

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 4 lutego 2020 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt I Ns 380/13 z wniosku Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich, przy udziale T. M., B. K., J. Ś., H. K., J. M., E. S., A. J., B. J., J. J., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., E. K., A. W., K. F., o zarząd nieruchomością wspólną:

1. odmówił zatwierdzenia sprawozdań zarządcy Miasta Ł. za lata 2016 i 2017,
2. zwolnił Miasto Ł. z obowiązków zarządcy sądowego nieruchomości wspólnej położonej w Ł. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...);
3. ustanowił (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. zarządcą sądowym nieruchomości wspólnej opisanej w punkcie 2., za wynagrodzeniem miesięcznym w wysokości 1,20 zł/m<sup>2</sup>;
4. zobowiązał (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. do składania sprawozdań rocznych ze sprawowanego zarządu wraz ze sprawozdaniami rachunkowymi, za każdy rok kalendarzowy w terminie do dnia 31 marca kolejnego roku;
5. zobowiązał Miasto Ł. do złożenia sprawozdania końcowego ze sprawowanego zarządu w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył wnioskodawca Miasto Ł. – Zarząd Lokali Miejskich, zaskarżając wydane orzeczenie w części, tj. w zakresie punktów 3 i 4.

Skarżący zarzucił wydanemu postanowieniu naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na jego treść, tj.:

1. art. 931 § 2 k.p.c. poprzez ustanowienia zarządcą sądowym (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., choć podmiot ten nie gwarantuje prawidłowego sprawowania zarządu nad nieruchomością położoną w Ł., przy ul. (...),
2. art. 228 § 2 k.p.c. poprzez niewzięcie pod uwagę okoliczności, jakie powinny zostać znane z urzędu Sądowi Rejonowymu, a dotyczących przebiegu oraz jakości zarządu sądowego sprawowanego przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. w innych nieruchomościach, a w szczególności odmowy zatwierdzenia sprawozdań z zarządu przedstawianych przez spółkę.

Na tej podstawie skarżący wnioskodawca wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustanowienie A. O. zarządcą nieruchomości przy ul. (...) w Ł. oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Apelację od wydanego w sprawie orzeczenia wniósł również uczestnik postępowania – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., zaskarżając wydane orzeczenie w części tj. w zakresie punktów 3 i 4.

Skarżący zarzucił wydanemu postanowieniu naruszenie norm prawa procesowego:

1. art. 233 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozpatrzenia materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie rzutującego na wydane postanowienie oraz wadliwej jego oceny i bezpodstawne uznanie, że spółka (...) Sp. z o.o. spełnia warunki i jest lepszym kandydatem do sprawowania zarządu nad nieruchomością przy ul. (...) w Ł., gdy tymczasem przedstawiona przez Uczestniczkę ad. 14 oferta powierzenia zarządu spółce (...) Sp. z o.o. Sp. k. przede wszystkim jest korzystniejsza pod względem finansowym, co wydaje się być szczególnie ważnym czynnikiem dla wszystkich współwłaścicieli; podmiot ten również posiada doświadczenie w branży oraz znaczne zaplecze kadrowe, a także stosowne referencje. Dodatkowo przedstawiciele tegoż podmiotu dokonali oględzin

nieruchomości oraz wskazali, jakie czynności należy niezwłocznie podjąć celem jej zabezpieczenia w przeciwieństwie do spółki wybranej przez Sąd I instancji;

2. art. 232 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych sprzecznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, w szczególności polegające na powierzeniu zarządu nad nieruchomością spółce, która nie przedstawiła żadnych referencji; nie wskazała posiadanego zaplecza kadrowego; nie dokonała oględzin nieruchomości, a ponadto złożona przez nią oferta jest mniej korzystna niż oferta spółki (...) Sp. z o.o. Sp. k., której wybór sugerowała apelująca spółka;

3. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez nie odniesienie się przez Sąd I instancji w zaskarżonym postanowieniu do całościowej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenia faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, w szczególności odnośnie powierzenia zarządu spółce (...) Sp. z o.o., w sytuacji gdy całokształt okoliczności sprawy skłaniał ku korzystniejszej ofercie zaproponowanej przez apelującą spółkę.

Wobec powyższego skarżący uczestnik na podstawie art. 381 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wobec faktów i okoliczności, których potrzeba powołania się na nie wynika już po wydaniu zaskarżonego postanowienia, w pełni zasadnym i koniecznym staje się uzupełnienie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez dopuszczenie i przeprowadzenie następujących dowodów z wydruku internetowych artykułów wraz z podaniem źródeł w ilości 5 kart na okoliczność treści tych dokumentów tj. podważenia zasadności decyzji Sądu I instancji, co do wyboru zarządcy nieruchomości oraz konieczności jego zmiany zgodnie z propozycją apelującego uczestnika, renomy spółki (...) Sp. z o.o. oraz sposobu sprawowania przez nią zarządu nad innymi nieruchomościami, a także wykazania zasadności apelacji.

W konkluzji uczestnik (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wniósł o uchylenie i zmianę postanowienia w zaskarżonej części, tj. co do pkt. 3 i 4 poprzez ustanowienie zarządcą nieruchomości położonej przy ul. (...) w (...) Sp. z o.o. Sp. k. za wynagrodzeniem miesięcznym w wysokości 1,00 zł/m<sup>2</sup> oraz zobowiązanie jej do składania rocznych sprawozdań ze sprawowanego zarządu wraz ze sprawozdaniami rachunkowymi za każdy rok kalendarzowy w terminie do 31 marca kolejnego roku. Ewentualnie zaś skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w zakresie punktów 3 i 4 i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., w odpowiedzi na wniesioną przez wnioskodawcę, wskazał, że popiera ją w całości oraz wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od wnioskodawcy kosztów postępowania apelacyjnego. Jednocześnie uczestnik podtrzymał swoje stanowisko w sprawie odnośnie ustanowienia zarządcą nieruchomości położonej przy ul. (...) w (...) Sp. z o.o. Sp. k..

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

Apelacje wniesione zarówno przez wnioskodawcę, jak i uczestnika postępowania – spółkę (...) okazały się bezzasadne i jako takie podlegały oddaleniu.

Zdaniem Sądu Okręgowego, orzeczenie Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako takie musi się ostać. Podniesione przez apelujących zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela zarówno ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne, jak i dokonaną ocenę prawną.

Na wstępie należy wskazać, że jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd II instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd I instancji, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego

sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, 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 (por. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Takiego działania skarżącego zabrakło w rozpoznawanej sprawie, bowiem uczestnik niezasadnie podniósł zarzuty naruszenia prawa procesowego, w tym przepisu art. 233 § 1 k.p.c. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy opierając się na całokształcie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach, uznał, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny i ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. Przede wszystkim Sąd Okręgowy podziela w pełni stanowisko Sądu I instancji, że wybierając, jako zarządcę (...) Sp. z o.o. uwzględnione zostało większe doświadczenie w sprawowaniu zarządu przymusowego, wiążące się z większą ilością zarządzanych w ten sposób nieruchomości, jak również szersze zaplecze kadrowe. Ponadto nie można zapomnieć, że jednym z zadań, jakie będzie miał do rozwiązania zarządca będzie kwestia problemu związanego z zajęciem przez H. S. najbardziej dochodowego lokalu użytkowego i brakiem rozliczeń z tego tytułu. W tej mierze można prognozować, że (...) P (...) może, a wręcz powinna wykazać się większą asertywnością przy podejmowaniu niezbędnych działań. Nie ulega wątpliwości, że wprawdzie zarządca A. O. również posiada doświadczenie w zarządzie nieruchomościami, jednakże biorąc pod uwagę jego znajomość ze skarżącym uczestnikiem, to ustanowienie jego zarządcą mogłoby budzić wątpliwości odnośnie tego, czy będzie stanowczy w stosunku do apelującego. Nieruchomość przy ul. (...) wymaga stałego i profesjonalnego zarządu, który pozwoli na poprawienie jego stanu technicznego, wykonywanie niezbędnych czynności na co dzień, uregulowania kwestii dotyczącej samowolnego zajmowania lokali użytkowych, a wreszcie powinien pozwolić na poprawienie sytuacji ekonomicznej wskazanej nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze niezasadny okazał się również zarzut naruszenia art. 228 k.p.c. przez Sąd I Instancji. Nie można zapominać, że (...) Sp. z o.o. jest zarządcą sądowym siedmiu nieruchomości położonych w Ł., zatrudnia w (...) pracowników. Natomiast sąd orzekający w sprawie każdorazowo powinien dokonać samodzielnej oceny wyników postępowania dowodowego oraz poczynić własne ustalenia faktyczne na podstawie materiałów dowodowych zgromadzonych w aktach sprawy w postaci m.in. dowodów z dokumentów, czy zeznań świadków.

W tym miejscu wskazać należy, że zbędne było dopuszczenie dowodów z dokumentów w postaci wydruków z internetowych artykułów prasowych na podstawie art. 381 k.p.c.. Jak to zostało podkreślone w dotychczasowej części uzasadnienia Sąd dokonuje ustalenia stanu faktycznego sprawy na podstawie całokształtu materiału dowodowego, którym jednakże nie mogą różne artykuły prasowe zawierające różnego rodzaju niesprawdzone informacje, pochodzące z niewiadomego źródła. W ocenie Sądu Okręgowego spółka (...) Sp. z o.o. posiada duże doświadczenie w sprawowaniu zarządu, jak również odpowiednie zaplecze by objąć zarząd nad nieruchomością przy ul. (...) w Ł.. Co za tym idzie Sąd Odwoławczy nie znalazł żadnych podstaw, by uznać wybranego zarządcę za nieodpowiedniego kandydata do sprawowania tej funkcji. Przede wszystkim zgodzić się należy z Sądem I instancji, że wybór spółki (...) zwiększa szanse na uregulowanie na nieruchomości kwestii związanych z całkowicie samowolnym i dowolnym zajmowaniem lokali użytkowych przez współwłaścicieli. Mając powyższe na uwadze za niezasadny należało uznać również podniesiony zarzut naruszenia art. 931 § 2 k.p.c..

W tym miejscu należy zaznaczyć, że podniesiony przez uczestnika zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. został nieprawidłowo skonstruowany, bowiem wyjaśnić należy, że przywołana norma jest adresowana do stron postępowania, gdyż określa ich obowiązki w zakresie wykazywania faktów, z których strony, a w niniejszej sprawie uczestnicy wywodzą skutki prawne. Przepisu tego Sąd Rejonowy nie mógł zatem naruszyć w sposób i w formie zarzucanej przez skarżącego. Przepis ten nie stanowi podstawy wyrokowania sądu i z tego względu nie może mieć wpływu na poprawność wydanego przez sąd rozstrzygnięcia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2008

r., I CSK 426/07). Adresatem komentowanej normy są strony, a nie sąd, co oznacza, że to strony obowiązane są przedstawiać dowody, a sąd nie jest władny tego obowiązku wymuszać. Nie może również, co do zasady zastępować stron w jego wypełnieniu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2007 r., II CSK 293/07).

Z kolei odnosząc się do podniesionego przez pozwaną zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. (obecnie art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c.) należy wskazać, że zgodnie z tym przepisem uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Powszechnie w orzecznictwie przyjmuje się, iż zarzut naruszenia art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w wyjątkowych okolicznościach, tj. jedynie wtedy, gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10.01.2013 r., III APa 63/12, LEX nr 1254543, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24.01.2013 r., I ACa 1075/12, LEX nr 1267341).

Tym samym naruszenie art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji, tylko wtedy, gdy uzasadnienie wyroku sądu pierwszej instancji zawiera tak kardynalne braki, że niemożliwe jest dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia, co uniemożliwia przeprowadzenie kontroli apelacyjnej. Tylko bowiem wówczas stwierdzone wady mogą mieć wpływ na wynik sprawy. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy opierając się na całokształcie materiału dowodowego zgromadzonego uznał, że Sąd Rejonowy w zwięzły, ale wyczerpujący przedstawił motywy swojego rozstrzygnięcia w sporządzonym uzasadnieniu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił obie apelacje, jako całkowicie bezzasadne.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. ustalając, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.