

Sygn. akt I Ca 340/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 26 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSO Edward Panek</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSO Andrzej Bosak</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>SSR (del.) Zbigniew Miczek (spr.)</b> <b>sekretarz sądowy Paweł Chrabąszcz</b>

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2013 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z wniosku R. R.i(...)Spółki z o.o. z siedzibą w T.

przy uczestnictwie K. W. i I. E.

o wyznaczenie zarządcy rzeczą wspólną

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowie

z dnia 29 maja 2013 r., sygn. akt I Ns 1046/12

**postanawia:**

**oddalić apelację.**

Sygn. akt I Ca 340/13

## UZASADNIENIE

**postanowienia Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 26 listopada 2013 roku**

Wnioskodawca R. R. wniósł do Sądu Rejonowego w Tarnowie o ustanowienie zarządcy sądowego dla nieruchomości położonej w T. stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), obręb (...), objętej KW (...) SR w Tarnowie. W uzasadnieniu podniósł, iż jako współwłaściciel powyższej działki nie może dojść do porozumienia z jednym ze współwłaścicieli tj. K. W. pomimo prób nawiązania kontaktu.

Wnioskodawca (...)sp. z o.o. w T. wniósł do Sądu Rejonowego w Tarnowie o ustanowienie zarządcy sądowego dla nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), obręb (...), objętą KW (...) SR w Tarnowie. W uzasadnieniu

podniósł wnioskodawca, iż jako współwłaściciel powyższej nieruchomości nie może dojść do porozumienia z jej współwłaścicielką tj. K. W..

Postępowanie wywołane tym wnioskiem zostało połączone do wspólnego rozpoznania z sprawą wywołaną wnioskiem R. R..

W toku sprawy krąg uczestników, determinowany osobami współwłaścicieli przedmiotowych nieruchomości, ulegał zmianie ze względu na przenoszenie udziałów prawa własności w tych nieruchomościach.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd Rejonowy, że nieruchomość stanowiąca działkę nr (...), obręb (...), objęta jest KW (...) SR w Tarnowie. Jako właściciele powyższej działki wpisani byli na dzień złożenia wniosku T. S. w 1/8 części, M. E. w 2/8 częściach, K. N. w 1/2 części i R. R. w 1/8 części. Zgodnie z odpisem KW (...) z 11.06.2012 r. jako współwłaściciele działki (...) położonej w T. wpisani są T. S. w 1/8 części, M. E. w 2/8 częściach, K. N. w 1/2 części, (...) sp. z o.o. w 1/8 części. Dalej Sąd Rejonowy poczynił ustalenia, co do zakresu wymiany pism między częścią współwłaścicieli nieruchomości w zakresie ich zarządem, oraz brakiem porozumienia między R. R. i K. W. oraz między (...) sp. z o.o. w T. i K. W..

Przy tak ustalonym stanie faktycznym sprawy postanowieniem z dnia 29.05.2013 roku Sąd Rejonowy w Tarnowie wyznaczył na zarządcę przedmiotowych nieruchomości W. C. (punkty I i II), oraz zobowiązał go składania dorocznych sprawozdań w terminie do 15-go kwietnia każdego kolejnego roku, począwszy od 2013 roku. Na uzasadnienie rozstrzygnięcia wskazał on, że zgodnie z art. 203 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy, jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość. Biorąc pod uwagę brak porozumienia stron w zakresie zarządu, wyznaczył Sąd W. C. za zarządcę nieruchomości stanowiących działkę nr (...) i działkę nr (...), położone w T.. Równocześnie zobowiązał Sąd Rejonowy zobowiązał zarządcę do składania, co rocznych sprawozdań ze sprawowanego zarządu nieruchomościami w terminie do 15-go kwietnia każdego kolejnego roku, począwszy od 2013 roku. W ocenie Sądu Rejonowego termin składania sprawozdań jest wystarczający do sprawdzania działalności zarządcy pod względem finansowym i prawnym. Umożliwi to również weryfikację czynności zarządcy przez współwłaścicieli. Wyznaczenie krótszego terminu na składanie sprawozdań jest niecelowe, choćby ze względu na koszty biegłego do spraw księgowych, które powstają po każdym sprawozdaniu. Pomimo ustanowienia zarządu sądowego, dokonywanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu należy nadal do współwłaścicieli.

W zakresie kosztów postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 par. 1 k.p.c.

Postanowienie to zaskarżyli wspólnie wnioskodawcy w zakresie punktu III, zarzucając sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z zebrany materiał dowodowy polegającym na ustaleniu ze składanie corocznych sprawozdań z zarządu jest uzasadnione i umożliwi współwłaścicielom weryfikację sprawowanego zarządu, jak również stanu nieruchomości i tym samym spełni swoją funkcję podczas, gdy oczywistym jest, iż do prawidłowej oceny zarządu i tym samym funkcji jaką ma spełniać konieczne jest ustalenie comiesięcznego lub co kwartalnego sporządzania sprawozdania z zarządu. Przy tak sformułowanym zarzucie apelacji domagali się zmiany punktu III postanowienia w ten sposób, aby okresy sprawozdawcze wynosiły miesiąc lub kwartał, ewentualnie aby uchylono zaskarżone przeczenie i przekazano sprawę do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

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

apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Okręgowy w pełni akceptuje ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne na zasadzie art. 382 k.p.c. Okoliczności te nie były zresztą kwestionowane przez apelującego.

Nie można podzielić zarzuty apelacji, że termin w jakich zarządca nieruchomości ma składać sprawozdania jest zbyt długi. Zauważyć należy, że zgodnie z art. 615 k.p.c. w zw. z art. 937 § 1 k.p.c. zarządca składa sądowi sprawozdania we wyznaczonych terminach, co najmniej raz w roku. Określenie rocznego okresu sprawozdawczego przez Sąd w zaskarżonym postanowieniu nie było sprzeczne z prawem.

Podnieść należy, że nieruchomości w stosunku do których ustanowiono zarząd są przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej. Ocena prawidłowego gospodarowania nimi, pod kątem efektywnego wykorzystania, osiąganych przychodów oraz racjonalności wydatków związanych z zarządem wymaga dłuższych okresów niż miesięczne lub kwartalne, jak domaga się tego apelujący. Sugerowane okresy są zwyczajnie za krótkie, bo nie będą uwzględniały wielu czynników, np. jak sezonowość, a tym wysokość kosztów ponoszonych na utrzymanie nieruchomości czy trwałość najmu.

Nie jest zasadnym również zakładać brak profesjonalizmu zarządcy wyznaczonego przez Sąd Rejonowy w osobie W. C.. Jeśli apelujący uważają, że nie jest on osobą kompetentną, to winni skarżyć postanowienie w zakresie wyboru osoby zarządcy.

Zwrócić również należy uwagę, że okres sprawozdawczy wyznaczony przez Sąd dotyczy obowiązku rozliczania się zarządcy w stosunku do sądu, a nie współwłaścicieli. Oznacza to, że współwłaściciele mają prawo uzyskiwać od zarządcy na bieżąco informację o sprawowanym zarządzie, ale w takim zakresie, w jakim nie będzie to ingerowało w prawidłowy zakres zarządu.

Mając na uwadze powyżej przedstawione okoliczności wskazać należy, że zaskarżone postanowienie odpowiada prawu, co powoduje bezzasadność wniesionej przez wnioskodawców apelacji. Dlatego też podlegała ona oddaleniu na zasadzie art. 385 k.p.c.