

Sygn. akt II Ca 1151/13

POSTANOWIENIE

Dnia 29 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Łoboz (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Katarzyna Serafin-Tabor SR (del.) Krzysztof Wąsik
Protokolant:	Paulina Florkowska

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2014 r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku E. R., M. R. (1), M. R. (2), J. A., T. A. (1)

przy uczestnictwie A. S. (1), M. W., M. C., T. A. (2), M. S. (1), J. M., Z. M., T. W., A. W., A. K., J. K., A. R., T. L. (1), J. S. (1), P. S., M. S. (2), J. S. (2)

i M. F.

o nadzór nad zarządcą sądowym

na skutek apelacji uczestników J. S. (1) i M. S. (2)

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie

z dnia 29 maja 2009 r., sygnatura akt I Ns 1374/02/S

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że punktowi 3 na dać brzmienie: „przyznać zarządcy sądowemu M. S. (2) wynagrodzenie za pełnienie funkcji zarządcy sądowego nieruchomości położonej w (...) przy ulicy (...) za okres od 1 stycznia 2004 do 31 grudnia 2004 w kwocie 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych miesięcznie;” oraz w ten sposób, że punktowi 4 nadać brzmienie: „przyznać zarządcy sądowemu M. S. (2) wynagrodzenie za pełnienie funkcji zarządcy sądowego nieruchomości położonej w (...) przy ulicy (...) za okres od 1 stycznia 2005 do 31 grudnia 2005 w kwocie 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych miesięcznie.”;

II. oddalić dalej idące apelacje;

III. ustalić, że każda ze stron we własnym zakresie ponosi koszty postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 maja 2009r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie w sprawie dotyczącej nadzoru nad zarządcą sądowym odmówił zatwierdzenia sprawozdania zarządcy M. S. (2) za okres od dnia 1.01.2004r. do dnia 31.12.2004r. oraz od dnia 1.01.2005r. do dnia 31.12.2005r. oraz za te same okresy odmówił przyznania zarządcy wynagrodzenia.

Sąd w uzasadnieniu wskazał jako bezsporne następujące okoliczności: Nieruchomość położona przy ul. (...) w (...) zabudowana jest budynkiem frontowym i oficyną, których usytuowanie sprawia, że do budynków przylegają dwa podwórka. Z nieruchomości nie zostały wyodrębnione samodzielne lokale mieszkalne. Postanowieniem z dnia 23 października 2003 r M. S. (2) został ustanowiony zarządca nieruchomości położonej w (...) przy ul. (...). Postanowieniem z dnia 06 stycznia 2006 r zostało uchylone powyższe postanowienie w przedmiocie wyznaczenia zarządcy sądowego.

W ramach ustaleń faktycznych Sąd wskazał na następujące: W trakcie sprawowania zarządu w okresie od 1.01.2004 r. do 31.12.2004 r. poniesiono wydatki w łącznej kwocie 140.947,97 zł w tym z tytułu remontów w wysokości 91.089,46 zł, ubezpieczenia 1.150 zł, usługi prawne 2.446 zł z tytułu wywozu gruzu i sprzątnięcia 11.650 zł. Łączny przychód, jaki przyniosła nieruchomość wynosił 139.330,95 zł.

Zarządca sądowy M. S. (2) w 2004 r. podjął czynności w zakresie prac remontowo - budowlanych, jednakże nie dokonano wszystkich prac wskazanych w sprawozdaniu. Co prawda wykonano między innymi remont mieszkania nr (...) oraz mieszkania (...), rozpoczęto przebudowę lokali nr (...), usunięto w nich posadzki, częściowo skuto tynki, w dawnym lokalu nr (...) wykonano też wylewki cementowe, rozpoczęto też remont lokalu nr (...) na parterze oficyny i częściowo wymieniono pionny wodociągowo - kanalizacyjny (nie opisano jednak w jakim zakresie w którym lokalu zostały dokonane prace), ale część podanych przez zarządcę sądowego prac nie miała miejsca, albo miała miejsce w mniejszym, niż podanym zakresie:

- 1/ dokonano tylko częściowego remontu instalacji elektrycznej - jedynie w remontowanych lokalach,
- 2/ dokonano przebudowy instalacji gazowej, prace zostały wykonane samowolnie, bez wiedzy (...) oraz bez odpowiednich zezwoleń, nie poprzedzono ich też sporządzeniem dokumentacji projektowej,
- 3/ prace kominarskie i dotyczące naprawy przewodów kominowych nie zostały wykonane w sposób przewidziany przepisami prawa, firma (...) jedynie odgruzowywała szuflady kominowe, jakiegokolwiek prace w tym zakresie wbrew temu, jak powinno być nie zostały zakończone odbiorem kominarskim, a przeprowadzona w 2005 r. roku kontrola przewodów kominowych wykazała liczne nieprawidłowości i zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- 4/ pokrycie dachu oficyny zostało wykonane niezgodnie z zaleceniami sporządzonego przez M. S. Opracowania technicznego - nową warstwę położono na starej,
- 5/ mimo przedstawienia przez zarządcę rachunków od dwóch firm (z których to rachunków nie wynika jakie prace przeprowadziła która firma), remontu kominów nie zakończono, brak jest czapek kominowych i prawidłowych wylotów,
- 6/ w zakresie remontu sieni w budynku frontowym odmalowano jedynie ściany powyżej okładzin z płytek i wykonaniu balustrady przy schodach prowadzących na poziom parteru, nie wykonano poręczy na klatce schodowej.
- 7/ nie wymieniono, lecz jedynie wyremontowano instalację domofonową
- 8/ nie wykonano nowej wylewki betonowej na podwórkach, jedynie częściowo ją wymieniono,
- 9/ remont bramy wejściowej był jedynie prowizoryczny - nadal jest ona zniszczona,
- 10/ wbrew wskazaniom rachunku z dnia 23 grudnia 2004 r. na poddaszu nie wstawiono 16 okienek, a jedynie 6, przy czym wstawiono je nieprawidłowo,

11/ nie pomalowano elewacji frontowej na wysokości parteru - dokonali tego najemcy lokali

12/ odparzone i zniszczone tynki skuto jedynie częściowo,

13/ nie uporządkowano piwnic i strychów

14/ nie wykonano okuć antypoślizgowych na schodach prowadzących na poziom parteru, a jedynie zamontowano aluminiowe kątowniki,

W 2005 r. łączny przychód z nieruchomości wyniósł 101.319,36 zł, a poniesione koszty 101.356,40 zł. Obniżenie przychodów z czynszów miało związek z przejęciem na własność części udziałów przez dotychczasowych najemców spadkiem liczby wynajmowanych lokali, remontem ulicy (...), z czym związane było obniżenie czynszu za reklamy oraz likwidacja parkingu, od którego pobierany był czynsz w 2004 r., a także zaprzestano pobierać czynsz z tytułu najmu lokalu w którym uprzednio znajdował się bar (...).

W 2005r. poniesiono wydatki między innymi na koszty zarządzania- 12 109,50 zł, utrzymanie czystości, wywóz odpadów 11.447,50 zł, ubezpieczenie 1.157,75 zł, bieżąc naprawy i konserwacje 4021,50 zł, obowiązkowe przeglądy 5.376,90 zł, podatek od nieruchomości 2,273,60 zł, remonty 38.157,56 zł, inwentaryzacja 7,500 zł oraz media w wysokości 15.044,11 zł.

Na zlecenie zarządcy M. J. S. wykonał „Opracowanie techniczne z pięcioletniego stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej oraz estetyki budynku przy ul. (...). W opracowaniu wskazano stopień pilności i kolejności potrzeb remontowych. (...) oznaczono prace, które należy wykonać, w trybie natychmiastowy, jako stan wymagający usunięcia zagrożenia. Nr II stan wymagający uwzględnienia w najbliższym planie rocznym .

W zakresie wykonanych remontów nie wykonano do końca izolacji ścian fundamentalnych budynku oficynowego, brak jest rachunków za wykonanie tych prac, na klatce schodowej zaszpachlowano jedynie ściany pozostawiając elementy starej instalacji gazowej.

Wskazane remonty prowadzone były w sposób chaotyczny, samowolnie bez zachowania zasad określonych przez prawo budowlane, przed przystąpieniem do prac (na przykład przed remontem instalacji elektrycznej) nie sporządzano odpowiednich kosztorysów, nie starano się o odpowiednie zezwolenia na prowadzenie prac (jak w przypadku remontu instalacji gazowej), nie dokonywano też odbiorów prac - remont instalacji kominowej. Brak dokumentacji dotyczącej legalnego wykonania instalacji gazowej i celu wykonania tejże instalacji w innym miejscu, niż po trasie poprzedniej. Brak dokumentu potwierdzającego zgłoszenie projektu instalacji w zakładzie gazowniczym i wydziale architektury. Nie zastosowano się do wskazań poczynionych w opinii sporządzonej w 2004 r. przez M. S. w związku z pięcioletnim przeglądem nieruchomości. Zaniechano wykonania prac przedstawionych we wskazanej opinii jako konieczne i pilne, co skutkowało zniszczeniem fragmentu dachu oraz doprowadziło do powstania niebezpieczeństw w piwnicy polegających na zalewaniu wodą instalacji elektrycznej. Przed przystąpieniem do remontu nie opracowano kosztorysu prac jakie trzeba wykonać, nie przeprowadzono żadnej analizy rynku, aby wyłonić wykonawcę, nie ma żadnych protokołów odbioru, w których stwierdzano by stan wykonanych prac, brak jakichkolwiek gwarancji. Nie wiadomo jakie zadania stawiano wykonawcom i skąd wzięły się kwoty, na które wystawiali oni faktury. Nie zrozumiały jest cel przybijania pieczętki przez inż. M.J. S., na niektórych rachunkach, zwłaszcza wobec braku zakresu prac do wykonania, kosztorysu i protokołu odbioru. Większość prac wykonano wbrew zasadom sztuki budowlanej, niewłaściwie położono papę na dachu, źle ocieplono ściany, źle wykonano fragmenty betonowej wylewki, źle zamontowano okna na poddaszu. Przy czym wskazane w sprawozdaniu zamontowanie okien, w rzeczywistości sprowadziło się do wetknięcia w istniejące otwory okienne ramek z szybkami, bez okiennic, które nie umocowane same się przewróciły. Dodatkowo w fakturze stwierdzono wykonanie 16 sztuk okienek, gdy w istocie jest ich 6. Natomiast rachunek na 16 okienek został zaakceptowany. Nie naprawiono przewodów kominowych, mimo wykazywania tych prac przez zarządcę, co wynika także z kontroli przewodów kominowych przeprowadzonej w 2006 r. Nie prowadzono też odpowiedniej dokumentacji finansowej w zakresie wykonywanych remontów, z przedstawionych

rachunków nie wynika, za jakie dokładnie prace zapłacono i w jakiej części budynku były one prowadzone. Do rachunków nie dołączono odpowiednich kosztorysów powykonawczych i protokołów odbioru wykonanych robót. W dodatku zapłacono za prace, które nie były wykonywane na przedmiotowej nieruchomości - między innymi prace remontowe na parterze i w piwnicach, część robót związanych z remontem kominów. Zakupiono, co wynika z rachunków przedstawionych przez zarządcę, papę w kolorze czerwonym, na dachu jest papa czarna. Koszty wywozu gruzu i materiałów rozbiórkowych są o wiele wyższe, niż powinny być wynieść w przypadku racjonalnego prowadzenia prac, zwłaszcza, że zarówno piwnice budynku frontowego, jak i poddasze są do dzisiaj zaśmiecone. Na strychu nadal znajduje się gruz, który nie powstał wbrew twierdzeniom zarządcy w wyniku późniejszych prac. Przy czym analiza ta wynika z racjonalnego wyliczenia ilości gruzu, który mieści się na kontenerze. Wszelkie inne formy wywożenia gruzu, chociażby po trochu samochodami, są nieracjonalne i jeżeli zdecydował się na nie zarządca to wskazuje to na jego brak profesjonalizmu i właściwego gospodarowania. Zawyżone zostało również wynagrodzenie inż. A. S. (2) za wykonanie pomiarów skuteczności ochrony przeciwpożarowej. Wbrew twierdzeniom zarządcy nie została wykonana instalacja kanalizacyjna z odprowadzeniem ścieków do kanalizacji opadowej pod nawierzchnią podwórka. Prace remontowe nie zostały przeprowadzone do końca, skupiono się natomiast na remoncie kilku lokali, co nie prowadziło do zachowania substancji budynku. Remonty prowadzone były nieprofesjonalnie, w lokalu nr (...) ocieplono ścianę styropianem od wewnątrz, co jest niezgodne ze sztuką budowlaną. Wskazano na wykonanie instalacji kanalizacyjnej z odprowadzeniem ścieków do kanalizacji opadowej pod nawierzchnią podwórka oficyny, której to kanalizacji brak Lokal nr (...) na dzień oględzin biegłego w sierpniu 2008 r sprawiał wrażenie kompletnie zdewastowanego. Przeprowadzono remont lokalu nr (...), którym zamieszkuje współwłaściciel A. R. (np. rachunek W. K. z dnia 20.10.2004 r na kwotę 5000,00 zł, rachunek W. K. z 23.12.04 na kwotę 2000 zł znajdujący się w dokumentacji księgowej za 2005, za zakładanie paneli podłogowych, płytek) oraz mieszkania nr 5a zajmowanego przez współwłaściciela T. L. (1) (np. rachunek na rzecz T. N. na kwotę 3.800,00 w marcu 2004 r) . Prace remontowe nie zostały przeprowadzone do końca, skupiono się natomiast na remoncie kilku lokali, co nie prowadziło do zachowania substancji budynku. Zarządca bez zgody sądu wynajął mieszkanie nr (...) T. N., za które uiszczał on czynsz w kwocie 100,00 zł. Czynsz był uiszczany za luty - marzec regularnie. Potem było brak wpłat, i uzupełnienie czynszu nastąpiło dopiero w dniu 10 września 2004 r. Z T. N. zarządca zawarł także w dniu 1 września 2004 r umowę świadczenia usług w zakresie sprzątnięcia nieruchomości przy ul. (...). Na obsługę prawną wydano w dniu 30 marca 2004 1220zł (faktura nr (...) tytułem wynagrodzenia adw./ W. M. opisana eksmisja kręchołek), z tego samego dnia jest faktura nr (...) na kwotę 732,00 zł również na rzecz adw. W. M.. W dniu 1 czerwca 2004 r faktura VAT nr (...) r na kwotę 366,00 zł . Wszystkie nieopisane -brak dokumentacji, z którą wiązałyby się konieczność zapłaty za obsługę prawną.

W dniu 2 lutego 2004 r zarządca nieruchomości zawarł umowę o dzieło z M. M., której przedmiotem były prace porządkowe na terenie nieruchomości, zrzucanie śniegu z dachu, czyszczenie lamperii na klatkach schodowych. Prace miał wykonać do 1 września 2004 r za co miał otrzymać wynagrodzenie w kwocie 2650 zł po sprawdzeniu przez zarządcę terminowego i prawidłowego wykonania umowy. Kwotę tę M. M. otrzymał zgodnie z rachunkiem z dnia 2 listopada 2004 r. Na rachunku jest adnotacja o sprawdzeniu wykonania robót w dniu 2 listopada 2004 r. 3500 zł zarządca sądowy przeznaczył na zwrot nakładów M. S. (1) poniesionych za stelaż pod baner reklamowy. Zarządca nie przedstawił żadnych wyciągów z rachunku obrazujących przepływ pieniędzy na nieruchomości.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił przede wszystkim na podstawie przedłożonej przez zarządcę sądowego dokumentacji księgowej z zarządu za 2004 i 2005 r, opinii biegłego P. Z., która została wykonana w sposób rzetelny i profesjonalny, a także w oparciu o zeznania biegłego. Biegły w sposób rzeczowy wyjaśnił wszystkie zarzuty, które zgłaszał do opinii zarządcy, należycie udokumentował swoje twierdzenia i w ocenie sądu dowód ten mógł stanowić podstawę ustaleń faktycznych w sprawie. W mniejszym stopniu Sąd mógł oprzeć się na wyjaśnieniach zarządcy sądowego M. S. (2) oraz na przedstawionych przez niego sprawozdaniach ze swojej działalności. Przedstawione przez niego fakty często nie miały pokrycia w rzeczywistości i były odmienne od wskazanych przez biegłego, któremu sąd dał wiarę, dlatego też do danych przedstawionych przez zarządcę należało odnosić się z należytą ostrożnością.

Sąd pominął dopuszczony dowód z opinii biegłego z zakresu rachunkowości uznając, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy jest wystarczający do rozstrzygnięcia sprawy. Dokumentacja księgowa zawierała tylko zbiór złożonych do segregatora dokumentów, nie potwierdzonych żadnymi wpłatami i wpłatami na rachunek bankowy.

Dokonując analizy prawnej, Sąd Rejonowy wskazał, że M. S. (2) został ustanowiony zarządcą sądowym nieruchomości przy ul. (...) w (...) na zasadzie art. 203 kc, gdyż zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 24.06.1994 r. (tj. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

W ramach powierzonego zarządu - zarządca sądowy jest upoważniony do podejmowania w imieniu wspólnoty czynności faktycznych i prawnych dotyczących zarządu nieruchomością w zakresie powierzonym przez sąd. Należy stwierdzić, iż wydane przez Sąd postanowienie z dnia 23 października 2003 r nie określa szczegółowo zakresu powierzonych zarządcy czynności, należy więc stwierdzić, iż zarządca jest umocowany do samodzielnego podejmowania tych czynności, które dla nieruchomości objętej zarządem są czynnościami zwykłego zarządu.

Dokonując analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego należy stwierdzić, iż zarządca nie wykonywał w ocenianych okresach powierzonego mu zarządu co do zasady prawidłowo, w sposób zapewniający zachowanie substancji nieruchomości. Podjęte przez niego działania w tym zakresie należy ocenić jako nieracjonalne i trudne do weryfikacji.

Po analizie czynności podjętych przez zarządcę sądowego Sąd doszedł do przekonania, że sprawozdania za lata 2004 i 2005 nie należy zatwierdzić. W ocenie sądu przy wykonywaniu zarządu zarządca dopuścił się szeregu uchybień, które należy oceniać przynajmniej jako brak staranności i profesjonalizmu, którego wymagało przyjęcie przez zarządcę tej funkcji, a nabycie udziałów w nieruchomości wskazuje jeszcze na brak obiektywizmu w działaniach zarządcy.

Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego postępowania wymagała podjęcia wielu działań zmierzających do przeprowadzenia czynności remontowych i porządkowych, Niezrozumiałe jest zakres i sposób przeprowadzania remontów na nieruchomości, co się wiąże także z nieracjonalnym postępowaniem zarządcy w sprawach związanych z samym gospodarowaniem pomieszczeniami mogącymi być przedmiotem najmu. Ograniczone dochody z nieruchomości tym bardziej nakładały na zarządcę konieczność rozważenia jakie czynności winny zostać dokonane w pierwszej kolejności, jak winny one przebiegać, poszukiwania wykonawców, którzy mogli dany remont przeprowadzić na korzystniejszych warunkach, dokładnej weryfikacji wykonanych prac, zawierania umów na ich wykonanie w których zabezpieczono by interierę z nieruchomości z punktu widzenia nieprawidłowego wykonania umowy.

Trzeba zauważyć, iż na zlecenie zarządcy wykonano „Opracowanie techniczne z pięcioletniego stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej oraz estetyki budynku przy ul. (...) w (...). Opracowanie było wykonane w kwietniu 2004 r i można było w oparciu o nie zaplanować wydatki na pozostały okres 2004 i 2005 r. W opracowaniu wskazano prace, które należy ująć w planie rocznym, wskazano elementy nieruchomości, które winny zostać wyremontowane w pierwszej kolejności i tymi elementami winien zająć się zarządca. Żadnych planów prac remontowych zarządca nie wykonywał. Za opracowanie zapłacono wynagrodzenie w 2005 r i z opracowania nie korzystano. W opracowaniu jako pilne wskazano remont dachu, klatki schodowej - wielu elementów wspólnych nieruchomości, nad substancją, których zarządca miał sprawować pieczę.

Zatem niezrozumiałe jest remontowanie lokali mieszkalnych na nieruchomości, w tym nr (...) zajmowanych przez współwłaścicieli, którzy nabyli udziały w trakcie postępowania. Zgodnie chociażby z fakturą z 23 grudnia 2004 r do mieszkania (...) zakupiono m.in. flizy za 2000 zł, co już na pewno nie może być traktowane jako remont konieczny. Biorąc pod uwagę, iż wraz z nabyciem udziałów w nieruchomości lokale te były wydawane nowym współwłaścicielom remonty mogły tylko i wyłącznie wpływać na uzyskanie większej ceny za sprzedawany udział w nieruchomości natomiast nie przynosiły żadnych korzyści nieruchomości. Sam fakt udostępniania lokali nowym współwłaścicielom, jest niezrozumiałe w ocenie sądu. Wyjaśnienia zarządcy, iż udziały w nieruchomości były sprzedawane ze

wskazaniem z jakim lokalem się wiąże, świadczy o nieznamości przepisów przez

zarządcę dotyczących zarządzanej nieruchomości. Przede wszystkim sprzedaż udziału nie wiąże się wydaniem lokalu. Nieruchomość nie była przez współwłaścicieli podzielona do użytkowania, co więcej istnieją spory co do zajmowania lokali, stąd nie wiadomo czym się kierował zarządca akceptując zajmowanie lokali przez niektórych współwłaścicieli, (A. R., T. L., J. S. - S.) a odmawiając innym dostępu.

Fakt wydania lokalu współwłaścicielom czy zawarcia umowy najmu wymagał zgody sądu, o którą się zarządca nie zwracał. Niezrozumiałym jest cel ponoszenia wydatków na nową inwentaryzację, tym bardziej, iż w sferze zainteresowań zarządcy winno być zarządzanie nieruchomością, a nie znoszenie współwłasności. Kwota uiszczona za inwentaryzację była wysoka 7500,00 zł, a zastosowanie inwentaryzacji żadne, chyba tylko na potrzeby znoszenia współwłasności w interesie współwłaściciela inicjującego postępowanie. Nie wiadomo jak zarządca wybierał firmy, które wykonywały prace na nieruchomości, bo w dokumentacji brak jakiegokolwiek rozeznania rynku w tym zakresie. Zresztą prac tych nie kontrolowano, nie odbierano, bo przecież pieczętka Pana S. świadczy tylko tyle, że ja postawił. Skoro nie było żadnych umów, zakresu prac, protokołów odbiorczych to z czego miała wynikać prawidłowość weryfikowanych rachunków. Za szereg prac zarządca zapłacił

T. N., co wskazuje na stałą współpracę tych osób. Trzeba jednak wspomnieć, iż zapłaty na rzecz tej osoby obejmują także 16 okienek na strychu, których zresztą jest sześć i to nie przypominających okienek i wywóz gruzu, którego ilość sąd zakwestionował. Mimo tych prac, które trudno uznać za możliwe do zaakceptowania, wykonywał on także inne czynności na nieruchomości, co świadczy o tym, iż zarządca akceptował jego działania.

T. N. był także najemcą lokalu nr (...) w nieruchomości o powierzchni 35 m², za który uiszczał czynsz w kwocie 100 zł miesięcznie, który trudno uznać za czynsz rynkowy, jak wynika z rachunków za luty - marzec 2004 r. zresztą potem nie płacił czynszu, aż do września 2004 r, kiedy to zawarto z nim także umowę o sprzątnięcie nieruchomości. Nie zaakceptował także Sąd umowy z dnia 2 lutego 2004r. zawartej przez zarządcę sądowego z M. M., której przedmiotem były prace porządkowe.

Wydatki na zakup materiałów budowlanych, środków do sprzątnięcia (jak proszek D. 4 kg - faktura nr (...))cv z dnia 27 grudnia 2004r, D. , rozpuszczalnik - faktura nr (...) z dnia 9.12.2004 r, czy faktura VAT nr (...) z dnia 3.11.2004 r na 1.485,69 zł (folia, piasek, wapno) , czy nr (...), zakup mebli (szafka faktura (...) na 142,00 zł, karnisz faktura nr (...)) nr (...) na kwotę 745,00 zł (wanna, sedes, deska sedesowa) nie były przypisywane do jakichkolwiek czynności, prac budowlanych. Nie wiadomo czemu służyły. Nie było kosztorysów, z których wynikałaby konieczność ich zakupu, nie wiadomo na co zostały zużyte, gdzie są wykorzystane. Co miesiąc wydatkowano w ten sposób kilkaset - kilka tysięcy złotych, opisane przez zarządcę jako materiały budowlane, lakier farba, uchwyt, okno (dwa razy po 700,00 zł). W rachunkach tych znajdowały się też rachunki kompletnie niezrozumiałe jak na zakup szafki, wannę sedes itp. Zarządca zwrócił też jednemu ze współwłaścicieli kwotę 3.500,00 zł za jak to opisano nakłady na baner reklamowy, który zresztą należał do najemcy miejsca reklamowego na ścianie. Wyплаты tej nie poprzedza żadna umowa, z niczego nie wynika konieczność zwrotu jakiegokolwiek kwoty. Co miesiąc przez wskazany okres zarządca pobierał wynagrodzenie za sprawowanie zarządu, do czego nie miał upoważnienia sądu 900 - 931 zł.

Ocena tych uchybień zarządcy skutkowałą odmową przyznania mu żądanego wynagrodzenia za lata 2004-2005. Podstawę prawną w kwestii przyznania wynagrodzenia zarządcy stanowi art. 939 kpc. Z § 1 wynika, że można żądać wynagrodzenia oraz zwrotu wydatków, które w związku z zarządaniem kurator poniósł z własnych funduszy. Wysokość wynagrodzenia sąd określi odpowiednio do nakładu pracy i dochodowości nieruchomości.

W ocenie sądu zarządca sądowy w sposób nie właściwy i nierzetelny gospodarował powierzona mu nieruchomością. Podejmowane decyzje, sposób ich wykonania były nieprzejrzyste, dodatkowo sprawując powierzona mu funkcję żona stała się także współwłaścicielem nieruchomości, a następnie zresztą sam zarządca nabył udział. Takie działanie wskazuje, iż nadrzędnym celem działania zarządcy nie było dobro powierzonej mu w zaufaniu nieruchomości.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd odmówił zatwierdzenia sprawozdania zarządcy sądowego za lata 2004 i 2005 r i przyznania mu wynagrodzenia za pełnioną w tych latach funkcję opierając się na powołanych wyżej przepisach.

Apelacja M. S. (2) zaskarżała postanowienie Sądu Rejonowego w całości. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucała:

1. Naruszenie przepisu prawa procesowego, mające wpływ na istotne rozstrzygnięcie w sprawie, a to:

a) art. 227 k.p.c. poprzez niedopuszczenie i nieprzeprowadzenie przez Sąd Rejonowy dowodu mającego istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a to dowodów z zeznań świadków T. S., R. P., T. N. i W. K., tj. osób wykonujących prace remontowe i porządkowe w przedmiotowej nieruchomości, zawnioskowanych przez uczestnika M. S. (2) w piśmie z dnia 13 października 2008 roku i w piśmie z dnia 28 listopada 2008 roku);

b) art. 278 par. 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu biegłego ds. rachunkowości i finansów celem zweryfikowania rzetelności prowadzenia rachunkowości dotyczącej zarządzania nieruchomością przy ul. (...) w (...) w okresie 2004-2005, w sytuacji gdy Sąd bez wiedzy fachowej z zakresu księgowości nie jest w stanie prawidłowo ocenić dokumentacji finansowej zarządu i w skutek tego, ustalenie Sądu, że nie prowadzono odpowiedniej dokumentacji finansowej w zakresie wykonywanych remontów, a z przedstawionych rachunków nie wynika za jakie dokładnie prace zapłacono i w jakiej części, jest co najmniej przedwczesne;

c) at. 233 par. 1 k.p.c. i wyrażonej w nim zasady swobodnej oceny dowodów przez przeprowadzenie tej oceny bez wszechstronnego rozważenia dowodów i w skutek tego przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że sporządzona w sprawie opinia biegłego ds. architektury i budownictwa jest fachowa i rzetelna, w sytuacji gdy od wykonania prac przez zarządcę minęło od 4-5 lat, nastąpiło zużycie substancji budynku wyremontowanej przez zarządcę sądowego i wykonywane były przez kolejną administrację dalsze remonty, które uniemożliwiają potwierdzenie zakresu i jakości prac wykonanych przez zarządcę M. S. (2);

2. Błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych przez Sąd za podstawę rozstrzygnięcia w sprawie, polegający na przyjęciu, że:

a) w trakcie wykonywania funkcji zarządcy sądowego, M. S. (2) i jego żona J. S. (1) nabyli udziały w przedmiotowej nieruchomości, w sytuacji gdy jak wynika z odpisu księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości o nr (...) (...) znajdującego się na k. 1024 akt, uczestniczka J. S. (1) i M. S. (2) nabyli udziały w prawie własności przedmiotowej nieruchomości w dniu 24 marca 2006 roku oraz w dniu 18 grudnia 2006 roku, tj. po uchyleniu zarządu sądowego nieruchomości w osobie M. S. (2), co nastąpiło postanowieniem Sądu I-szej instancji z dnia 6 stycznia 2006 roku;

b) zarządca sądowy nie wykonał żadnych planów prac remontowych, w sytuacji gdy M. S. (4) na zlecenie zarządcy sądowego M. S. (2) w 2004 roku wykonał „Opracowanie techniczne z pięcioletniego stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej oraz estetyki budynku przy ul. (...) w (...)”, znajdujące się w aktach sprawy, które to opracowanie było podstawą wszystkich prac remontowych prowadzonych przez zarządcę i wykonano lub częściowo wykonano prace objęte II-gim i III-cim stopniem pilności, co potwierdza spis wykonanych prac, sporządzony przez biegłego na str. 9 i 10 opinii z 29 sierpnia 2009 roku;

c) zarządca sądowy prowadził nieracjonalne postępowanie w sprawach związanych z gospodarowaniem pomieszczeniami mogącymi być przedmiotem najmu, w sytuacji gdy lokale wyremontowane przez zarządcę sądowego (na przykład lokal nr (...)) były samowolnie zajmowane przez współwłaścicieli bez uzyskiwania zgody zarządcy albo Sądu;

3. Naruszenie przepisu prawa procesowego, a to art. 936 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie i w skutek tego przyjęcie, że do wynajęcia przez zarządcę mieszkania T. N. potrzebna była zgoda Sądu, w sytuacji gdy zgodnie z art. 936 zd. 2 k.p.c. zarządcy wolno zawierać umowy najmu na czas przyjęty przez zwyczaj miejscowy;

4. Naruszenie przepisu prawa procesowego, a to art. 935 par. 1 k.p.c. poprzez błędną wykładnię pojęcia „prawidłowej gospodarki” i w skutek tego przyjęcie, że M. S. (2) nie sprawował powierzonej funkcji prawidłowo, w sposób zapewniający zachowanie substancji nieruchomości, w sytuacji gdy ustalenie takie jest nietrafne i przede wszystkim przedczesne, a to w skutek wszystkich powyżej przytoczonych uchybień procesowych.

W oparciu o powyższe zarzuty, szczegółowo rozwinięte w petitum apelacji, zarządca domagał się uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Nadto skarżący wnosił o uzupełnienie materiału dowodowego przez Sąd Okręgowy poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego ds. rachunkowości i świadków zawnioskowanych pismem uczestnika z dnia 13 października 2008r. Wskazał, że w sytuacji, gdy biegły zakwestionował dokumentację dotyczącą remontu, zarządca może dowieść zasadności remontów i prawidłowości ich przeprowadzenia tylko przez osobowe wnioski dowodowe (zeznania świadków). Nadto od wykonania remontów do ich badania przez biegłego upłynął okres 4-5 lat, więc na skutek wykonywania przez administrację dalszych remontów zakres określony przez świadków byłby konieczny. Co do biegłego ds. rachunkowości, zarządca wskazał, że ocena rachunkowa i księgową dokumentacji finansowej przedłożonej przez zarządcę wymaga tzw. wiadomości specjalnych i jego zdaniem powinna być ta dokumentacja zbadana przez biegłego.

Apelacja J. S. (1) zawierała identyczne zarzuty i wnioski, jak również uzasadnienie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

I. Stan faktyczny:

Należy rozpocząć od oceny prawidłowości ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego. W tym zakresie apelacje mają rację, o ile kwestionują konstatację Sądu o fakcie nabywania udziału w zarządzanej nieruchomości przez M. S. (2) i jego żonę jako świadczącym o konflikcie interesów. Apelujący podnoszą bowiem, że Sąd nie ustalił w uzasadnieniu daty nabycia; tymczasem nastąpiło to (pierwsze nabycie) 24 marca 2006r, następnie zaś 18 grudnia 2006r. Zatem – miało to miejsce po uchyleniu zarządu, a wobec tego rzeczywiście nie można stwierdzić jednoznacznie o konflikcie interesów w czasie, kiedy M. S. (2) pełnił funkcję zarządcy i ten argument Sądu ostatecznie nie może być przyjęty.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy uznał ustalenia Sądu Rejonowego za własne. Nie można bowiem zgodzić się z zarzutem naruszenia przez Sąd art. 233 § 1 k.p.c., zwłaszcza przy ocenie opinii biegłego P. Z., która to opinia była podstawą do oceny prawidłowości remontów.

Przede wszystkim nietrafny jest argument, że opinia ta ma być nierzetelna z powodu tego, iż pomiędzy wykonaniem remontów a ich oceną przez biegłego minął znaczny okres czasu. Biegły szczegółowo odnosił się do zakresu remontów, uwzględniając uwagi zarządcy zgłaszane w zarzutach do opinii. Oprócz opinii głównej /k. 942/ została wykonana opinia uzupełniająca /k. 1044/, uzupełniona poprzez II opinię uzupełniającą /k. 1071/, oraz opinię ustną /k.1181/. Biegły odpowiedział na wszystkie pytania zarządcy i wyjaśnił wszystkie wątpliwości, także w zakresie tego, które remonty są widoczne, a które nie. Wobec tego nie sposób twierdzić aktualnie, że nie mógł ocenić zakresu dokonanych remontów. Fakt, że zarządca zaprzeczał oczywistym faktom, jak kwestia istnienia warstwy papy pod papą termozgrzewalną na dachu, w odniesieniu do czego przeprowadzono nawet „eksperyment”- pobranie fragmentu papy z udziałem biegłego dla wyjaśnienia tej okoliczności – nie może teraz skutkować przyjęciem, że w sposób obiektywny nie wyjaśniono wszystkich wątpliwości co do opinii. Wobec powyższego należy podzielić ocenę opinii dokonaną przez Sąd Rejonowy jako w pełni zasadną.

Bezzasadne są zarzuty procesowe dotyczące nieprzeprowadzenia dowodu z zeznań świadków i z opinii biegłego ds. rachunkowości.

Trzeba w pierwszym rzędzie przypomnieć bieg sprawy, aby odnieść się do obu tych kwestii. Otóż uchylając postanowienie o wyznaczeniu zarządcy Sąd Rejonowy wyraził zgodę na złożenie przez zarządcę sprawozdania do

31.01.2006r. pod rygorem grzywny. Następnie przedłużono ten termin zarządcy na rozprawie w dniu 24.02.2006r. do 1 tygodnia. Zarządca przedłożył to sprawozdanie dopiero w dniu 20.03.2006r. /k.427/. Niezależnie od oceny merytorycznej, trzeba wskazać, że było to sprawozdanie w istocie półtorastronicowe, z dwoma załącznikami, gdzie wyszczególniono ogólnie pozycje przychodów i kosztów, bez jakiegokolwiek zaplecza w postaci szczegółowego rozwinięcia. Pierwsze sprawozdanie, z uwagi na brak doświadczenia zarządcy w takim sprawozdawaniu (skoro wcześniej jak zeznał nie prowadził zarządu sądowego), mogło mieć taką formę, wobec faktu, że Sąd nie zażądał de facto jego uzupełnienia (podobnie jak strony w roku 2005). Jednakże sprawozdanie za rok 2005, składane 2 miesiące po uchyleniu zarządu i w sytuacji, gdy strony zaczęły już kwestionować sposób sprawowania zarządu za okres 2004r., oraz w sytuacji, gdy Sąd nie zatwierdził jeszcze tegoż wcześniejszego sprawozdania – winno być zrobione w sposób szczegółowy i poparte materiałami źródłowymi. Co do tych materiałów źródłowych, to strony dopominały się o nie przez następne kilka miesięcy, bowiem zarządca ich nie przedkładał aż do grudnia 2006r. (!), ignorując wezwania Sądu. Na skutek procedury składania zarzutów, dopiero w maju 2007r. doszło do wydania postanowienia dowodowego o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego ds. budownictwa, dla zweryfikowania twierdzeń o zakresie remontów. Sporządzenie tej opinii przeciągnęło się przez następny rok przede wszystkim z powodu obstrukcji zarządcy, który poprzez swoje działania spowodował odmowę sporządzenia opinii przez pierwszego biegłego (P. Ł.), który podjął się początkowo jej wykonania. Tak więc po sporządzeniu opinii przez P. Z., składając zarzuty, dopiero w piśmie z października 2008r. zarządca wniósł o przesłuchanie 4 świadków. Jednak nie podał, na jakie okoliczności świadkowi ci mieliby być przesłuchani. Podobnie ponawiając ten wniosek po sporządzeniu I opinii uzupełniającej, w piśmie zawierającym przede wszystkim zarzuty co do tej opinii, nie sformułował zarządca żadnej tezy /k. 1064/. Można tylko ogólnie przypuszczać, że przesłuchanie to miało mieć związek z treścią opinii. Natomiast po II opinii uzupełniającej nie wpłynęły już zarzuty, ale ogólna skarga na biegłego, która w swej konstrukcji była podobna do zarzutów w stosunku do biegłego Ł.. Niemniej w następnej kolejności na rozprawie w dniu 22 maja 2009r. doszło do przesłuchania biegłego w obecności M. S. (2), z umożliwieniem zarządcy zadawania pytań. Na tej rozprawie zarządca nie ponowił wniosku o przesłuchanie świadków, a jedynie podtrzymał zarzuty co do opinii wraz z wnioskiem o powołanie innego biegłego /k.1184/.

Reasumując powyższe, należy zauważyć, że wobec niesprecyzowania okoliczności, na które mieliby zeznawać świadkowie, oraz wobec wielokrotnego omawiania kwestii remontów (łącznie 4 opinie tego samego biegłego, w tym jedna ustna), wreszcie wobec braku ponowienia tego wniosku dowodowego na ostatniej rozprawie przed wydaniem orzeczenia, Sąd miał pełne prawo pominąć te dowody (co uczynił w sposób dorozumiany), gdyż ich zgłoszenie w powyższy sposób, na niesprecyzowane okoliczności zmierzało jedynie do zwłoki w postępowaniu (art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Nadto trzeba pamiętać, że sprawozdanie zarządcy powinno zawierać dokumentację oraz być skonstruowane w taki sposób, żeby móc stwierdzić, jakie prace i przez kogo zostały wykonane, oraz ile za nie zapłacono. Jest to wymóg minimalny, który powinien nadto być dokumentowany (kosztorysy wstępne lub powykonawcze, umowy i faktury za wykonane prace). Wykazywanie jakichś niesprecyzowanych okoliczności związanych z remontami za pomocą zeznań świadków w tego rodzaju sprawie nie może zastępować sprawozdania i dokumentów źródłowych, a taki, jak się wydaje, był cel ich zgłoszenia. Powyższa ocena przesądza także o oddaleniu tego wniosku dowodowego w II instancji, niezależnie od faktu, że od wykonania prac na chwilę obecną minęło 10 lat, więc wątpliwym jest, czy taki dowód już niezależnie od okoliczności dostarczyłby jakichkolwiek wiadomości.

Co do biegłego ds. rachunkowości, to dowód ten został zgłoszony przez uczestników postępowania, a nie przez zarządcę, który w ogóle takowego nie zgłaszał; w związku z tym nie można uwzględnić zarzutu o pominięciu tego dowodu przez Sąd I Instancji. Natomiast co do jego przydatności merytorycznej, to Sąd Rejonowy wyraźnie wskazał, że po pierwsze, materiał zebrany jest wystarczający do rozstrzygnięcia sprawy, a po drugie, dokumentacja źródłowa nie obrazuje przepływów finansowych na rachunku bankowym zarządcy. Należy więc uznać, że Sąd stwierdził tym samym, że z powodu braków dokumentacja ta nie nadaje się do zbadania przez biegłego o tej specjalności.

Stanowisko to należy podzielić przy ocenie takowego wniosku w apelacji. Z punktu widzenia procesowego wniosek składany po raz pierwszy przez uczestników w apelacji jest spóźniony (art. 381 k.p.c.), gdyż wobec nieprzeprowadzenia tego dowodu (wnioskowanego przez kogoś innego) mogli wnosić o jego przeprowadzenie przed zamknięciem

rozprawy w Sądzie Rejonowym, czego nie uczynili. Ponadto istotnie braki w dokumentacji powodują, że prowadzenie takiego dowodu w ocenie Sądu Okręgowego mija się z celem. Natomiast próba przyporządkowania poszczególnych dokumentów do poszczególnych punktów sprawozdania, podjęta przez Sąd Rejonowy, w żaden sposób nie wymaga wiadomości specjalnych i mogła być czyniona bez udziału biegłego, ewentualnie z pomocą biegłego specyfikującego roboty budowlane w zakresie dokumentów związanych z zakupem materiałów lub płatnościami za roboty budowlane.

Nie do końca zrozumiały jest też zarzut apelacji, jakoby Sąd Rejonowy ustalił, iż zarządca nie wykonał żadnych planów prac remontowych, w sytuacji, gdy inż. M. S. (4) na zlecenie zarządcy wykonał opracowanie techniczne, co miało być podstawą działania zarządcy. Konstatacja Sądu Rejonowego sprowadza się bowiem nie do zaprzeczenia, aby taki plan został na zamówienie zarządcy sporządzony, ale do stwierdzenia, że zarządca przy remontach się do niego nie stosował. Najlepszym tego przykładem jest wydatkowanie środków na remont 2 lokali. Nie do obrony jest bowiem stanowisko zarządcy, wskazujące na konieczność poczynienia tych remontów, właśnie w świetle kolejności prac wskazanych w omawianym planie inż. S., w którym o żadnych lokalach nie ma mowy. Jest to także uzasadnione logicznie, gdyż zarządca w pierwszej kolejności winien zająć się koniecznymi i najpilniejszymi czynnościami, co było w istocie przedmiotem ustaleń we wskazanym planie. Właśnie w świetle ustaleń tego planu wydatkowanie kwot na remonty lokali Sąd słusznie uznał za nieracjonalne. Nie chodzi o to, że w ogóle nieracjonalnym jest remont lokali, gdyż jest oczywistym, że w dalszej perspektywie czasowej należało się zająć także tym remontem. Natomiast mając na uwadze fatalny stan techniczny budynku, obowiązkiem zarządcy było stosować się do wskazań planu przez siebie zamówionego, co mogłoby świadczyć o prawidłowym gospodarowaniu (wobec faktu, że nie było wystarczających środków na wszystkie remonty).

Mając na względzie prawidłową ocenę dowodów dokonaną przez Sąd Rejonowy, należało zaakceptować stan faktyczny ustalony przez ten Sąd (z korektą dotyczącą dat nabycia udziałów przez zarządcę).

II. Ocena prawna.

W świetle ustaleń faktycznych należy w pełni podzielić wnioski wyciągnięte przez Sąd I Instancji co do odmowy zatwierdzenia sprawozdań zarządcy M. S. (2) za lata 2004 i 2005. Wystarczającym jest tutaj ustalenie, że w oparciu o to sprawozdanie nie można zweryfikować czynności zarządcy w zakresie remontów. Trzeba bowiem powiedzieć, że lwią część kosztów wskazanych w sprawozdaniach stanowią koszty wydatkowane na remonty i wywóz gruzu. W pierwszym roku bowiem miała to być kwota 91 089,46 zł (remonty) + 11 650 zł (transport i wywóz gruzu), czyli łącznie 102 739,46 zł, a jeśli doliczyć do tego pozycję „bieżące naprawy i konserwacje”, to daje to łącznie kwotę 103 957,46 zł ze 140 947,97 kosztów (z czego wynagrodzenie zarządcy to kwota 10 800zł) . W roku następnym tj. 2005 była to kwota 38 157,56 zł (remonty) + 4 021,50 zł (bieżące naprawy i konserwacje) + 11 447,50 (m.in. wywóz odpadów z terenu posesji, przy czym nie chodzi o wywóz śmieci, które są pod inną pozycją), czyli łącznie 53 626,56 zł na łączną kwotę 101 356,40 kosztów (z czego wynagrodzenie zarządcy to kwota 12 109,50 zł). Co więcej, zarządca wyjaśnił już po złożeniu tych sprawozdań /k.649/, że koszty remontów i przeglądów za rok 2004 doliczono do 2005r., gdyż z wykonawcami ustalono opóźniony termin płatności za ustalone prace (!). Już samo to stwierdzenie powinno skutkować odmową zatwierdzenia sprawozdań (nawet bez opinii biegłego); zarządca stwierdza bowiem wprost nierzetelność sprawozdania za rok 2004, które przedłożono przecież rok wcześniej niż następne, a które zawierało wspomnianą ogromną sumę za remonty.

Jeśli więc zarządca nie potrafił wykazać precyzyjnie rozchodu tych środków, co potwierdziła opinia biegłego, to należy zgodzić się z Sądem Rejonowym, że jest to powód do odmowy zatwierdzenia sprawozdań. Rysuje się bowiem jasny wniosek, że sprawozdania te nie są zgodne ze stanem faktycznym, co w przypadku dysponowania tak znacznymi kwotami w nieprzejrzysty sposób, oraz w kontekście strat nieruchomości, prowadzi do konkluzji o braku prowadzenia „prawidłowej gospodarki” w rozumieniu art. 935 § 1 k.p.c. Nie ma przy tym znaczenia błędne zidentyfikowanie przez Sąd Rejonowy czynności wynajęcia lokalu T. N. jako czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Zawarcie tej umowy jest bowiem mało istotnym elementem i nie to przesądza o dokonanej ocenie czynności zarządcy, ale przede wszystkim niezgodność sprawozdania w zakresie remontów i konserwacji ze stanem faktycznym. Wobec tego z powyższych przyczyn oddalono częściowo apelację na zas. art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Apelacja okazała się natomiast być uzasadniona co do przyznania zarządcy wynagrodzenia za jego czynności.

Należy tutaj wskazać, że na tle wypowiedzi doktryny odmowa zatwierdzenia sprawozdania nie pociąga za sobą automatycznie odmowy przyznania wynagrodzenia. 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; odmowa zatwierdzenia sprawozdania może pociągać za sobą sankcję w postaci polecenia dokonania czynności, grzywny, oraz – zwłaszcza w sytuacji uchylania się przez zarządcę od złożenia sprawozdań - do 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 (por. Helena Ciepła w: Komentarz do art. 938 kodeksu postępowania cywilnego, Lex/El.). Oznacza to, że przy zarzucie nienależytego wykonywania czynności, roszczenia z tego tytułu muszą być dochodzone poza niniejszym postępowaniem.

Należy także pamiętać o tym, 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. 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 (tak Helena Ciepła w: Komentarz do art. 939 kodeksu postępowania cywilnego, Lex/El.).

Przenosząc powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, że odmowa zatwierdzenia sprawozdania prowadziłaby do odmowy przyznania wynagrodzenia w jednym wypadku: gdyby zarządca podejmował wyłącznie czynności, które należy ocenić jako złą gospodarkę, względnie gdyby nie wywiązywał się w ogóle ze swych obowiązków (czyli gdyby faktycznie nie prowadził zarządu). Pamiętać bowiem należy, że to Sąd ustanowił zarząd i dokonał wyboru zarządcy; zatem do jego obowiązków należy także wynagrodzenie takiego zarządcy, który wprawdzie wykonywał wiele czynności wadliwie, ale też nie można mu z drugiej strony zarzucić, że wszystko co zrobił, zrobił źle (albo że w ogóle nic nie robił). Skoro odmowa wynagrodzenia nastąpiła przede wszystkim z powodu zakwestionowania pozycji dotyczących remontów, zaś nie doszło do stwierdzenia, że wszystkie czynności zarządcy były wadliwe, to oznacza, że pewne czynności wykonał prawidłowo. Należy przy tym pamiętać, że uchylono zarząd w styczniu 2006r. przede wszystkim z uwagi na fakt, iż nowi współwłaściciele nieruchomości uznali, że sami są w stanie poprowadzić sprawę kamienicy. W czasie poprzedzającym tę decyzję Sąd nie badał jeszcze dokładnie sprawozdania za rok 2004 w zakresie dokumentów źródłowych; co więcej, sami współwłaściciele, a przynajmniej niektórzy z nich, byli gotowi do zatwierdzenia czynności zarządcy, nie czyniąc mu zarzutów (vide stanowisko uczestników na rozprawie – k. 288 i częściowo na rozprawie – k. 296). Zarzuty pojawiły się na skutek kolejnego ogólnikowego i nieprecyzyjnego sprawozdania za rok następny w sytuacji, gdy na przestrzeni dwóch lat zarządca pobrał kwotę łącznie 22 909,5 zł z tytułu wynagrodzenia, co ujawnił w pozycji „koszty”, gdy nieruchomość przynosiła straty. Na rozprawie odwoławczej okoliczność ta znalazła zresztą potwierdzenie. Mając zatem na uwadze stanowisko uczestników w roku 2005, nie można stwierdzić, że zarządca w ogóle nie wykonywał żadnych czynności lub wykonywał je wszystkie źle. Gdyby tak było, to uczestnicy w żadnym momencie nie prezentowaliby stanowiska dopuszczającego zatwierdzenie pierwszego sprawozdania.

Sąd odwoławczy, analizując złożone sprawozdania, uznał, że widnieje tam szereg czynności, które niewątpliwie zostały przez zarządcę wykonane bez większych zastrzeżeń. Chodzi tutaj o egzekwowanie należności czynszowych, zawarcie umów z (...) dotyczących dostawy wody i odprowadzania ścieków, terminowe regulowanie należności za tzw. media,

zlecenie opracowania planu remontów, dbanie o czystość, zawarcie umów podnoszących przychody z nieruchomości, jak umowa dotycząca baneru reklamowego, oraz uzyskanie odszkodowania w formie comiesięcznego świadczenia w kwocie 1200 zł od dzierżawcy parkingu firmy (...), czy doprowadzenie do podpisania przez wszystkich współwłaścicieli uchwały określającej wysokość wpłat na fundusz eksploatacyjno – remontowy. Te czynności winny być ocenione jako prawidłowe. Nie można zatem uznać, że wynagrodzenie zarządcy w ogóle się nie należy; zwłaszcza, że zarzuty co do wydatków na remonty nie mogą przełożyć się na rozliczenia w zakresie wynagrodzenia, skoro roszczenia odszkodowawcze pozostają poza zakresem niniejszego postępowania. Wobec tego Sąd Odwoławczy uznał, że należy się zarządcy wynagrodzenie w najniższej deklarowanej przez niego wysokości /k.80/, czyli w kwocie 360 z miesięcznie, za okres dwóch lat

(co oznacza w każdym roku przemnożenie 360 zł razy 12). Wprawdzie Sąd Rejonowy nie ustalił ostatecznie wynagrodzenia zaliczkowo, ale w taki sposób zostało ono faktycznie pobrane przez zarządcę (co jest uwidocznione w sprawozdaniach). Wobec tego nie ma potrzeby orzekać o ściągnięciu od współwłaścicieli tego wynagrodzenia na rzecz zarządcy, skoro zostało już pobrane. Inną rzeczą jest, że wobec pobrania go w wyższej wysokości zarządca będzie obowiązany zwrócić nadwyżkę współwłaścicielom.

Z wymienionych przyczyn doszło do częściowej zmiany postanowienia w wyniku uwzględnienia w pewnym zakresie apelacji, w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c.