

Sygn. akt III Ca 387/19, III Cz 371/19

## POSTANOWIENIE

Dnia 25 lutego 2021r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Gabriela Sobczyk

Sędziowie Sądu Okręgowego Magdalena Hupa-Dębska

Sądu Rejonowego (del.) Kamilla Gos-Górska

Protokolant Monika Piasecka

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2021r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z wniosku M. S.

przy udziale K. M., Z. M., D. M. i H. M.

o zatwierdzenie sprawozdań z zarządu nieruchomością i o zmianę zarządcy

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 2 postanowienia Sądu Rejonowego w Zabrzu

z dnia 8 czerwca 2018r., sygn. akt I Ns 117/07

oraz na skutek zażalenia wnioskodawczynie

na rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 2 postanowienia Sądu Rejonowego w Zabrzu

z dnia 18 października 2018r., sygn. akt I Ns 117/07

**postanawia:**

- 1. z apelacji wnioskodawczynie uchylić zaskarżone postanowienie znosząc postępowanie w zakresie jego wydania i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu w Zabrzu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego,**
- 2. oddalić zażalenie wnioskodawczynie,**
- 3. przyznać adwokat K. P. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zabrzu 73,80 zł (siedemdziesiąt trzy złote i osiemdziesiąt groszy), w tym 13,80 zł (trzynaście złotych i osiemdziesiąt groszy) podatku od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej wnioskodawczynie z urzędu w postępowaniu zażaleniowym.**

SSR (del.) Kamilla Gos-Górska SSO Gabriela Sobczyk SSO Magdalena Hupa-Dębska

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2018r. wydanym na posiedzeniu niejawnym Sąd Rejonowy w Zabrzu oddalił wnioski M. S. o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu zarządzania i administrowania nieruchomościami, w punkcie 2 na podstawie art. 931§2kpc w zw. z art. 615kpc oddalił wniosek M. S. o wyznaczenie innego zarządcy, w punkcie 3 zatwierdził sprawozdanie Z. M. z zarządu nieruchomością położoną w Z. przy ul. (...) za okres od 1 stycznia 2016r. do 31 grudnia 2016r. zaś w punkcie 4 zatwierdził sprawozdanie Z. M. z zarządu nieruchomością położoną w Z. przy ul. (...) za okres od 1 stycznia 2017r. do 31 grudnia 2017r. wraz z wydaniem tego postanowienia uzasadnił rozstrzygnięcie zawarte w jego punktach 3 i 4. Ustalił, że nieruchomość położona w Z. przy ul. (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym w którym znajduje się 8 lokali mieszkalnych, zaś na podwórzu znajdują się dwa garaże i komórki lokatorskie. Ustanowionym przez Sąd zarządcą nieruchomości jest Z. M.. Sąd odniósł się szczegółowo do treści złożonych sprawozdań za lata 2016 i 2017. Wskazał, że do sprawowania zarządu ma zastosowanie art. 937§1 i 2 kpc w zw. z art. 615 kpc. Przywołał też art. 937§3kpc. Odnosił się do zarzutów M. S. do treści sprawozdań. Sąd uznając prawidłowość sprawozdań zatwierdził je. Wskazał, że złożone sprawozdania odpowiadają wymogom określonym w art. 937§1kpc i dostatecznie jasno udokumentowują dokonane wydatki i uzyskiwane dochody.

Uzasadniając natomiast rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 2 Sąd Rejonowy wskazał, że w piśmie z 18 maja 2017r. pełnomocnik M. S. wniósł między innymi o zmianę zarządcy nieruchomości. Wniosek nie zawierał żadnego odrębnego uzasadnienia, uczestniczka skupiła się na kwestionowaniu prawidłowości sprawozdania rocznego zarządcy. Odnosząc się do tego wniosku sąd rejonowy wskazał, że zarząd sprawowany jest na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Zabrzu z dnia 18 listopada 2009r. zarządcą wyznaczono Z. M.. Postanowieniami z 10 września 2013r. i 1 marca 2017r. Sąd Rejonowy zatwierdził sprawozdania roczne zarządcy przymusowego. Uczestniczka postępowania i jej poprzedniczka ograniczały się do składania zastrzeżeń do sprawozdań rocznych. Jego bieżąca praca nie była przedmiotem skarg. Wskazał, że z powództwa zarządcy toczyło się kilkanaście spraw o zapłatę, zakończonych prawomocnymi wyrokami zasądzającymi. Ponadto zapadło nieprawomocne jeszcze postanowienie o zniesienie współwłasności, zaskarżone apelacją przez M. S.. Sąd Rejonowy wskazał, że nieruchomość objęta współwłasnością jest w nienajlepszym stanie technicznym. Zarządzanie nią wymaga nie tylko współpracy wszystkich współwłaścicieli, lecz także pokrywania kosztów utrzymania i remontów nieruchomości.

Sąd Rejonowy uznał wniosek o zmianę zarządcy za pozbawiony jakichkolwiek podstaw i dlatego go oddalił, wskazując jako podstawę tego rozstrzygnięcia art. 203kc w zw. z art. 514§2kpc.

Postanowienie wyżej opisane zostało doręczone pełnomocnikowi M. S. w dniu 29 czerwca 2018r.

W dniu 12 lipca 2018r. ( data nadania na poczcie) M. S. wniosła apelację od postanowienia z 8 czerwca 2018r.w całości. Zarzuciła mu naruszenie art. 217§1kpc w zw. z art. 278kpc poprzez niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu zarządzanie i administrowania nieruchomościami – na okoliczność nierzetelności złożonych sprawozdań z zarządu. Zarzuciła naruszenie art. 937§2kpc w zw. z art. 615 kpc poprzez zatwierdzenie sprawozdań w całości mimo szeregu nieprawidłowości w ich treści. Zarzuciła naruszenie art. 931§2kpcw zw. z art. 615 kpc poprzez oddalenie wniosku o zmianę zarządcy sądowego podczas gdy obecny zarządca podejmował czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu bez uzyskania zgody współwłaścicieli, nadto bez zezwolenia sądu, nieracjonalnie prowadził gospodarkę nieruchomością, zaciągał zobowiązania nie mające gospodarczego uzasadnienia, których zaspokojenie nie było możliwe z dochodów osiągniętych z nieruchomości. Zarzuciła naruszenie art. 233§1 kpc polegające na tym, że Sąd I instancji dowolnie przyjął, że złożone przez obecnego zarządcę sprawozdania były wykonane prawidłowo i rzetelnie i że tak sprawowany był zarząd, a ponadto, że podniesione zarzuty dotyczące sprawozdań i jego zarzuty co do sposobu sprawowania zarządu nie zasługują na uwzględnienie. Zarzuciła ponadto niewyjaśnienie wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy oraz niewyjaśnienie jej istoty. Stawiając te zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia o odmowie zatwierdzenia w całości sprawozdania z zarządu nieruchomością położoną w Z. przy ulicy (...) za okres od 1.01.2016 do 31.12.2016r. oraz od 1.01.2017r. do 31.12.2017r. oraz wydanie przez Sąd postanowienia o zmianie zarządcy, nadto wniosła o zasądzenie od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Postanowieniem z 25 lipca 2018r. Sąd Rejonowy odrzucił apelację wnioskodawczyni od postanowienia z 8 czerwca 2018r. o do punktów 1, 3 i 4, wskazując że punkt 1 postanowienia jest niezaskarżalny, zaś rozstrzygnięcia zawarte w punkcie 3 i 4 podlegały zaskarżeniu zażaleniem, stąd środek zaskarżenia co do nich złożono po terminie. Postanowienie to doręczono pełnomocnikowi skarżącej 21.08.2018r.

Pismem z dnia 27 sierpnia 2018r. (data nadania na poczcie) skarżąca wniosła o przywrócenie jej terminu do wniesienia zażalenia na pkt 3 i 4 postanowienia Sądu Rejonowego w Zabrzu z 8.06.2018r. jako podstawy swego wniosku wskazała błędne pouczenie o apelacji, co zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego daje podstawy do złożenia wniosku o przywrócenie terminu, ponadto pełnomocnik M. S. w okresie upływu terminu do wniesienia zażalenia był w 9 miesiącu ciąży, w związku z czym był zmuszony do korzystania z pomocy współpracowników, którzy wprost stosowali się do pouczenia sądu. Stąd pełnomocnik wywodził, że nie ponosi winy w niezachowaniu terminu. Jednocześnie ponownie złożył pismo zawierające zażalenie na wskazane orzeczenia (opatrzone nazwą „apelacja”).

Postanowieniem z dnia 18 października 2018r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek wnioskodawczyni M. S. o przywrócenie terminu do wniesienia zażalenia na pkt 3 i 4 postanowienia z 8.06.2018r. i odrzucił jej zażalenie na punkty 3 i 4 postanowienia z 8.06.2018r.

W uzasadnieniu przywołał brzmienie art. 168kpc i 169§1kpc i uznał, że nie zachodzą podstawy do uznania braku winy w uchybieniu terminu. Podkreślił, że skarżąca reprezentowana jest przez fachowego pełnomocnika, któremu sąd nie jest zobowiązany udzielać pouczeń. Wskazał, że z orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika możliwość powołania się we wniosku o przywrócenie terminu na brak pouczenia czy niewłaściwe pouczenie o środkach zaskarżenia jedynie przez stronę działającą bez fachowego pełnomocnika. Odnosząc się do drugiej okoliczności Sąd Rejonowy uznał, że zaawansowana ciąża pełnomocnika nie stanowi uprawdopodobnienia do niezawinionego niezachowania terminu. Pełnomocnik powinien bowiem zapewnić obsługę swej kancelarii prowadzoną z najwyższą starannością. Wadliwe wykonanie czynności przez pracownika kancelarii nie daje podstaw do uznania braku winy pełnomocnika (strony). Dlatego wniosek o przywrócenie terminu sąd rejonowy oddalił. Jednocześnie złożone wraz z nim zażalenie odrzucił jako spóźnione- na podstawie art. 370kpc i 397§2kpc.

Zażalenie na to postanowienie w części odrzucającej zażalenie wniosła M. S.. Zarzuciła mu naruszenie art. 168§1kpc poprzez oddalenie wniosku o przywrócenie terminu mimo złożenia się dwóch okoliczności, które sąd ocenił odrębnie, a należało rozpatrzyć je razem. Zarzuciła naruszenie art. 233§1kpc poprzez dowolne przyjęcie, że powołane we wniosku okoliczności rozważać należało odrębnie, a ponadto zarzuciła sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego poprzez dowolne przyjęcie, że błędne pouczenie sądu i stan zdrowia pełnomocnika należy rozpatrywać odrębnie, mimo że miały one miejsce w tym samym czasie i dotyczyły tej samej osoby. Zarzuciła też niewyjaśnienie istoty sprawy. Stawiające te zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku w całości.

Uczestnicy wnieśli o oddalenie zażalenia i apelacji.

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

W niniejszym postępowaniu rozpoznawano łącznie złożone i opisane wcześniej zażalenie na postanowienie z 18.10.2018r. i apelację na rozstrzygnięcia zawarte w punkcie 2 postanowienia z 8.06.2018r.

Na wstępie należy wskazać, że do rozpoznania niniejszej sprawy mają zastosowanie przepisy kodeksu postępowania cywilnego o postępowaniu zażaleniowym i apelacyjnym w brzmieniu obowiązującym przed 7 listopada 2019r. w związku z normą art. 9 ust.4 ustawy z dnia 4 lipca 2019r. o zmianie ustawy- Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz.1469 ze zm.), nakazującą stosowanie dotychczasowych przepisów do apelacji i zażaleń, które wpłynęły przed wejściem w życie nowych przepisów.

Złożone zażalenie sąd odwoławczy uznał za niezasadne. Podzielił stanowisko Sądu I instancji, że w sprawie nie zaistniały podstawy do przywrócenia terminu do wniesienia zażalenia. Zastępowanie wnioskodawczyni przez

fachowego pełnomocnika powoduje, że nie może on odwoływać się do błędnie udzielonych pouczeń. Sąd bowiem w jego przypadku nie ma obowiązku udzielać pouczenia, fachowy pełnomocnik jest bowiem profesjonalista w zakresie prawa. Staranność w działaniu pełnomocnika będącego prawnikiem – fachowcem nakazuje podejmowanie czynności zgodnie z przepisami prawa, które powinny mu być znane. Tym samym uchybienie terminowi nie może być kwalifikowana inaczej jak zawinione działanie pełnomocnika. Kumulacja wskazanej okoliczności z zaawansowaną ciężką pełnomocnika nie powoduje uznania, że zawinienie nie zaistniało. Rację ma sąd rejonowy, że prowadząc kancelarię pełnomocnik powinien zapewnić jej staranne działanie, także we wskazanych okolicznościach oraz w zakresie działań osób współpracujących, za których czynności ponosi odpowiedzialność. Tym samym brak było podstaw do uznania braku zawinienia w niedochowaniu terminu. Zatem rozstrzygnięcie co do oddalenia wniosku o przywrócenie terminu było trafne. W konsekwencji wniesione zażalenie było spóźnione, a jako takie podlegało odrzuceniu. Wniesione zażalenie tym samym oddalono na podstawie art. 385kp w zw. z art. 397§2kpc w zw. z art. 13§2 kpc. Orzekając o oddaleniu zażalenia sąd zważywszy na zakończenie postępowania zażaleniowego przyznał pełnomocnikowi z urzędu wnioskodawczyni wynagrodzenie za pomoc prawną udzieloną z urzędu w tym postępowaniu, orzeczenie to oparł na art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982r. Prawo o adwokaturze ( t. jedn. Dz. U. 2020 poz.1651), zaś co do wysokości na §16 ust.2 pkt 1 w zw. z §11 pkt 7 oraz w zw. z §4 ust.3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3.10.2016r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu( Dz. U. z 2019 poz.18).

Odnośnie wniesionej apelacji, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że jej rozpoznanie musi skutkować uchynieniem zaskarżonego postanowienia wobec faktu zaistnienia nieważności przed Sądem I instancji. Kwestią nieważności postępowania sąd odwoławczy na podstawie art. 378§1 kpc w zw. z art. 13§2 kpc bierze pod uwagę z urzędu w granicach zaskarżenia.

W postępowaniu nieprocesowym istnieje samodzielna regulacja wskazująca na sprawy, których rozpoznanie musi nastąpić po przeprowadzeniu rozprawy. Art. 514 § 1 kpc stanowi, że rozprawa odbywa się w wypadkach wskazanych w ustawie. W innych wypadkach wyznaczenie rozprawy zależy od uznania sądu. Zgodnie natomiast z art. 514§ 2 kpc, nawet w wypadkach, gdy ustawa wymaga przeprowadzenia rozprawy, sąd może, bez wzywiania zainteresowanych do udziału w sprawie, oddalić wniosek na posiedzeniu niejawnym, jeżeli z treści wniosku wynika oczywisty brak uprawnienia wnioskodawcy.

Zgodnie z art. 616 kpc w sprawach z zakresu zarządu związanego ze współwłasnością i użytkowaniem z wyjątkiem spraw przewidzianych w art. 199, 201 i 202 Kodeksu cywilnego, jak również spraw dotyczących powołania i odwołania zarządcy, wyznaczenie rozprawy zależy od uznania sądu. Prawidłowa wykładnia tego przepisu wskazuje na obowiązek rozpoznania sprawy na rozprawie w zakresie spraw przewidzianych w art. 199, 201 i 202 Kodeksu cywilnego, jak również spraw dotyczących powołania i odwołania zarządcy. Sprawa o zmianę zarządcy musi być kwalifikowana jako sprawa dotycząca powołania i odwołania zarządcy. Tym samym rozpoznając kwestie ustanowienia i zmiany zarządcy nieruchomości sąd zobowiązany był przeprowadzić rozprawę. Jej brak powoduje pozbawienie stron możliwości obrony (art. 379 pkt 5kpc). Niezasadnie przy tym sąd rejonowy podstaw do braku konieczności przeprowadzenia rozprawy dopatruje się w zaistnieniu przesłanek z art. 514§ kpc. W ocenie Sądu Okręgowego przesłanki te nie zaistniały. Wnioskodawczyni jako współwłaścicielka nieruchomości miała uprawnienie do złożenia wniosku o zmianę zarządcy. Badanie merytorycznej zasadności tego wniosku winno być przedmiotem postępowania na rozprawie, ewentualna bezzasadność nie stanowi o braku legitymacji wnioskodawczyni do jego złożenia. Skoro zaś nie wystąpiła przesłanka do oddalenia wniosku bez przeprowadzania rozprawy, wymieniona w art. 514 §2 kpc, pominięcie rozprawy było błędne. W konsekwencji uznać należało, że miała miejsce nieważność postępowania przy rozpoznaniu wniosku o zmianę zarządcy. Skutkowało to musiałoby zniesieniem postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością i uchynieniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Z opisanych przyczyn przedmiotem oceny w postępowaniu odwoławczym nie mogła być merytoryczna ocena prawidłowości sprawowanego zarządu i istnienie czy nieistnienie podstaw do zmiany zarządcy.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd rozpozna wniosek po przeprowadzeniu rozprawy i stosownie do stanu sprawy wyda w tym przedmiocie rozstrzygnięcie.

Sąd Okręgowy rozpoznając sprawę zwrócił z urzędu uwagę na zawarty w treści księgi wieczystej nieruchomości ostrzeżenie o nieujawnieniu postanowienia o zniesieniu współwłasności, które sprowadzało się do ustanowienia odrębnej własności lokali. Zgodnie z przepisem art.7 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali( tj.Dz. u. z 20020 poz.1910), do powstania odrębnej własności lokali niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Zgodnie z dominującym poglądem orzecznictwa, dotyczy to zarówno umownego ustanowienia odrębnej własności lokali, jak i dokonanego orzeczeniem sądu ( por. wyrok Sądu Najwyższego z 29 czerwca 2012r., I CSK 541/12, postanowienie tego Sądu z 13 maja 2009r., IV CSK 555/08, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008r., III CZP 152/07). Bezsprene do dnia zamknięcia rozprawy przez Sąd Okręgowy( art. 316§1kpc w zw. z art. 13§2 kpc) nie doszło w sprawie do ujawnienia ustanowienia odrębnej własności lokali jako formy zniesienia współwłasności we wpisach w księgach wieczystych. Skoro zaś wpis odrębnej własności lokalu jest w tym przypadku konstytutywny, zatem do chwili jego dokonania nie może być mowy o odpadnięciu podstawy do przymusowego zarządu nieruchomością wspólną – ustanowionego w niniejszej sprawie orzeczeniem sądu wydanym na podstawie przepisów kodeksu cywilnego. Nie można do czasu konstytutywnych wpisów o wydzieleniu lokali stosować do zarządu nieruchomości wspólnej przepisów ustawy o własności lokali.

***Z tych przyczyn orzeczono w oparciu o art.386§2kpc w zw. z art. 13§2kpc jak w sentencji.***

SSR (del.) Kamilla Gos-Górska SSO Gabriela Sobczyk SSO Magdalena Hupa-Dębska