wnioskodawcę rachunku za sprawowanie czynności zarządcy nieruchomością.

W oparciu o wskazane zarzuty, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie 4 poprzez oddalenie wniosku w przedmiocie ustalenia wynagrodzenia za sprawowanie zarządu, ewentualnie obniżenie wynagrodzenia do maksymalnej kwoty 500zł miesięcznie. Nadto wniosła o zwrot kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł także wnioskodawca (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., zaskarżając postanowienie w punkcie 1, 2 i 3. Skarżący zarzucił naruszenie art. 931 § 2 kpc w zw. z art. 615

kpc poprzez jego zastosowanie i zmianę zarządcy sądowego w sytuacji, gdy prawidłowe sprawowanie zarządu tego nie wymaga, a nadto w przypadku uznania, że zasadna jest zmiana osoby zarządcy, poprzez wybór uczestniczki na stanowisko zarządcy, w sytuacji, gdy materiał dowodowy wskazuje na to, że zarządcą powinien być ustanowiony kandydat zaproponowany przez wnioskodawcę. Ponadto podniesiono zarzut naruszenia art.: 278 § 1 w zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez jego niezastosowanie w zakresie w jakim Sąd dokonał negatywnej oceny zarządu sprawowanego przez wnioskodawcę i dokonał zmiany zarządcy, podczas gdy ocena tego zarządu wymaga wiadomości specjalnych i co więcej została wydana opinia, w której biegły pozytywnie ocenił zarząd sprawowany przez wnioskodawcę, nie zastosowanie tego przepisu w zakresie w jakim Sąd stwierdził, że przywrócenie odpowiedniego stanu technicznego zaniedbanej nieruchomości tych rozmiarów (zgromadzenie niezbędnych środków finansowych i przeprowadzenie niezbędnych remontów) jest możliwe w cztery lata, nie zastosowanie tego przepisu w zakresie w jakim Sąd I instancji ustalił, że złożone przez wnioskodawcę sprawozdania finansowe za lata 2013-2016 są wadliwe i odmówił zatwierdzenia sprawozdań, podczas, gdy ocena tego zarządu wymaga wiadomości specjalnych i nie została wydana w tym zakresie opinia biegłego sądowego, oraz poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w zakresie w jakim Sąd dokonał negatywnej oceny zarządu sporną nieruchomością sprawowanego przez wnioskodawcę i na tej podstawie odmówił zatwierdzenia sprawozdania za rok 2015, podczas, gdy ocena tego zarządu wymaga wiadomości specjalnych i wydana została opinia, w której biegły pozytywnie ocenił zarząd, a nadto wnioskodawca zaakceptował zastrzeżenia biegłego i dodatkowo złożył korektę sprawozdania za ten rok zgodnie z uwagami biegłego. Podniesiono także zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez:

- przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i dokonanie tej oceny w sposób dowolny, z naruszeniem zasad logiki i doświadczenia życiowego wyrażające się w uznaniu przez Sąd, że czteroletni okres sprawowania zarządu przez wnioskodawcę jest wystarczająco długi, aby uzyskać wymierne i odczuwalne efekty poprawy stanu budynków, w sytuacji gdy doprowadzenie budynku zaniedbanego w znacznym stopniu do właściwego stanu technicznego wymaga nakładów liczonych co najmniej w setkach tysięcy złotych, których to środków nie da się pozyskać z dochodów z nieruchomości w okresie 4 lat i dodatkowo jeszcze w tym czasie przeprowadzić prace remontowe wraz z przeprowadzeniem procedur administracyjnych wymaganych przepisami prawa,

- dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób wybiórczy a nie wszechstronny, wyrażające się w pominięciu dowodów w postaci dokumentów – opinii biegłych sądowych złożonych przez wnioskodawcę, z których jednoznacznie wynika akceptacja rozliczania tzw. kosztów ogólnych przez biegłych sądowych, a tym samym rozliczanie takie kosztów nie może przesądzać o zmianie zarządcy sądowego, a nadto pominięcie przez Sąd dowodów w postaci dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy dotyczących zarządu sprawowanego przez matkę uczestniczki D. G., z których jednoznacznie wynika nieprawidłowy sposób sprawowania zarządu, co ma znaczenie w kontekście konkluzji Sądu, że zarząd sporną nieruchomością sprawować ma uczestniczka m.in. z pomocą rodziny,

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na stwierdzeniu, że sprawowany przez wnioskodawcę zarząd nieruchomością był sprawowany nieprawidłowo podczas, gdy ocena tego zarządu wymaga wiadomości specjalnych i została wydana w tym zakresie opinia, w której biegły pozytywnie ocenił zarząd sprawowany przez wnioskodawcę, zaś pewne zastrzeżenia sformułowane przez biegłego nie zmieniają tej ogólnej pozytywnej oceny, błędnym ustaleniu przez Sąd, że wnioskodawca zajmuje się pośrednictwem w zakresie kupna, sprzedaży i najmu nieruchomości, w sytuacji, gdy wnioskodawca w ogóle nie zajmuje się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, od początku jej powstania nabywa nieruchomości i nie zbyła jeszcze ani jednej, błędnym ustaleniu przez Sąd, że wnioskodawca dopuścił się poważnych uchybień w sprawowanym zarządzie, podczas, gdy biegły sądowy w opinii, na której oparł się Sąd, finalnie pozytywnie ocenił zarząd sprawowany w roku 2015 przez wnioskodawcę, wskazując jedynie na pewne niedociągnięcia, błędnym ustaleniu przez Sąd, że wnioskodawca nie angażował środków finansowych w remont kamienicy, w sytuacji, gdy wnioskodawca wykonywał bieżące remonty, wynikające z zaleceń pokontrolnych, gromadził środki na znaczny remont budynku, zebrał oferty wykonawców, złożył wniosek do Sądu o zgodę na wykonanie tego remontu i uzyskał zgodę, a nade wszystko pominięciu stanowiska uczestniczki, która wnosiła o ograniczenie zakresu prac do niezbędnego minimum, podczas, gdy wnioskodawca przy okazji wykonywanego remontu głównego postulował o objęcie jego zakresem także innych

elementów wymagających remontu, błędnym ustaleniu przez Sąd, że dochód, jaki przynosi kamienica nie jest przeznaczony na tą nieruchomości, a wpływa na rzecz spółki, gdzie stanowi część jej dochodu i przeznaczony jest na inne wydatki związane z innymi nieruchomościami oraz na koszty związane z prowadzeniem spółki jako całości, co rzekomo ma wynikać z opinii biegłego T. C.; oraz ustaleniu przez Sąd, że uczestniczka ma praktykę w sprawowaniu zarządu nieruchomości, w sytuacji, gdy uczestniczka nie sprawuje zarządu nieruchomości, koncentruje się na studiach i praktykach zawodowych, a zarząd posiadanymi nieruchomościami wykonuje za pośrednictwem rodziny.

Poza tym wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu postanowienia przyczyn, dla których Sąd powierzył sprawowanie zarządu uczestniczce, a nie kandydatowi wskazanemu przez wnioskodawcę w osobie K. P..

W oparciu o wskazane zarzuty, apelujący wniósł o:

- zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie 1 poprzez oddalenie wniosku uczestniczki o zmianę zarządcy, ewentualnie poprzez wyznaczenie zarządcą sądowym przedmiotowej nieruchomości K. P. w miejsce (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.,
- zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie 2 poprzez jego uchylenie, ewentualnie poprzez zobowiązanie zarządcy sądowego K. P. do składania sprawozdań z zarządu corocznie z terminie do 30 kwietnia każdego roku,
- zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie 3 poprzez zatwierdzenie sprawozdań z zarządu złożonych przez wnioskodawcę za lata 2013-2016 w całości, przy czym w przypadku sprawozdania za 2015 rok – z uwzględnieniem wyniku finansowego wyliczonego przez biegłego sądowego T. C., zgodnie z korektą z dnia 27 października 2017 roku złożoną przez wnioskodawcę,
- zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania przed Sądem I instancji w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Nadto wniósł o zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. złożył odpowiedź na apelację uczestniczki, w której wniósł o oddalenie tej apelacji oraz popierał wniosek o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Odpowiedź na apelację wnioskodawcy złożyła także uczestniczka, wnosząc o oddalenie apelacji wnioskodawcy, popierając wniosek o zwrot kosztów, a nadto żądała rozpatrzenia w trybie art. 380 kpc postanowienia Sądu z dnia 10 kwietnia 2017 roku w przedmiocie wyłączenia od udziału w sprawie biegłego A. K.. W uzasadnieniu tego ostatniego wniosku uczestniczka podnosiła, że dopiero w czwartym roku rozpoznawania sprawy wnioskodawca zauważył, że biegły powołany do zbadania rzetelności sprawozdań był nigdy wskazywany jako kandydat na zarządcę. Zdaniem uczestniczki Sąd z naruszeniem art. 281 kpc wyłączył od udziału w sprawie biegłego K., gdy biegły zakończył już zleczone mu czynności. Nadto jej zdaniem wątpliwości co do obiektywności biegłego były pozorne. W prowadzonym postępowaniu biegły K. nie brał udziału i nie był związany z uczestniczką w jakikolwiek sposób. Na poprzednim etapie postępowania biegły K. był tylko krótko wskazywany na kandydata na zarządcę nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zarzuty obu apelacji są zasadne w zakresie, który skutkuje uchyleniem zaskarżonego orzeczenia.

Skarżący wnioskodawca trafnie wskazał na naruszenie przepisu art. 278 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc. Według tego przepisu w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków uczestników postępowania co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii.

Ustawodawca w art. 931 § 2 k.p.c. przewidział możliwość zmiany zarządcy jeżeli prawidłowe sprawowanie zarządu tego wymaga.

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

W sprawie niniejszej uczestniczka kwestionowała złożone sprawozdania oraz sposób sprawowania zarządu nieruchomością. Z tego powodu Sąd słusznie zdecydował o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego specjalisty w zakresie zarządzania nieruchomościami, jako osoby posiadającej odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie dla sporządzenia opinii w zakresie okoliczności istotnych będących przedmiotem ustaleń, a wymagających wiedzy specjalnej, tj. oceny prawidłowości zarządu nieruchomością, w tym rzetelności przedstawionych wyników finansowych, w szczególności prawidłowości księgowania przychodów, wydatków, oraz oceny czy ujawnione w sprawozdaniach wydatki mają potwierdzenie w załączonych dokumentach źródłowych, oceny prawidłowości rozliczeń podatkowych, a także inne jak np. czy zarządca podejmował działania, które wpłynęły na zwiększenie przychodów nieruchomości, efektywności najmu itp. Oceny sprawowanego zarządu nieruchomością winno się dokonać w szczególności, w oparciu o takie czynniki jak utrzymanie stanu technicznego i wyglądu budynku, prawidłowe ustalenie wysokości czynszu wynajmu lokali, zachowanie proporcji pomiędzy przychodami i wydatkami skutkującymi uzyskaniem dodatniego wyniku finansowego.

Postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego wydane zostało na rozprawie w dniu 18 marca 2015 roku i obejmowało rok 2013 i złożone za ten okres sprawozdanie (k. 1060). Pismem z dnia 8 maja 2015 roku (...) sp. z o.o. w Ł. wniósł o wyłączenie biegłego A. K. podnosząc, że (...) sp. z o.o., której to A. K. sprawuje funkcję członka zarządu uprawnionego do samodzielnej reprezentacji spółki występowała w postępowaniu jako kandydat na zarządcę sądowego wskazany przez uczestniczkę. (k. 1103-1104). Wniosek ten został złożony w terminie, bowiem przed rozpoczęciem czynności przez biegłego, po otrzymaniu przez wnioskodawcę pisma biegłego zawierającego informację o terminie oględzin i prośbę o udostępnienie dokumentacji (k.1105). Postanowieniem z dnia 2 lipca 2015 roku Sąd oddalił wniosek o wyłączenie biegłego i jednocześnie zakreślona wcześniej tezę dowodową rozszerzył także o badanie sprawozdania za rok 2014 (k.1114). Biegły A. K. wydał w niniejszej sprawie opinię zgodnie z postanowieniem o dopuszczeniu dowodu.

W tym miejscu należy wskazać, że już wówczas istniały przesłanki do wyłączenia biegłego A. K.. Poza tym, że reprezentował spółkę (...) - kandydata na zarządcę w niniejszej sprawie przed ustanowieniem pierwszego zarządcy sądowego J. S., i składał wyjaśnienia (k. 228) w tym charakterze, jak również był kandydatem na zarządcę po ustanowieniu zarządcą J. S. na skutek wniosku o zmianę zarządcy złożonego przez (...) sp. z o.o., (składał wyjaśnienia k. 509), to przede wszystkim był pełnomocnikiem uczestniczki (pełnomocnictwo k. 497 i 513).

Nawet zatem jeśli, jak twierdzi uczestniczka późniejszy wniosek złożony przez wnioskodawcę był spóźniony, to nie powinien zostać odrzucony, gdyż nie dotyczy to przypadków, w których biegły jest wyłączony z mocy ustawy na skutek jednej z przyczyn wymienionych w art. 48 kpc (w niniejszej sprawie art. 48 § 1 pkt 4 kpc). Wówczas bowiem sąd powinien z urzędu wyłączyć biegłego w każdym stanie sprawy (wyr. SN z 25.3.1975 r., II CR 55/75, OSNCPIUS 1976, Nr 5, poz. 110; wyr. SN z 16.4.1997 r., II UKN 53/97, OSNAPIUS 1998, Nr 2, poz. 51; wyr. SN z 21.3.2001 r., I PKN 618/00, OSNAPIUS 2003, Nr 2, poz. 29; uchw. SN z 21.11.2006 r., III CZP 76/06, OSNC 2007, Nr 7-8, poz. 100; wyr. SN 26.2.2008 r., II UK 162/07, OSNAPIUS 2008, Nr 11-12, poz. 153).

Sąd w niniejszej sprawie wyłączył biegłego A. K. dopiero postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2017 roku (k. 2171), na skutek ponownego wniosku w tym przedmiocie złożonego przez wnioskodawcę (k. 2113). Jednocześnie Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego na okoliczność prawidłowości zarządu nad sporną nieruchomością, jednak tylko w zakresie roku 2015.

Jak słusznie wskazał Sąd I instancji opinia biegłego, który został wyłączony w sprawie dopiero po złożeniu opinii, nie stanowi żadnego dowodu w sprawie i podobnie, jak dowody przeprowadzone w postępowaniu, które zostało zniesione, powinna być uznana za niebyłą (wyr. SN z 27.5.1976 r., I PR 64/76, L.).

Z powyższego wynika, że Sąd dysponując jedynie opinią biegłego (T. C.) dotyczącą oceny zarządu w roku 2015 i złożonego za ten rok sprawozdania, rozpoznał wnioski o zmianę zarządy oraz wnioski o zatwierdzenie sprawozdań za lata 2013, 2014 i 2016, mimo, że ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w tym zakresie (w związku z ponoszonymi zastrzeżeniami przez uczestniczkę) wymagały wiedzy specjalnej.

Niezależnie od tego należy wskazać, że na rozprawie w dniu 20 października 2017 roku Sąd dopuścił dowód z przesłuchania stron z ograniczeniem do przesłuchania uczestniczki postępowania m.in. na okoliczność sprawowanego zarządu. Przesłuchanie stron może nastąpić dopiero wówczas gdy po wyczerpaniu środków dowodowych lub w razie ich braku fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy pozostały niewyjaśnione, przy czym takie fakty powinny być wskazane w tezie dowodowej (wyr. SN z 16.10.1972 r., I PR 57/72, OSP 1973, Nr 5, poz. 96). Oznacza to, że przesłuchanie stron powinno zostać poprzedzone wydaniem postanowienia dowodowego zawierającego wszystkie wymagane elementy (art. 236 kpc), w tym także oznaczenie faktów podlegających stwierdzeniu.

Na rozprawę w dniu 20 października 2017 roku nie stawił się wnioskodawca, co powinno skutkować – po wydaniu postanowienia o dopuszczeniu dowodu z przesłuchania stron – jej odroczeniem i wezwaniem na kolejny termin wnioskodawcy i uczestniczki pod rygorem pominięcia dowodu z przesłuchania. Ograniczenie dowodu do przesłuchania jednej strony w sytuacji, gdy przesłuchanie drugiej było możliwe, stanowi naruszenie zasady równouprawnienia stron (zob. wyr. SN z 8.2.2002 r., II CKN 672/00, L.)

W niniejszej sprawie dopiero po dopuszczeniu dowodu z przesłuchania obu stron, określeniu terminu do przeprowadzenia dowodu z zeznań uczestników, uprzedzeniu ich o tym fakcie oraz ewentualnym wezwaniu do wykazania, że ich stawiennictwo na rozprawie w dniu, w którym Sąd planował przeprowadzenie dowodu z ich zeznań było niemożliwe, istniała uzasadniona procesowo podstawa do pominięcia tego dowodu. W zaistniałej sytuacji wnioskodawca pozbawiony został możliwości zeznania na okoliczność faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, w szczególności w związku ze sformułowanymi w opinii pisemnej przez biegłego zastrzeżeniami w zakresie sprawowanego zarządu za rok 2015 oraz treścią opinii ustnej uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 20 października 2017 roku.

Mając powyższe na uwadze, w ocenie Sądu Okręgowego zasadnie skarżący wnioskodawca zarzuca naruszenie art. 931 § 2 w zw. z art. 615 kpc, oraz art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

W kontekście zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc, należy zaznaczyć, że strona skarżąca ma obowiązek wykazania naruszenia przez sąd paradygmatu oceny wynikającego z art. 233 § 1 KPC, a zatem wykazania, że sąd wywiódł z materiału procesowego wnioski sprzeczne z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego, względnie pominął w swojej ocenie istotne dla rozstrzygnięcia wnioski wynikające z konkretnych dowodów.

Zgromadzony przez Sąd Rejonowy materiał dowodowy nie dawał podstawy do orzeczenia o zmianie zarządcy. Biegły T. C. oceniając zarząd w roku 2015, ustalił, że był on sprawowany zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, wskazując jednocześnie na określone niedociągnięcia. Wnioski opinii biegłego nie dają w ocenie Sądu II instancji podstaw do twierdzenia, że w opinii biegły wskazuje na liczne i poważne uchybienia. Nie sposób też wnioskować na jej podstawie, jak to czyni Sąd Rejonowy, że dochód jaki przynosi kamienica nie jest przeznaczany na przedmiotową nieruchomość, a przeznaczony jest na inne wydatki, związane z innymi nieruchomościami. Może budzić wątpliwość sposób wspólnego rozliczania niektórych wydatków związanych z zarządzaniem, nie oznacza to jednak (a przynajmniej żadna ze stron nie wykazała tego) aby różnica w wyniku finansowym ujawniona w opinii została przeniesiona na potrzeby innej nieruchomości albo samego zarządcy. Wnioskodawca twierdził, że kwota ta dalej pozostaje na koncie zarządcy które służy zarządzaniu przez niego nieruchomościami. Jednocześnie racjonalne zdaje się wyjaśnienie wnioskodawcy, że stosując tego rodzaju sposób pokrywania kosztów, że niektóre wydatki finansowane łącznie a nie odrębnie co do

każdej z nieruchomości, determinuje zmniejszenie tych kosztów. Oczywiście zarządca w podejmowanych przez siebie czynnościach powinien kierować się także interesem drugiego współwłaściciela i rozważyć albo zmianę powyżej praktyki albo zapewnienie większej jej transparentności, tak aby w łatwy sposób poddać było można weryfikacji te koszty w odniesieniu do konkretnej nieruchomości, ale sama ta okoliczność nie może stanowić generalnie o zanegowaniu w całości działań w tym zakresie czy też przypisywać zarządcy działania na niekorzyść właścicieli.

Sąd Rejonowy jako jeden z głównych argumentów za negatywną oceną sprawowanego zarządu wskazuje brak zaangażowania środków finansowych w remont nieruchomości, minimalizm wnioskodawcy w tym zakresie. Przy ocenie tej kwestii Sąd pomija jednak, że obecny zarządca przy obejmowaniu zarządu napotkał trudności i konsekwencją tego było wydanie postanowienia z dnia 12 lutego 2014 roku (k. 667) o poleceniu komornikowi wprowadzenia wnioskodawcy w zarząd nieruchomości. Niezależnie od tego, jak wynika z przedłożonych sprawozdań wnioskodawca wykonywał bieżące remonty, oraz czynił starania do przeprowadzenia większego remontu, w tym wystąpił i uzyskał zgodę Sądu na wykonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu (k.2363). Także słuszne zdaje się być stanowisko zarządcy, że działanie polegające na wykonaniu pewnych mniejszych prac remontowych przy okazji remontu generalnego może przelożyć się na zmniejszenie kosztów.

Również dążenie wnioskodawcy do zgromadzenia środków na remont, bez kredytowania określonych wydatków jest racjonalne. Wykonanie natomiast remontu który nie tylko poprawi stan techniczny ale także estetyczny nieruchomości przyczynić się może w dalszej perspektywie do zwiększenia efektywności najmu, oraz zysku współwłaścicieli. Oczywiście zarządca powinien także przykładać staranność do bieżącego monitorowania stanu nieruchomości i usuwać stwierdzone bądź zgłaszane przez lokatorów szczególnie uciążliwe braki w stanie technicznym nieruchomości. Oczywistym jest, że w ramach czynności zwykłego zarządu, zarządca zobowiązany był załatwiać bieżące sprawy, związane ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie nie pogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Niewątpliwie, zarządca sądowy nie tylko może, ale i powinien zapewnić wykonywanie na nieruchomości wszelkich prac remontowych w trybie awaryjnym, tak by zapewnić niezakłócone działanie istniejących w budynkach instalacji, zabezpieczyć budynki przed zalaniem lub innymi zdarzeniami mogącymi negatywnie wpływać na ich stan. W miarę posiadanych środków zarządca powinien organizować remonty bieżące, zapewniając tym samym utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym. Za zgodą sądu może wykonać prace, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, jeżeli jest to uzasadnione sytuacją nieruchomości i są na to wystarczające środki finansowe.

Przesłanką odjęcia zarządu jest nieprawidłowe jego sprawowanie, przez co należy rozumieć niegospodarność, niesumienność, brak odpowiednich kwalifikacji oraz inne obiektywne okoliczności. Ustanowienie sądowego zarządu nieruchomością na podstawie art. 203 k.c. z samego założenia ma doprowadzić do ustabilizowania stosunków pomiędzy współwłaścicielami na czas dłuższy. Zarząd ten jest wykonywany wyłącznie w interesie współwłaścicieli, a ma na celu zagwarantowanie zarządzania wspólną nieruchomością w sposób racjonalny i wykluczający konflikty. Ustanowienie przez sąd zarządcy rzeczy wspólnej stanowi poważne ograniczenie określonych w art. 199-207 k.c. uprawnień współwłaścicieli. Z tej przyczyny współwłaścicielom może nie być obojętne, kto zostanie wyznaczony zarządcą. Istniejący konflikt pomiędzy współwłaścicielami jako stan zagrażający prawidłowemu sprawowaniu zarządu (rozumianemu jako dobro i interes wspólny) nie stanowi wystarczającej podstawy do zmiany zarządcy w trybie art. 931 § 2 k.p.c., wobec braku innych znaczących i uzasadnionych zarzutów nieprawidłowego wykonywania funkcji zarządcy przez dotychczasowego zarządcę.

Sąd Okręgowy nie neguje chęci uczestniczki oraz gotowości jej osobistego zaangażowania w sprawy nieruchomości i podziela w tym zakresie ocenę Sądu Rejonowego. Nie można jednak z tego wyprowadzać wniosku o dawaniu przez uczestniczkę większych gwarancji do prowadzenia zarządu. Wnioskodawca posiada w tym zakresie większe zaplecze organizacyjne. Uczestniczka jak sama wskazała posiłkowałaby się pomocą rodziny, wskazując dość ogólnie, że są to osoby doświadczone, a jej matka posiada biuro zajmujące się zarządem nieruchomościami. W kontekście ustalonych w niniejszej sprawie niewątpliwych kompetencji dotychczasowego zarządcy, oraz przede wszystkim w braku należycie przeprowadzonego postępowania dowodowego, nie sposób aktualnie stwierdzić, aby prowadzony przez uczestniczkę zarząd miał okazać się lepszy niż dotychczasowy.

Nie jest trafny zarzut skarżącego wnioskodawcy o pominięciu przez Sąd załączonych przez niego opinii biegłych. Nie budzi zatem wątpliwości, że ten środek dowodowy stanowi jedynie dowód z dokumentu prywatnego, którego wartość dowodową na gruncie niniejszej sprawy określa art. 245 k.p.c. Stosownie do treści powołanego przepisu dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie w nim zawarte. Może on stanowić jednak podstawę dla sformułowania określonych pytań w zakresie tezy dowodowej dla biegłego sądowego w zakresie – jak podnosi w tym przypadku wnioskodawca problematyki związanej z rozliczaniem kosztów ogólnych.

Słuszność ma natomiast wnioskodawca, gdy wskazuje na pominięcie przez Sąd Rejonowy okoliczności związanych ze sposobem sprawowania zarządu umownego przedmiotową nieruchomością przez matkę uczestniczki, co może mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia przy ocenie kwalifikacji uczestniczki do sprawowania zarządu w związku z jej twierdzeniami, że przy zarządzaniu nieruchomościami korzysta z pomocy m.in. swojej matki. W toku niniejszego postępowania istniały bowiem wątpliwości co rzetelności zarządu sprawowanego przez D. G. (uzasadnienie k. 308), także z ekonomicznego punktu widzenia. Okoliczności te wymagają jednak dalszego wyjaśnienia w ramach postępowania dowodowego w aspekcie deklaracji uczestniczki.

W konsekwencji powyższych rozważań, zasadny jest podniesiony przez uczestniczkę zarzut naruszenia art. 939 § 1 kpc w zw. z art. 937 § 2 kpc i art. 328 § 2 kpc.

Wskazać należy, iż niewątpliwie co do zasady zarządcy przysługuje na podstawie art. 939 § 1 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c., wynagrodzenie za sprawowaną przez niego funkcję oraz zwrot wydatków, które zarządca poniósł z własnych środków w związku z pełnieniem funkcji. Jednym z elementów decydujących o przyznaniu wynagrodzenia i jego wysokości jest sposób sprawowania zarządu, a z przyczyn wyżej opisanych brak jest materiału dowodowego dającego podstawę do dokonania kompleksowej oceny całego okresu 2013–2016. W uzasadnieniu Sąd brak jest zresztą właściwie sporządzonego uzasadnienia pkt 4 postanowienia, w szczególności brak wyjaśnienia przyczyn dla których mimo, iż Sąd generalnie negatywnie ocenił sprawowany zarząd i odmówił zatwierdzenia sprawozdań, jednocześnie przyznał wynagrodzenie zarządcy zgodnie z jego wnioskiem.

W oparciu o powyższe okoliczności Sąd Okręgowy, w oparciu o art. 386§4 kpc, uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Rejonowy dopuści dowód z opinii biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami na okoliczność prawidłowości sprawowanego zarządu także w latach 2013 -2014 i 2016 oraz ewentualnie inne wnioskowane przez strony okoliczności. Nadto w przypadku zaistnienia przesłanek do przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron po wyczerpaniu innych środków dowodowych, Sąd dopuści dowód z przesłuchania wnioskodawcy i uczestniczki, i dopiero w przypadku niemożności przeprowadzenia tego dowodu po wezwaniu stron przy zastosowaniu rygoru pominięcia dowodu z przesłuchania (po wydaniu postanowienia dowodowego), rozważy możliwość pominięcia dowodu z przesłuchania jednej ze stron. W przypadku zaistnienia podstaw do zmiany zarządcy, Sąd winien też rozważyć możliwość ustanowienia zarządcą innej osoby niż współwłaściciel nieruchomości, oraz wskazać przyczyny z jakich ewentualnie nie podzielił argumentacji strony w zakresie takiego kandydata. Sąd I instancji rozważy, w oparciu o zgromadzony dotąd materiał dowodowy czy złożone sprawozdania odpowiadają wymogom określonym w art. 937 § 1 k.p.c. i dostatecznie jasno dokumentują uzyskiwane dochody i poczynione wydatki, a w konsekwencji czy należy uwzględnić wniosek o ich zatwierdzenie, a także czy wnioskodawcy należne jest wynagrodzenie w kwocie przez niego wnioskowanej.