

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 7 grudnia 2018 r., wydanym w sprawie z wniosku P. R. z udziałem J. I. o ustanowienie zarządcy sądowego rzeczą wspólną, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi odmówił zatwierdzenia sprawozdań zarządcy sądowego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) I. B. za lata 2015, 2016 i 2017 w części finansowej, w tym dotyczącej naliczenia wysokości wynagrodzenia zarządcy, zatwierdzając te sprawozdania w pozostałej części i zasądzając z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi od wnioskodawcy kwotę 2.457,56 zł, a od uczestniczki postępowania kwotę 2.457,57 zł.

Sąd I instancji ustalił, że współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) są byli małżonkowie J. I. i P. R.. W oparciu o opinię biegłego stwierdzono, że po przejściu zarządu w 2015 r. przeprowadzone zostały przez zarządcę sądowego kontrole okresowe stanu technicznej sprawności obiektu tj. sprawdzono instalację gazową w lokalach mieszkalnych i użytkowych, wykonano przegląd budowlany, przeprowadzono okresową kontrolę kominiarską, a w 2016 r. wykonano pomiary ochronne instalacji elektrycznej i przegląd przewodów kominowych. We wrześniu 2016 r. wykonano ekspertyzę stanu technicznego całego budynku, a kontrolę okresową instalacji gazowej przeprowadzono ją dopiero w marcu 2017 r., chociaż w zaleceniach jej termin wyznaczony był na listopad-grudzień 2016 r. We wrześniu 2017 r. przeprowadzono kolejny przegląd budowlany. Wszystkie kontrole i przeglądy wykonane były przez osoby mające stosowne uprawnienia, a zarządca prowadził książkę obiektu, w której dokonywano wpisów o przeprowadzonych przeglądach i opracowaniach technicznych dotyczących obiektu. W wyniku przeglądu z dnia 17 czerwca 2015 r. zalecono skucie odparzonego tynku, wykonanie remontu balkonów, uszczelnienie obróbek blacharskich ze ścianą sąsiadującej posesji, wykonanie remontu podbitki w części frontowej, zabezpieczenie spodów belek farbą antykorozyjną, naprawę stopni schodów do piwnicy w podwórzu i zamontowanie poręczy przy schodach do piwnicy na froncie. W ramach wykonania tych zaleceń w styczniu 2016 r. zabezpieczono balkony i tynki, w marcu zbito tynki oraz zabezpieczono schody i belki we piwnicy, w październiku zbito kolejne tynki, w listopadzie uszczelniono dach, pod koniec 2016 lub na początku 2017 r. zabezpieczono otwory klatki schodowej, przy czym uzupełnienie szyb balkonowych od strony podwórza nie było właściwe. Przeprowadzono prace zleczone w następstwie okresowych kontroli przewodów kominiarskich (m.in. udrożniono wentylację w pomieszczeniu lokalu nr (...), doprowadzono wentylację do lokali (...), wykonano podłączenia i odłączenia do sieci gazowej w lokalach (...)), wykonano zalecenia z kontroli instalacji elektrycznej (zainstalowano gniazda z bolcem ochronnym), wykonano zalecenia z kontroli instalacji gazowej (zamontowanie sprawnego zaworu w lokalu użytkowym, wymiana instalacji w lokalu (...)). W 2016 r. wykonane zostały zalecenia nadzoru budowlanego dotyczące podstemplowania belek stropu nad piwnicą, doraźnego zabezpieczenia schodów w piwnicy i zbitia odparzonych tynków z elewacji od podwórza. Zarządca dokonywał rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami – przy czym od strony finansowo-księgowej rozliczenia nie były do końca prawidłowe (niezgodność naliczeń, nadpłat i niedopłat). Stosowane przez zarządcę stawki czynszu w latach 2015 i 2016 odpowiadały stawkom rynkowym, w czterech przypadkach nawet je znacznie przekraczały, a efektywność najmu w 2015 r. wynosiła 96 %, w 2016 – 97 %, w 2017 – 96 %. Działania windykacyjne w latach 2015-2016 były prowadzone prawidłowo, ale w 2017 r. były niewystarczające, co skutkowało spadkiem wskaźnika ściągłości.

Do czasu ustanowienia zarządcy umowy z dostawcą energii do poszczególnych lokali były zawierane przez właścicieli, którzy przekazywali lokatorom książeczki do opłat, więc dostawca wystawiał faktury na właścicieli, a należności ostatecznie miały obciążyć najemców – co jednak miało miejsce tylko co do lokalu nr (...), natomiast brak takiego rozliczenia co do lokali (...), a kwoty z faktur w tych wypadkach obciążały współwłaścicieli. Zarządca obciążył nieruchomość kosztami wymiany zniszczonej umywalki przed ponownym wynajęciem lokalu, chociaż mógł wybrać rozwiązanie polegające na obciążeniu nimi nowego lub ustępującego lokatora. Raty za ubezpieczenie nieruchomości płacone były zgodnie z terminarzem kolejnych polis. Rozliczenie należności od lokatorów w latach 2015 i 2016 nie było dokładne, rozliczenia wpłat do właścicieli z lat wcześniejszych nie były prawidłowe, jak również w sposób niewłaściwy regulowano opłaty komunalne (m.in. we wrześniu 2016 r. dokonano podwójnej wpłaty, a w listopadzie wpłaty nie

było, w październiku 2016 r. dokonano dopłaty jako korekty za 2015, a w grudniu 2016 r. dokonano ponownie podwójnej wpłaty). Zarządca nie dopilnowywał kwestii odnowienia lokalu przed jego opuszczeniem przez najemcę, a pobierane przez niego wynagrodzenie było zawyżone. Powierzchnia wszystkich lokali w nieruchomości wynosi 989,19 m<sup>2</sup>, powierzchnię użytkową budynków ustalił organ podatkowy na 1094,30 m<sup>2</sup>, a wynagrodzenie zarządcy wynosić miało 1 zł z metra kwadratowego powierzchni użytkowej – tymczasem zarządca pobierał wynagrodzenie w kwocie 1.128,34 zł. Sprawozdania finansowe za cały okres zarządu są błędne (w 2015 r. wynik finansowy podany przez zarządcę – 18.376,18 zł, a według biegłego w oparciu o tą samą dokumentację – 23.336,35 zł, w 2016 r. – według zarządcy – 17.774,74 zł, a według biegłego 17.601,82 zł, w 2017 r. wynik finansowy podany przez zarządcę – 24.337,13 zł, a według biegłego w oparciu o tą samą dokumentację – 20.072,21 zł).

Sąd meriti podniósł, że stosownie do art. 935 § 1 i 3 k.c., zarządca sądowy zobowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki, a wobec tego ma prawo pobierać wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które w granicach takiego zarządu okażą się potrzebne, zaś zgody współwłaścicieli lub sądu potrzebuje wyłącznie do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Przez czynności zwykłego zarządu rozumieć należy załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymanie jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia, w tym wykonywanie niezbędnych napraw i robót remontowych oraz zawieranie koniecznych do tego celu umów. W ustalonych okolicznościach sprawy Sąd uznał działania dotychczasowego zarządcy za prawidłowe i celowe, gdyż przeprowadził on wymagane kontrole okresowe, podejmował działania mające na celu realizację wynikających z nich zaleceń (a do jakości ich wykonania w większości przypadków brak zastrzeżeń), prowadził stosunkowo prawidłową politykę czynszową, a stosowane stawki czynszu najmu lokali nie tylko odpowiadały rynkowemu, ale i je w jednostkowych wypadkach znacznie przekraczały, zaś efektywność najmu w całym okresie była bardzo dobra. Zastrzeżenia ze strony Sądu wywołał natomiast brak egzekwowania wykonania stosownych prac naprawczych przez opuszczających lokal byłych najemców, co jednak nie oceniono jako wystarczające do zdyskredytowania całokształtu podejmowanych czynności zarządczych. Sąd Rejonowy uznał za oczywiście niezasadne zarzuty uczestniczki dotyczące braku konsultacji decyzji zarządcy z współwłaścicielami, ponieważ istotą zarządu sądowego jest odjęcie go współwłaścicielom i przekazanie osobie trzeciej; właściciele mogą domagać się wyjaśnień, ale nie mogą wpływać na decyzje zarządcy. Także jako gołosłowne potraktowano zarzuty dotyczące braku utrzymania należytego porządku. Natomiast w świetle zgromadzonego materiału dowodowego stwierdzono nieprawidłowość przedstawionych przez zarządcę wycień przychodów nieruchomości i związanych z jej utrzymaniem wydatków, gdyż zarządca m.in. dokonał błędnego rozliczenia czynszów i opłat z tytułu odpadów komunalnych, naliczał w sposób nieuzasadniony obciążenia dla współwłaścicieli, odprowadzał podwójne opłaty za odpady komunalne; po części z dotyczącymi tych kwestii zarzutami zawartymi w opinii biegłego zgodził się sam zarządca. Wobec braku podstaw do uznania poprawności jego działań w tym zakresie Sąd odmówił zatwierdzenia złożonych sprawozdań w części finansowej, także dotyczącej naliczenia wynagrodzenia zarządcy, które było zawyżone, natomiast w pozostałym zakresie sprawozdania za lata 2015-2017 zostały zatwierdzone. Obowiązek zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych obejmujących wydatki związane z wydaniem opinii biegłego został nałożony na uczestników w równych częściach, gdyż byli oni w takim samym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania.

Apelację od tego orzeczenia złożył zarządca nieruchomości I. B., zaskarżając je w zakresie rozstrzygnięcia odmawiającego zatwierdzenia sprawozdań zarządcy za lata 2015, 2016 i 2017 w części finansowej, wnosząc o jego zmianę poprzez zatwierdzenie tych sprawozdań także i w tej części, z zasądzeniem od uczestników postępowania solidarnie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucono naruszenie:

- art. 10 k.p.c. poprzez „(...) naruszenie rzeczy ugodzonej w postaci ugody zawartej w dniu 22 lutego 2021 r. w sprawie o sygn. akt II C 2184/19 przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi (...)”, która nie korzysta z powagi rzeczy osądzonej, ale stanowi tytuł egzekucyjny i w tym znaczeniu zrównana jest z prawomocnym wyrokiem sądowym; skarżąca podniosła zarzut rzeczy ugodzonej, wskazując, że ugoda sądowa

kształtuje stan prawny, a w razie ponownego wytoczenia powództwa o roszczenie objęte treścią ugody strona taki zarzut może podnieść;

- art. 917 k.c. i art. 918 k.c., ponieważ przepisy te są podstawą materialnoprawną ugody sądowej, a jej zawarcie oznacza „(...) dorozumianą i prawomocną już wolę stron (...)” odstąpienia od określonego w powództwie żądania udzielenia dochodzonej ochrony sądowej; skarżąca wskazała, że w ugodzie J. I. zrzekła się swoich roszczeń wobec niej związanych ze sprawowanym zarządem przedmiotową nieruchomością i nie wnosi zastrzeżeń do sprawowania przez nią tego zarządu, także w części finansowej, a w związku z oświadczeniem J. I. o zaakceptowaniu przez nią sprawozdania z zarządu i zrzeczeniu się roszczeń także I. B. zrzekła się wobec J. I. wszelkich roszczeń związanych ze sprawowanym zarządem.

Do apelacji załączono ugodę zawartą przez J. I. i I. B. przed mediatorem w dniu 22 lutego 2021 r. w sprawie II C 2184/19 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi o zapłatę oraz wydane w tejże sprawie postanowienie z dnia 19 marca 2021 r. nadające ugodzie klauzulę wykonalności w zakresie obowiązku zapłaty przez I. B. na rzecz J. I. kwoty 1.225,44 zł oraz zatwierdzające ugodę w pozostałym zakresie.

W piśmie procesowym z dnia 17 czerwca 2021 r. wnioskodawca podniósł, że jego stanowisko w sprawie pozostaje bez zmian i nadal kwestionuje sprawozdania zarządcy za lata 2015-17 w części finansowej.

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

Apelacja jest oczywiście bezzasadna, a zawarte w niej zarzuty są nie tylko chybione, ale wręcz trudno je powiązać z przedmiotem niniejszego postępowania.

Nie jest zrozumiałe – ani też w żaden sposób nie zostało wyjaśnione w treści pism składanych przez skarżącą – w jaki sposób w rozpoznawanej sprawie naruszono art. 10 k.p.c. zawierający nakaz dążenia przez Sąd w każdym stanie postępowania do ugodowego jej załatwienia, w szczególności przez nakłanianie stron do mediacji; treść apelacji nie odnosi się w jakiegokolwiek mierze do kwestii prowadzenia dotychczasowego postępowania w kontekście podejmowania starań mediacyjnych Sądu. Zarzut ten jest tym bardziej absurdalny, że przywołany przepis może znaleźć zastosowanie tylko w sprawach, w których zawarcie ugody jest dopuszczalne, a więc w których strony stosunku prawnego mogą samodzielnie i dowolnie dysponować przysługującymi im prawami i roszczeniami, czyniąc sobie wzajemne ustępstwa w zakresie tego stosunku. Nie dotyczy to kwestii zatwierdzenia sprawozdania zarządcy, gdyż przedmiotem sprawy nie są tu roszczenia wynikające ze stosunku prawnego pomiędzy zarządcą sądowym i właścicielami nieruchomości, zaś ugodą bezsprzecznie nie może zastąpić tzw. orzeczeń koniecznych, czyli takich, których wydanie jest niezbędne do skutecznego załatwienia określonej sprawy cywilnej. Do takich orzeczeń należy właśnie postanowienie w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania zarządcy, gdyż art. 615 k.p.c. w związku z art. 937 § 2 k.p.c. nakłada na Sąd obowiązek jego wydania i nie może ono zostać zastąpione jakąkolwiek ugodą zawartą przez uczestników postępowania. Przywołanie w apelacji art. 10 k.p.c. sprawia wrażenie, że reprezentujący skarżącą pełnomocnik, zamierzając – jak się wydaje – podnieść zarzut powagi rzeczy ugodzonej, wskazał na pierwszy przepis Kodeksu postępowania cywilnego, w którym występuje słowo pokrewne słowu „ugoda”, nie troszcząc się ani o zrozumienie jego treści, ani też o jego adekwatność do przedmiotu i okoliczności rozpoznawanej sprawy.

Przekonanie Sądu odwoławczego co do tej kwestii wzmocnione jest przez fakt, że treść tego zarzutu stanowi bezrefleksyjnie skopiowany i wyrwany z kontekstu fragment uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 16 grudnia 2014 r., wydanego w sprawie I ACa 1185/14 (niepubl.). O niezrozumieniu zarówno przywołanego fragmentu, jak i istoty zarzutu powagi rzeczy ugodzonej świadczy już choćby to, że autorka apelacji z jednej strony wywodzi, że zarzut ten może skutecznie posłużyć stronie w razie ponownego wytoczenia powództwa o roszczenie objęte treścią ugody, a z drugiej – że może zostać podniesiony w sprawie niniejszej. Przypomnieć więc warto, że w drodze ugody strony stosunku prawnego załatwiają sporną między nimi sprawę, regulując zgodnie ten stosunek i likwidując w ten sposób spór między sobą, co oznacza, że wywiera ona wywiera skutki na gruncie prawa materialnego i z tej właśnie przyczyny podniesienie zasadnego zarzutu sprawy ugodzonej wywołuje konsekwencje materialnoprawne w postaci oddalenia powództwa o roszczenie objęte przedmiotowym zakresem ugody. Uгода, na którą powołuje

się skarżąca, zawarta była w sprawie o zapłatę i dotyczyła – jak wynika z uzasadnienia apelacji – uregulowania kwestii roszczeń J. I. wobec I. B. o odszkodowanie za nienależyte wykonanie obowiązków zarządcy (art. 615 k.p.c. w związku z art. 938 k.p.c.), a zważywszy, że w postępowaniu niniejszym z pewnością nie wytoczono powództwa o roszczenie objęte treścią ugody, zarzut powagi rzeczy ugodzonej nie może znaleźć tu zastosowania – co zresztą wprost wynika z trafnej konstatacji Sądu Apelacyjnego w Krakowie zacytowanej bez podania źródła przez samą skarżącą. Zaznaczyć trzeba, że przedmiotem rozpoznawanej sprawy nie jest jakiegokolwiek roszczenie J. I. (ani też kogokolwiek innego) wobec I. B. i sprawa ta nie ma na celu rozstrzygnięcia kwestii zasadności takiego roszczenia, a zaskarżone orzeczenie zostało wydane po rozpoznaniu z urzędu, w ramach nałożonego na Sąd przez ustawę obowiązku, zagadnienia możliwości zatwierdzenia rocznych sprawozdań, co następuje w ramach postępowania nadzorczego nad czynnościami ustanowionego zarządcy sądowego i stanowi element sprawy o zarząd przymusowy rzeczą wspólną.

Sąd w takim postępowaniu wydaje orzeczenie w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, oceniając prawidłowość sprawowania zarządu, a stanowiska uczestników postępowania – choć pewne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy może mieć to, czy współwłaściciele akceptują sposób sprawowania zarządu i czynności zarządcy – nie są w żadnej mierze dla Sądu wiążące. Oznacza to, że także fakt, iż w przywołanej ugodzie J. I. oświadczyła, że nie zgłasza zastrzeżeń wobec sprawozdań I. B. z zarządu nieruchomością za lata 2015-17 i akceptuje je, nie może być podstawą zarzutu powagi rzeczy ugodzonej, gdyż oświadczenie to nie spowodowało jakiegokolwiek skutku materialnego w ramach jakiegokolwiek stosunku prawnego łączącego osoby, które ugodę zawarły, a ponadto żaden taki stosunek nie jest przedmiotem niniejszej sprawy. Za zupełnie nietrafny należy zatem uznać apelacyjny zarzut naruszenia art. 917 k.c. i art. 918 k.c., choć zagadką dla Sądu II instancji pozostaje, w jaki sposób miałyby znaleźć zastosowanie w sprawie niniejszej drugi z tych przepisów dotyczący uchylenia się od skutków prawnych ugody zawartej pod wpływem błędu. Trudno powstrzymać się w tym miejscu od refleksji, że choć od profesjonalnego pełnomocnika zwykło się oczekiwać wskazania w złożonym środku zaskarżenia przepisów, których naruszenie zarzuca, to jednak ustawa nie nakłada takiego obowiązku i wydaje się, że jeśli pełnomocnik redagujący apelację nie jest w stanie tego uczynić, to dla podnoszonej argumentacji z większą korzyścią byłoby wywiedzenie własnymi słowami, co jest przedmiotem zarzutu, zamiast przytaczania raczej przypadkowo wybranych przepisów, które łączy to tylko, że użyto w nich słowa „ugoda” lub „ugodowy”. Treść ugody w opisanej wyżej części oznacza jedynie tyle, że uczestniczka postępowania odstępowała od dotychczasowej negatywnej oceny czynności zarządcy, czemu zresztą nie dała wyrazu na gruncie sprawy niniejszej poprzez zmodyfikowanie dotychczasowego stanowiska procesowego. Nawet jednak gdyby to uczyniła, to okoliczność ta nie mogłaby stanowić podstawy zarzutu peremptoryjnego, gdyż – jak już powiedziano wyżej – Sąd orzeka w sprawie niniejszej w oparciu o fakty ustalone w toku postępowania, nie będąc związanym stanowiskami uczestników postępowania.

Apelacja nie zawiera jakiegokolwiek zarzutów odnoszących się do istoty rozpoznawanej sprawy, w szczególności nie podjęto w niej próby podważenia w jakimkolwiek zakresie ustaleń faktycznych będących podstawą zaskarżonego rozstrzygnięcia. Również Sąd odwoławczy nie ma zastrzeżeń do dokonanej w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oceny przeprowadzonych dowodów, w szczególności uznaje dowód z opinii biegłego ds. czynszów za w pełni wiarygodny materiał dowodowy, mogący posłużyć za podstawę ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy; w konsekwencji Sąd z powodzeniem może przyjąć poczynione i opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ustalenia za własne. Wynika z nich bezsprzecznie, że część finansowa sprawozdań zarządcy za lata 2015-17 była prowadzona nieprawidłowo, a wynik finansowy w każdym kolejnym roku został wyliczony błędnie i nie odzwierciedlał rzeczywistego salda przychodów i wydatków, choć – jak wykazał biegły – dokonanie prawidłowych wyliczeń było możliwe na podstawie dokumentów, jakimi dysponował zarządca; skarżąca pobierała też częściowo nienależne wynagrodzenie. Trudno więc nie zgodzić się z decyzją Sądu meriti, który po dokonaniu weryfikacji sprawozdań z pomocą wiedzy fachowej biegłego odmówił ich zatwierdzenia w tych częściach, w których nie można było ich potraktować jako należytego wykonania obowiązków spoczywających na zarządcy. Zaskarżone postanowienie, w ocenie Sądu II instancji, jest prawidłowe i w pełni odpowiada prawu, co skutkuje oddaleniem apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., zaś o kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c.; zawarte w apelacji żądanie zasądzenia zwrotu kosztów postępowania wraz z odsetkami ustawowymi

za opóźnienie dobitnie świadczy o nieznanomości treści art. 9 ust. 6 ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1469 ze zm.).