

Sygn. akt I Ns 959/11

POSTANOWIENIE

Dnia 30 kwietnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi, Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodnicząca: SSR Wioletta Sychniak

Protokolant: staż. Aleksandra Sikora

po rozpoznaniu w dniu 30 kwietnia 2021 roku w Łodzi na rozprawie

sprawy z wniosku (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

z udziałem H. D., M. D. (1), S. S. (1) i K. P. (1)

o wyznaczenie zarządcy rzeczą wspólną

w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdań zarządców sądowych

postanawia:

1. odmówić zatwierdzenia sprawozdań zarządcy sądowego S. S. (1) za lata 2014, 2015, 2016 i 2017;
2. zatwierdzić sprawozdanie końcowe zarządcy sądowego S. S. (1) za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 października 2018 roku;
3. zatwierdzić sprawozdania zarządcy sądowego K. P. (1) za okres od 2 listopada 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku oraz za rok 2019.

Sygn. akt I Ns 959/11

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 14 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi ustanowił S. S. (1) zarządcą sądowym nieruchomości położonej w Ł. przy al. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...); zobowiązał zarządcę sądowego do składania rocznych sprawozdań z dokonywanych czynności i udokumentowanych sprawozdań rachunkowych z zarządu nieruchomością w terminie do 31 stycznia każdego kolejnego roku po uprawomocnieniu się postanowienia oraz do rozliczania się ze współwłaścicielami nieruchomości z pożytków i wydatków.

/postanowienie SR k. 204, postanowienie SO w Łodzi k. 254/

S. S. (1) złożył sprawozdanie z zarządu sądowego ww nieruchomości za okres od 2.11.2013 r. do 31.12.2013 r., które zostało zatwierdzone postanowieniem tegoż Sądu z dnia 21 października 2014 roku.

/sprawozdanie za rok 2013 k. 279-319,

postanowienie z 21.10.2014 r. k. 356/

S. S. (1) złożył sprawozdania z zarządu sądowego ww nieruchomości za dalszy okres, obejmujący lata 2014-2017 oraz sprawozdanie końcowe, obejmujące okres 1 stycznia -31 października 2018 roku.

/sprawozdania: za rok 2014 k. 361-421, za rok 2015 k. 660-825,

za rok 2016 k. 853-987, za rok 2017 k. 2116-2242,

sprawozdanie końcowe k. 3182-3422/

(...) Sp. z o.o. w Ł. zakwestionował prawidłowość czynności podejmowanych przez zarządcę S. S. (1) i złożonych sprawozdań. Wskazywał w szczególności na:

- zaniżenie stawki czynszowej i zaniechanie pobierania od najemców kaucji,
- błędne rozliczenie kosztów dostawy wody i odbioru nieczystości,
- podejmowanie czynności przekraczających zwykły zarząd, tj. zwalnianie najemców z obowiązku zapłaty czynszu za oznaczone okresy,
- podejmowanie czynności przekraczających zwykły zarząd, tj. wykonanie remontów na kwotę 72 310,46 zł bez uzyskania uprzedniej zgody współwłaścicieli nieruchomości.

Wnioskodawca konsekwentnie kwestionował prawidłowość czynności podejmowanych przez Zarządcę i złożonych sprawozdań za kolejne lata. W efekcie złożył wniosek o zmianę zarządcy sądowego.

/pisma Wnioskodawcy k. 432-435, 990-1004, 1257-1260, 1996-2029, 2273-2277/

Uczestnicy H. D. i J. D. przyłączyli się do stanowiska Wnioskodawcy. Wnieśli o zmianę zarządy sądowego i o niezatwierdzanie jego sprawozdań.

/pisma Uczestników k. 2040, 2282-2283/

Pismem z 22 stycznia 2018 roku pełnomocnik uczestników zmienił dotychczasowe stanowisko i wniósł o zmianę zarządcy sądowego, z jednoczesnym zobowiązaniem S. S. (1) do wyjaśnienia wątpliwości powziętych przez uczestników w zakresie operacji finansowych na rachunku bankowym ustanowionym dla rozliczeń finansowych zarządzanej nieruchomości.

Ostatecznie Uczestnicy Postępowania wnieśli o zatwierdzenie sprawozdań S. S. (1) za cały okres sprawowania przez niego zarządu.

/pismo z dnia 22 stycznia 2018 roku k. 2040,

protokół rozprawy k. 3734v i 3736 [znacznik czasowy 01:23:40]/

(...) Sp. z o.o. w Ł. nie zakwestionował prawidłowości sprawozdań złożonych przez zarządcę K. P. (1), obejmujących okres 2.11.-31.12. 2018 r. i za rok 2019. W odniesieniu do sprawozdania za rok 2019 zgłosił jednak szereg uwag, m.in. dotyczących udostępnienia współwłaścicielom nieruchomości wglądu do rachunku bankowego nieruchomości i przekazywania raportów dotyczących windykacji. Poddał w wątpliwość trafność wyboru wykonawcy prac w prześwicie bramowym oraz przyjętej polityki w zakresie najmu lokali mieszkalnych (przede wszystkim stosowanej stawki czynszowej).

/pismo złożone 26 maja 2020 roku k. 3153-3155,

protokół rozprawy k. 3733 i 3736 [znacznik czasowy 00:06:21]/

Uczestnicy Postępowania wnieśli o zatwierdzenie sprawozdań K. P. (1).

/protokół rozprawy k. 3733v i 3736 [znacznik czasowy 00:06:21]/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ł. przy al. (...) jest zabudowana budynkami:

- frontowym, mieszkalno – użytkowym o pow. użytkowej 549,80 m², czterokondygnacyjnym, murowanym z cegły z drewnianymi stropami i dachem krytym papą, wyposażonym w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną i gazową;
- oficyny, mieszkalno – użytkowym o pow. użytkowej 647,20 m², czterokondygnacyjnym, murowanym z cegły z drewnianymi stropami i dachem krytym papą, wyposażonym w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną i gazową;
- gospodarczym, dwukondygnacyjnym, murowanym z cegły z drewnianymi stropami i dachem krytym papą,
- komórkami z płyt betonowych prefabrykowanych, z dachem z płyt betonowych, kryty papą.

W momencie obejmowania zarządu sądowego przez S. S. (1), współwłaścicielami nieruchomości, ujawnionymi w księdze wieczystej, byli:

- Gmina Ł. w 1/4 części,
- (...) spółka z o.o. w Ł. w 1/4 części,
- J. M. w 1/4 części,
- J. T. w 1/4 części.

/odpis z księgi wieczystej k. 13-17, odpis postanowienia k. 18,

protokół zdawczo – odbiorczy k. 270-271,

sprawozdanie za rok 2014 k. 362-363, /

W toku sprawowania zarządu sądowego zmianie uległ krąg współwłaścicieli nieruchomości.

Gmina Ł. zbyła swój udział we współwłasności, który nabyła (...) spółka z o.o. w Ł., stając się tym samym współwłaścicielem nieruchomości w 1/2 części.

Na skutek powództwa H. D. i J. D., wytoczonego przeciwko J. M. i J. T. o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...), doszło do uzgodnienia treści księgi prowadzonej dla nieruchomości położonej w Ł. przy al. (...). W wyroku z dnia 29 marca 2016 r., wydanym w sprawie I C 1004/14, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi nakazał wykreślić wpis w dziale II J. M. i J. T. jako współwłaścicielek, a w ich miejsce wpisać H. D. i J. D. w udziałach po 1/4 każdego z nich.

Tym samym współwłaścicielami nieruchomości stali się:

- (...) spółka z o.o. w Ł. w 1/2 części,
- H. D. w 1/4 części,
- J. D. w 1/4 części.

/bezsporne, pisma (...) k. 238, 240,

wydruk wyroku z 29.03.2016 r. k. 829-830 i 834-835/

W dniu 19 marca 2020 roku zmarł J. D.. Spadek po nim nabyła żona M. D. (1) w całości.

Tym samym współwłaścicielami nieruchomości są:

- (...) spółka z o.o. w Ł. w 1/2 części,
- H. D. w 1/4 części,
- M. D. (1) w 1/4 części.

/bezsporne, kopia aktu poświadczenia dziedziczenia k. 3171,

kopia aktu zgonu k. 3423 - oryginały w aktach I Ns 651/20 tut. Sądu/

W okresie objętym sprawozdaniem za rok 2014 (1.01. – 31.12.2014 r.) S. S. (1):

- zawarł umowę ubezpieczenia nieruchomości;
- złożył deklaracje: podatkową i dotyczącą wywozu nieczystości stałych;
- pojął współpracę z kancelarią radcy prawnego celem zapewnienia nieruchomości obsługi prawnej;
- zorganizował przewidziane prawem przeglądy nieruchomości w zakresie sprawności technicznej budynku, drożności przewodów kominowych, sprawności instalacji gazowej i ochrony przeciwpożarowej;
- wydał zalecenia lub zawarł umowy na wykonanie prac konserwatorskich, naprawczych i remontowych, w tym:
 - wymianę stolarki okiennej na klatce schodowej (8 szt.),
 - dobudowy przewodów kominowych dla lokalu mieszkalnego nr (...),
 - wymiany uszkodzonych rur spustowych i osadników,
 - punktowe naprawy dachu,
 - naprawy konstrukcji więźby dachowej,
 - robót tynkarskich, przemurowanie kominów i ścian przy strychach i ponad dachem,
 - udrożnienia pionu kanalizacyjnego i przykanalików,
 - budowy ogrodzenia,
- prowadził korespondencję z urzędami, instytucjami i najemcami w sprawach dotyczących nieruchomości.

W protokole z pięcioletniego przeglądu ogólnobudowlanego budynku mieszkalnego przy al. (...), sporządzonym w listopadzie 2013 roku, zalecono m.in.:

- uszczelnić przecieki pokrycia dachowego przed zimą i przewidzieć kompleksowy remont dachu w możliwie krótkim czasie,
- wzmocnić miejscowo konstrukcję dachu, osuszyć i zabezpieczyć środkami antygrzybicznymi,
- rozważyć kompleksowy remont klatek schodowych.

W 2014 roku, spośród 32 lokali mieszkalnych, wolny był jeden – numer 16. Pozostałe lokale były zajęte, przy czym w 3 lokalach osoby je zajmujące nie miały tytułu prawnego do ich zajmowania (lokale nr (...)) a co do 2 (lokale numer (...)) – wydane zostały nakazy eksmisji ich lokatorów.

W ciągu roku Zarządca zawarł umowy dotyczące najmu 3 lokali mieszkalnych (numer (...)) ze stawką 8,50 zł/m².

Zarządca podejmował działania windykacyjne w celu otrzymania zapłaty za korzystanie z lokali:

- wystąpił z pozwem o zapłatę przeciwko najemcom lokalu nr (...); uzyskał nakaz zapłaty, a następnie zawarł z najemcą ugodę o ratalną spłatę zadłużenia;
- wystąpił z pozwem o zapłatę przeciwko Gminie Ł. w związku z niedostarczeniem lokalu socjalnego byłym najemcom lok. 15;
- wystąpił z pozwem o zapłatę przeciwko byłym najemcom lokalu nr (...) oraz doprowadził do jego zdania;
- wystąpił z pozwem o zapłatę przeciwko Gminie Ł. w związku z niedostarczeniem lokalu socjalnego byłym najemcom lok. 17;
- zawarł z najemcą lokalu nr 21 ugodę o ratalną spłatę zadłużenia;
- zawarł z najemcą lokalu nr 45/46 ugodę o ratalną spłatę zadłużenia;
- prowadził sprawę o eksmisję najemcy z lokalu nr (...).

Na nieruchomości znajdują się 3 lokale użytkowe:

- numer 1U,
- numer 2U,
- numer 3U (suterena).

Lokale użytkowe były wynajmowane w 2014 roku, przy czym stosunek najmu jednego z nich ustał z końcem roku 2014.

Z tytułu zajmowania lokali mieszkalnych w 2014 roku powstała zaległość ogółem na kwotę 14 401,46 zł (jako różnica pomiędzy przypisami w wysokości 116 162,20 zł i wpłatami w łącznej wysokości 101 760,74 zł).

Z tytułu zajmowania lokali użytkowych w 2014 roku powstała nadpłata ogółem na kwotę 6412,09 zł (jako różnica pomiędzy przypisami w wysokości 42 771,41 zł i wpłatami w łącznej wysokości 49 183,50 zł).

Zgodnie z wynikami zaprezentowanymi w sprawozdaniu, w roku 2014 nieruchomość przyniosła **stratę w wysokości 6669,93 zł**. Ten wynik zarządca następnie skorygował na kwotę **1492,82 zł**.

W 2014 roku przychody z nieruchomości stanowiły 159 442,11 złotych, a koszty jej utrzymania ogółem 166 112,04 złotych, w tym:

- konserwacje bieżące – 10 544,02 zł,
- utrzymanie czystości – 11 851 zł,
- koszty administrowania – 11 481,60 zł,
- remonty – 72 310,46 zł,
- pozostałe koszty – 21 980,39 zł.

Na kolejny rok Zarządca planował kontynuację rozpoczętych działań na nieruchomości, dalsze prace remontowe oraz podwyżkę czynszu do 9 zł/m² począwszy od 1.07.2015 r.

/sprawozdanie za rok 2014 k. 361-421 [w szczególności k. 373 i 502],

uzupełnienie pisemne sprawozdania k. 444- 652, w tym protokół przeglądu pięcioletniego ogólnobudowlanego k. 540-553,

korekta sprawozdania k. 1321,

uzupełnienie pisemne sprawozdań z lat 2014 -2016 k. 1010-1249,

uzupełnienie pisemne sprawozdania z 2014 r. 1320-1475,

opinia biegłego B. T. (1) k. 2425-2445/

9 sierpnia 2014 roku została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) pomiędzy zarządcą sądowym a M. M. (1) i R. K.. W istocie były to osobne pomieszczenia, które najemcy połączyli i wyremontowali. W chwili zawarcia umowy najmu nie nadawały się do zamieszkania, były zdewastowane.

Zarządca ustalił z najemcami, że wyremontują lokal na swój koszt bez prawa zwrotu kosztów tego remontu. Nie została zawarta umowa określająca zakres i koszt remontu.

W okresie od zawarcia umowy do końca października 2014 roku najemcy prowadzili remont lokalu. Za ten okres zarządca nie pobrał czynszu za lokal. Według oświadczenia najemców, koszt remontu wyniósł od 48 000 do 60 000 złotych. Najemcy kupowali materiały budowlane w markecie, faktury były wystawiane na nich, a nie na zarządcę. Jedynie faktura za zakup drzwi została przekazana zarządcy.

Najemcy nie wpłacili kaucji przy zawieraniu umowy najmu, złożyli notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

W odniesieniu do rozliczenia kosztów zużycia wody w lokalu (...), dokonanego przez S. S. (1), powstał spór z najemcami. Z uwagi na brak bieżącego, w każdym kolejnym roku, rozliczenia zużycia wody, powstało zadłużenie, które kwestionują najemcy, ale jednocześnie je spłacają. Nie kwestionują rozliczenia zużycia wody dokonanego przez K. P. (1).

/uzupełnienie pisemne sprawozdania k. 444- 652, oświadczenie k. 465,

zeznania świadków:

M. M. (1) k. 3177v i 3180 [znacznik czasowy 01:10:32-01:26:03],

R. K. k. 3177v-3178 i 3180 [znacznik czasowy 01:26:03-01:42:31]/

W okresie objętym sprawozdaniem za rok 2015 (1.01. – 31.12.2015 r.) S. S. (1) m.in.:

- zawarł umowę ubezpieczenia nieruchomości;
- zorganizował przewidziane prawem przeglądy nieruchomości w zakresie sprawności technicznej budynku, drożności przewodów kominowych, sprawności instalacji gazowej i ochrony przeciwpożarowej;
- wydał zalecenia lub zawarł umowy na wykonanie prac konserwatorskich, naprawczych i remontowych, w tym:
 - wymurowanie wewnętrzne masą cementową popękanych i nieszczelnych przewodów kominowych,
 - naprawy poszycia dachu papą termozgrzewalną (w 2015 r. zakończono całkowity remont dachu),
 - remontu uszkodzonego ogrodzenia i jego umocnienia,

- wykonania bramy wjazdowej na posesję wraz z furtką,
- założenia monitoringu

- uzyskał odszkodowanie od Gminy Ł. z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych dla byłych najemców lokali nr (...).

W ciągu roku 2015 Zarządca zawarł umowę dotyczącą najmu lokalu mieszkalnego numer (...) ze stawką 8,50 zł/m², podwyższoną od 1.07.2015 r. do 9 zł/m².

Zawarł 2 umowy na lokale użytkowe:

- w lutym 2015 r. ze stawką 1200 zł miesięcznie,
- w marcu 2015 r. ze stawką 1600 zł miesięcznie.

Zarządca podejmował działania windykacyjne w celu otrzymania zapłaty za korzystanie z lokali:

- toczył spory sądowe o zapłatę z byłym najemcą lokalu nr (...);
- uzyskał wyrok eksmisyjny w stosunku do najemcy z lokalu nr (...) i wystąpił do Gminy Ł. o wskazanie lokalu socjalnego.

Z tytułu zajmowania lokali mieszkalnych w 2015 roku powstała zaległość ogółem na kwotę 9134,41 zł (jako różnica pomiędzy przypisami w wysokości 105 465,74 zł i wpłatami w łącznej wysokości 96 331,33 zł). **Na uwagę zasługuje spadek wpływów z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.**

Z tytułu zajmowania lokali użytkowych w 2015 roku powstała zaległość ogółem na kwotę 13 000,77 zł.

Zgodnie z wynikami zaprezentowanymi w sprawozdaniu, w roku 2015 nieruchomość przyniosła **stratę w wysokości 6629,67 zł.**

W 2015 roku przychody z nieruchomości stanowiły 169 746,82 złotych, a koszty jej utrzymania ogółem 176 376,49 złotych, w tym:

- konserwacje bieżące – 4468,05 zł,
- utrzymanie czystości – 8673,79 zł,
- koszty administrowania – 11 481,60 zł,
- remonty – 54 629,21 zł,
- umorzenie należności – **49 816,39 zł** (dotyczyło przedawnionych zaległości z tytułu czynszów za 2 lokale mieszkalne).

Na kolejny rok Zarządca planował kontynuację rozpoczętych działań na nieruchomości, w tym realizację zawartych umów najmu i ugód na ratalną spłatę zadłużenia oraz kontynuację zainicjowanych postępowań sądowych, a ponadto podwyżkę czynszu do 10 zł/m² począwszy od 1.08.2016 r.

/sprawozdanie za rok 2015 k. 660-825, w szczególności k. 668,

uzupełnienie pisemne sprawozdań z lat 2014 -2016 k. 1010-1249,

uzupełnienie pisemne sprawozdania z 2015 r. (...)- (...),

opinia biegłego B. T. (1) k. 2425-2445/

W protokole z rocznego przeglądu ogólnobudowlanego budynku mieszkalnego przy al. (...), przeprowadzonego w październiku 2015 roku wynika, że nadal występowało duże zużycie elementów konstrukcyjnych dachu i silne zawilgocenie elementów drewnianych. W złym stanie było pokrycie dachowe, kominy i tynki na elewacji budynku. W zaleceniach wskazywano na potrzebę wymiany drzwi w oficynie i bardzo dawno nieremontowane tynki oraz brak malowania.

/sprawozdanie za rok 2015 k. 660-825, w szczególności k. 699-706/

W okresie objętym sprawozdaniem za rok 2016 (1.01. – 31.12.2016 r.) S. S. (1) m.in.:

- zawarł umowę ubezpieczenia nieruchomości;
- aktualizował na bieżąco deklarację dotyczącą podatku od nieruchomości;
- zawarł umowę z osobą prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie świadczenia kompleksowych usług utrzymania porządku i czystości;
- wszczął procedurę wymeldowania z lokalu mieszkalnego nr (...) M. M. (2);
- zorganizował przewidziane prawem przeglądy nieruchomości w zakresie sprawności technicznej budynku, drożności przewodów kominowych, sprawności instalacji gazowej i ochrony przeciwpożarowej;
- przeprowadził dezynsekcję pomieszczeń strychu budynku frontowego i oficyny oraz lokali mieszkalnych na górnych piętrach;
- wydał zalecenia lub zawarł umowy na wykonanie prac konserwatorskich, naprawczych i remontowych, w tym:
 - naprawy poszycia dachu papą termozgrzewalną,
 - wzmocnienia konstrukcji więźby dachowej,
 - wymiany transformatora i naprawy tablicy głównej,
 - naprawy instalacji wodnej i kanalizacyjnej,
 - naprawy tynków,
 - remontu lokalu nr (...) (wygrodzenie łazienki) i przygotowanie go do wynajęcia,
 - remontu uszkodzonego ogrodzenia i jego umocnienia.

W ciągu roku 2016 roku Zarządca zawarł 7 umów dotyczących najmu lokali mieszkalnych ze stawkami 10 zł/m².

Z końcem roku 2016 wygasła umowa najmu (...) lokalu użytkowego o pow. 74,13 m².

Z tytułu zajmowania lokali mieszkalnych w 2016 roku powstała zaległość ogółem na kwotę 16 772,14 zł (jako różnica pomiędzy przypisami w wysokości 128 288,66 zł i wpłatami w łącznej wysokości 111 516,52 zł). Zadłużenie narastająco sięgnęło kwoty 78 290,93 zł.

Z tytułu zajmowania lokali użytkowych w 2016 roku powstała zaległość ogółem na kwotę 3603,17 zł (narastająco 11 803,94 zł).

Zgodnie z wynikami zaprezentowanymi w sprawozdaniu, w roku 2016 nieruchomość przyniosła **dochód w wysokości 47 900,32 zł.**

W 2016 roku przychody z nieruchomości stanowiły 168 881,27 złotych, a koszty jej utrzymania ogółem 102 694,98 złotych, w tym:

- konserwacje bieżące – 4925,55 zł,
- utrzymanie czystości – 16 382,18 zł,
- koszty administrowania – 12 181,60 zł,
- remonty – 31 106,85 zł.

Wynik finansowy w postaci dochodu nie wiązał się ze zwiększeniem dochodowości nieruchomości, lecz zmniejszeniem kosztów jej utrzymania (przede wszystkim obniżeniem wydatków na remonty).

Na kolejny rok Zarządca planował kontynuację rozpoczętych działań na nieruchomości, w tym przeprowadzenie remontów:

- założenie instalacji domofonowej (szacunkowy koszt 5920 zł),
- remont prześwitu bramowego,
- remont klatek schodowych,
- remont i wymianę instalacji elektrycznej (szacunkowy koszt dokumentacji 5000 zł).

/sprawozdanie za rok 2016 k. 853-987, w szczególności k. 862-865,

uzupełnienie pisemne sprawozdań z lat 2014 -2016 k. 1010-1249,

uzupełnienie pisemne sprawozdania z 2015 r. 1590-1687,

opinia biegłego B. T. (1) k. 2425-2445/

W protokole z rocznego przeglądu ogólnobudowlanego budynku mieszkalnego przy al. (...), przeprowadzonego w grudniu 2016 roku zalecono:

- osuszenie i zabezpieczenie środkami antygrzybicznymi konstrukcji drewnianej dachu (prace nie wykonane, a zalecone w poprzednim przeglądzie),
- zaplanowanie generalnego remontu klatek (prace nie wykonane, a zalecone w poprzednim przeglądzie),
- naprawienie stopni schodów,
- uzupełnienie pochwyków barierek.

Większość prac zalecanych w poprzednim przeglądzie rocznym została wykonana.

/sprawozdanie za rok 2016 k. 853-987, w szczególności k. 901-908/

W okresie objętym sprawozdaniem za rok 2017 (1.01. – 31.12.2017 r.) S. S. (1) m.in.:

- zawarł umowę ubezpieczenia nieruchomości;

- zorganizował przewidziane prawem przeglądy nieruchomości w zakresie sprawności technicznej budynku, drożności przewodów kominowych, sprawności instalacji gazowej i ochrony przeciwpożarowej;

- wydał zalecenia wykonania prac konserwatorskich dotyczących usunięcia usterek hydraulicznych i elektrycznych.

W ciągu roku 2017 Zarządca zawarł 6 umów dotyczących najmu lokali mieszkalnych ze stawkami 10 zł/m².

Na koniec roku 2017 wolne były lokale: mieszkalny nr (...) i użytkowy o pow. 74,13 m².

W ramach postępowań sądowych o odszkodowanie od Gminy Ł. z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych (dla byłych najemców lokali nr (...)) zawarte zostały przez Zarządcę ugody odpowiednio na kwoty 8185,21 zł i 16 444,53 zł.

Z tytułu zajmowania lokali mieszkalnych w 2017 roku powstała zaległość ogółem na kwotę 33 210,71 zł (jako różnica pomiędzy stanem na początek i na koniec roku). Zadłużenie narastająco sięgnęło kwoty 111 501,64 zł.

Z tytułu zajmowania lokali użytkowych w 2017 roku zaległość uległa zwiększeniu ogółem do kwoty 24 881,89 zł.

Zgodnie z wynikami zaprezentowanymi w sprawozdaniu, w roku 2017 nieruchomość przyniosła **dochód w wysokości 35 659,60 zł.**

W 2017 roku przychody z nieruchomości stanowiły 167 352,52 złotych, a koszty jej utrzymania ogółem 88 576,05 złotych, w tym:

- konserwacje bieżące – 475 zł,
- utrzymanie czystości – 11 728,80 zł,
- koszty administrowania – 11 481,60 zł,
- remonty – 14 598 zł.

Wynik finansowy w postaci dochodu nie wiązał się ze zwiększeniem dochodowości nieruchomości (która uległa nieznacznemu obniżeniu), lecz zmniejszeniem kosztów jej utrzymania (przede wszystkim obniżeniem wydatków na remonty).

Na kolejny rok 2018 Zarządca planował kontynuację rozpoczętych działań na nieruchomości, w tym przeprowadzenie remontów:

- prześwietu bramowego,
- klatek schodowych,
- remont i wymianę instalacji elektrycznej.

Wnioski i zalecenia z protokołu z rocznego przeglądu ogólnobudowlanego budynku mieszkalnego przy al. (...), przeprowadzonego w sierpniu 2017 roku były bardzo podobne do zeszłorocznych (z 2016 r.). Dotyczyły głównie remontu klatek schodowych i elewacji budynku.

/sprawozdanie za rok 2017 k. 2116-2242, w szczególności k. 2127-2130, 2137-2147,

kopie pozwów i ugód k. 3739-3748

opinia biegłego B. T. (1) k. 2425-2445/

W okresie objętym sprawozdaniem końcowym za rok 2018 (1.01. – 31.10.2017 r.) S. S. (1) m.in.:

- zawarł umowę ubezpieczenia nieruchomości;
- wydał zalecenia wykonania prac konserwatorskich dotyczących usunięcia usterek hydraulicznych i elektrycznych,
- podtrzymał umowę w zakresie usług świadczonych w ramach tzw. pogotowia mieszkaniowego,
- potrzywał współpracę z kancelarią adwokacką i prowadził niezbędną korespondencję dotyczącą nieruchomości.

Do października 2018 roku Zarządca zawarł 6 umów dotyczących najmu lokali mieszkalnych ze stawkami 10 zł/m².

Nie udało się wynająć lokalu użytkowego w budynku frontowym o pow. 74,13 m².

W marcu 2018 roku zostały zapłacone odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych (dla byłych najemców lokali nr (...)) w oparciu o ugody zawarte w 2017 roku odpowiednio na kwoty 8185,21 zł i 16 444,53 zł.

Z tytułu zajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych w omawianym okresie powstała zaległość ogółem na kwotę 22 193,93 zł (jako różnica pomiędzy przypisami w kwocie 145 437,05 zł i uiszczonymi opłatami w łącznej wysokości 123 243,12 zł). Zadłużenie narastająco sięgnęło kwoty 154 122,94 zł.

Zgodnie z wynikami zaprezentowanymi w sprawozdaniu, w do końca października 2018 roku, nieruchomość przyniosła **dochód w wysokości 101 276,52 zł**.

W tym okresie przychody z nieruchomości stanowiły 152 123,36 złotych, a koszty jej utrzymania ogółem 50 846,84 złotych, w tym:

- konserwacje bieżące – 1544,57 zł,
- utrzymanie czystości – 7430,50 zł,
- wynagrodzenie zarządcy – 9568 zł,
- opłata za wywóz nieczystości – 5590,84 zł,
- dostarczenie wody i odbiór ścieków – 12 104,14 zł.

W dniu 9 listopada 2018 roku S. S. (1) przelał na rzecz K. P. (1) kwotę 179 000,63 zł.

/sprawozdanie za 1.01. – 31.10. 2018 r. k. 3182-3422, w szczególności k. 3182-3187, 3306 oraz to samo k. 3431-3673,

wyjaśnienia pisemne k. 3725/

Zawierając umowy najmu lokali mieszkalnych, S. S. (1) nie pobierał kaucji, wychodząc z założenia, że utrudnia to wynajmowanie lokali. Zamiast kaucji żądał od przyszłych najemców oświadczeń o poddaniu się egzekucji, złożonych w formie aktu notarialnego.

Kiedy S. S. (1) przejął zarząd nieruchomością, to stawka za wynajem lokali mieszkalnych wynosiła 8 zł/m². Co roku zarządca podnosił stawkę czynszową o 1 złotych – do 10 zł/m².

W momencie przejścia zarządu sądowego przez S. S. (1), istniały duże zaległości czynszowe. Po konsultacji z księgowym, Zarządca uznał, że niecelowe jest dochodzenie zaległości od osób, które na nieruchomości już nie zamieszkiwały. Próby ich odnalezienia były nieskuteczne.

W okresie sprawowanego zarządu przez S. S. (1) były osoby (około 10) uiszczające czynsze nieregularnie, z czego dwie osoby praktycznie nie płaciły, a pozostałe miały stały poziom zaległości. W tej grupie był jeden najemca lokalu użytkowego. Poza jednokrotnym umorzeniem zaległości czynszowych, w późniejszym okresie Zarządca nie dokonywał takiego zabiegu z uwagi na negatywne stanowisko Wnioskodawcy.

W okresie sprawowania zarządu przez S. S. (1) przeprowadzona została jedna sprawa sądowa o eksmisję, innych postępowań eksmisyjnych nie było. Współpraca z kancelarią adwokacką dotyczyła wykonania eksmisji orzeczonych przed przejęciem zarządu nieruchomością przez S. S. oraz dochodzenia odszkodowań od Gminy Ł. za niedostarczenie lokali socjalnych.

/zeznania S. S. k. 1308 i 1312 [znacznik czasowy 00:37:08-00:43:37] i k. 3733v-3734 i 3735 [znacznik czasowy 00:10:32-01:16:30]/

S. S. (1) założył dla nieruchomości rachunek bankowy w (...) SA. Dostęp do rachunku miał T. Ł., który wykonywał obsługę księgową zarządcy.

T. Ł. dokonywał wypłat z rachunku prowadzonego dla nieruchomości, m.in.:

- w dniu 7 stycznia 2015 roku wypłacił 15 000 (tysięcy) złotych,
- w dniu 19 stycznia 2016 roku wypłacił 10 000 (dziesięć tysięcy) złotych,
- w dniu 11 stycznia 2017 roku wypłacił 24 000 (dwadzieścia cztery tysiące) złotych,
- w dniu 8 czerwca 2017 roku wypłacił 10 000 (dziesięć tysięcy) złotych,

T. Ł. dokonywał następnie wpłat na ten rachunek, m.in.:

- w dniu 28.12.2016 r. wpłacił kwotę 7 012 zł.

S. S. (1) miał kartę bankomatową, umożliwiającą dokonywanie wypłat z rachunku bankowego prowadzonego dla nieruchomości przy al. (...). Z rachunku pobierane były miesięczne opłaty za kartę w kwotach od 2,90 zł do 4,90 zł (opłaty ulegały zwiększeniu w kolejnych latach).

Zarządca korzystał z karty bankomatowej i wypłacał gotówkę w bankomatach w różnych kwotach, od 400 zł do 4000 zł oraz dokonywał wypłat gotówkowych w kasie, m.in.

- 6.03.2015 r. – 4000 zł,
- 15.07.2014 r. – 10 231,30 zł,
- 8.07.2014 r. 15 000 zł.

S. S. (1) również dokonywał wpłat gotówkowych na rachunek nieruchomości:

- w dniu 22.04.2014 r. wpłacił kwotę 600 zł (pięćset),
- w dniu 13.10.2014 r. wpłacił kwotę 3 600 zł (trzy tysiące sześćset),
- w dniu 30.12.2014 r. wpłacił kwotę 15 000 zł (piętnaście tysięcy),
- w dniu 28.12.2015 r. wpłacił kwotę 8 000 zł (osiem tysięcy),
- w dniu 28.12.2016 r. wpłacił kwotę 24 000 zł (dwadzieścia cztery tysiące),

- w dniu 13.06.2017 r. wpłacił kwotę 10 000 zł (dziesięć tysięcy),
- w dniu 28.06.2017 r. wpłacił kwotę 22 000 zł (dwadzieścia dwa tysiące),
- w dniu 28.06.2017 r. wpłacił kwotę 2000 zł (dwa tysiące).

/uzupełnienie pisemne sprawozdania k. 444- 652,

wyjaśnienia S. S. k. 1309 i 1312 [znacznik czasowy 01:14:58], k. 2302-2303 i 2305 [znacznik czasowy 00:44:02 -01:39:00],

wyciąg z rachunku:

k. 1689 - 1743, w szczególności k. 1694, 1695, 174, 1742,

k. 1745 - 1842, w szczególności k. 1747, 1823, 1834, 1841,

k. 1844- 1884, w szczególności k. 1858, 1859, 1864, 1878, 1879,

k. 1886-1992, w szczególności k. 1887, 1905, 1923, 1926, 1935, 1955, 1956, 1979/

W związku z dostępem T. Ł. do rachunku bankowego nieruchomości, rachunek został zajęty przez komornika, który prowadził egzekucję przeciwko T. Ł.. Z rachunku zostały ściągnięte różne kwoty od 36,55 zł do 3973,12 zł. Zajęcie rachunku nastąpiło również przez administracyjny organ egzekucyjny, na kwoty od 717,14 zł do 1370,19 zł.

/wyciąg z rachunku k. 1714, 1727, 1733, 1786, 1770, 1788, 1898/

W analizowanych sprawozdaniach S. S. (1), obejmujących okres 1.01.2014 r. – 31.12.2017 r., zawarte są informacje dokumentujące konieczność ponoszonych kosztów i prowadzonej polityki remontowej. Brak w nich szczegółowych obliczeń wynikających z kartotek najemców, analizy bilansowej, analizy płatności najemców i analizy z podejmowanych czynności związanych z zaległościami czynszowymi. Nie są też ujmowane zestawienia sald i obrotów operacji gospodarczych, ani zestawienia sald i obrotów kont księgowych w zakresie wydatków i przychodów pieniężnych w banku i obrotu gotówkowego. Niemniej jednak zaprezentowane w sprawozdaniach wyniki są poprawne (za wyjątkiem sprawozdania z 2014 roku, które nie uwzględniało kwoty zwróconej kaucji i z tego powodu wymagało korekty), a wpływy i wydatki zostały uwzględnione w wynikach finansowych.

Na wysokość zadłużenia czynszowego miało wpływ umorzenie należności przeterminowanych dwóch najemców, dokonane w 2015 roku. Prawdopodobnie przeprowadzone umorzenie – po uzyskaniu wyroku sądowego co do należności - powoduje, że staje się ono kosztem. Tak też zostało rozliczone przez Zarządcę w 2015 roku. Nie ma jednak dokumentów potwierdzających, że należności te były nieściągalne.

Wątpliwości budzi potrzeba korzystania przez zarządcę sądowego z karty bankomatowej. W dokumentacji złożonej przez S. S. (1) brak raportów kasowych i innych dokumentów pozwalających na powiązanie kwot wypłaconych z rachunku bankowego za pomocą karty bankomatowej z konkretnymi wydatkami.

/opinia biegłego B. T. (1) k. 2425-2445, ustna k. 3176v-3177 i 3180 [znacznik czasowy 00:19:57-01:04:55]/

Postanowieniem z 10 sierpnia 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi zmienił zarządcę sądowego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) i w miejsce S. S. (1) ustanowił zarządcą K. P. (1). Zobowiązał nowego zarządcę do składania rocznych sprawozdań z podjętych czynności i udokumentowanych sprawozdań rachunkowych, obejmujących rok kalendarzowy w terminach do końca miesiąca lutego każdego roku, przy czym

pierwsze sprawozdanie powinno obejmować okres od przejęcia zarządu do końca roku, w którym nastąpiło przejęcie zarządu. **/postanowienie k. 2314-2315/**

Przejęcie zarządu nieruchomością przez K. P. (1) nastąpiło z dniem 2 listopada 2018 roku. Wówczas została przekazana nowemu zarządcy dokumentacja dotycząca nieruchomości.

/informacja K. P. k. 2343,

protokół przekazania dokumentów k. 2344/

W okresie objętym sprawozdaniem za okres od 2 listopada do 31 grudnia 2018 roku K. P. (1) m.in.:

- zawarł umowę ubezpieczenia nieruchomości;
- założył nowe konto bankowe dla nieruchomości jako subkonto w ramach umowy na prowadzenie konta przez (...) Bank (...) SA;
- zlecił roczne przeglądy techniczne: budowlany, kominiarski, gazowy z próbą szczelności gazowej;
- zlecił i przeprowadził sprzątnięcie posesji z odpadów i śmieci, które nie są odbierane w ramach systemu gospodarowania odpadami komunalnymi,
- utworzył konta poszczególnych najemców i konta kosztów ponoszonych przez nieruchomość z możliwością uzyskiwania informacji o bieżącym zadłużeniu najemców,
- utrzymał współpracę z firmą zajmującą się sprzątnięciem posesji,
- zlecał wykonywanie innych czynności, w tym drobnych prac naprawczych na nieruchomości.

W omawianym okresie sprawozdawczym Zarządca nie zawarł nowych umów dotyczących najmu lokali mieszkalnych. Zapoznał się ze stanem gospodarowania lokalami (w tym użytkowymi) i zlecił obsługę prawną celem kontynuacji czynności zmierzających do realizacji już zapadłych wyroków sądowych oraz podjęcia nowych czynności w tym zakresie. Osobiście również takie czynności podjął, m.in. zawarł 2 ugody dotyczące spłaty zadłużenia czynszowego.

Zgodnie z wynikami zaprezentowanymi w sprawozdaniu, środki finansowe w momencie przejęcia zarządu wynosiły 178 938,55 zł, a na dzień 31 grudnia 2018 roku – 59 223,63 zł. Zrealizowane zostały wypłaty dla współwłaścicieli nieruchomości w łącznej wysokości 130 000 złotych.

Przychody z nieruchomości stanowiły 16 864,82 złotych, a koszty jej utrzymania 6510,62 złotych, w tym:

- konserwacje bieżące – 3044,47 zł,
- utrzymanie czystości – 700 zł,
- koszty administrowania – 2400 zł.

/sprawozdanie za okres 2.11.-31.12. 2018 k. 2387- 2418/

W okresie objętym sprawozdaniem za rok 2019 (1.01. – 31.12.2019 r.) K. P. (1) m.in.:

- zawarł umowę ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych oraz odpowiedzialności cywilnej współwłaścicieli nieruchomości;
- złożył deklarację na podatek od nieruchomości za 2019 rok;

- umożliwił współwłaścicielom bierny dostęp do konta bankowego prowadzonego dla nieruchomości w (...) Bank (...) SA (współwłaściciele uzyskują taki dostęp po zgłoszeniu chęci korzystania z tej funkcjonalności; w 2019 roku dostęp uzyskali H. D. i J. D.);
- zorganizował przewidziane prawem przeglądy nieruchomości: roczny budowlany, roczny kominiarski, roczny gazowy, 5-letni przegląd elektryczny;
- zlecił i zrealizował prace polegające na zabezpieczeniu i wzmocnieniu stropów piwnicy w lewej oficynie;
- zebrał oferty na wykonanie prac remontowych w prześwicie bramowym;
- zlecił i zrealizował prace polegające na remoncie głównej tablicy elektrycznej w prześwicie bramowym;
- zmienił firmę sprzątającą nieruchomość dążąc do zapewnienia większego porządku na posesji,
- uruchomił system monitoringu,
- zlecił uprzątnięcie strychów w budynku frontowymi w oficynie z materiałów palnych, zbędnych przedmiotów i porzuconych mebli.

W ciągu roku 2019 Zarządca zawarł 2 nowe umowy dotyczące najmu lokali mieszkalnych ze stawkami 10 zł/m² oraz przedłużył umowę na czas nieokreślony na lokal (...) ze stawką 10 zł/m².

Zarządca podejmował czynności, we współpracy z kancelarią adwokacką, zmierzające do realizacji wyroków eksmisyjnych w zakresie wskazania przez Urząd Miasta lokali socjalnych, złożenia pozwów o odszkodowanie za niedostarczenie lokali socjalnych. Uzyskał prawomocny wyrok zasądający zaległy czynsz za wynajem lokali użytkowych od PPHU (...) oraz od D. P.. Uzyskał również nakaz zapłaty w stosunku do M. D. (2). Prowadził również działania celem uzyskania zapłaty należności czynszowych od 6 najemców lokali mieszkalnych. Zarządca prowadził działania windykacyjne, zakończone ugodami w stosunku do 4 innych osób.

Podjęte czynności doprowadziły do zmniejszenia zaległości czynszowych:

- na dzień 1 stycznia 2019 r. wynosiły 151 923,51 złotych,
- na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiły 95 464,83 złotych.

Kwota naliczeń czynszowych w 2019 roku wynosiła 174 764,86 złotych, a wpłaty czynszów wyniosły ogółem 238 214,75 złotych.

Zgodnie z wynikami zaprezentowanymi w sprawozdaniu, w roku 2019 nieruchomość przyniosła **dochód w wysokości 65 355,21 zł.**

W 2019 roku przychody z nieruchomości stanowiły 141 529,10 złotych, a koszty jej utrzymania ogółem 76 173,89 złotych, w tym:

- utrzymanie czystości – 9100 zł,
- utrzymanie techniczne budynku – 23 452,35 zł,
- koszty obsługi prawnej – 14 416,50 zł,
- wynagrodzenie zarządcy – 15 900 zł.

W 2019 r. Zarządca wypłacił współwłaścicielom nieruchomości w sumie 20 000 złotych.

/sprawozdanie za rok 2019 k. 2487-3118, w szczególności k. 2492, 2493, 2500,

wyjaśnienia Zarządcy Sądowego k. 3178 i 3180 [znacznik czasowy 01:42:31-02:01:32],

wyjaśnienia pisemne z załącznikami k. 3677-3710/

Sąd zważył co następuje:

Stosownie do przepisu art. 937 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c., zarządca sądowy ma obowiązek składania sądowi w wyznaczonych terminach, co najmniej raz w roku oraz po ukończeniu zarządu, sprawozdań ze swych czynności i udokumentowanych sprawozdań rachunkowych. Stosownie do § 2 art. 937 k.p.c., podlegają one kontroli sądu, który po ich rozpatrzeniu, a zwłaszcza przedstawionych w nich pozycji rachunkowych, zatwierdza sprawozdania albo odmawia ich zatwierdzenia w całości lub części.

Do podstawowych obowiązków zarządcy należy podejmowanie działań w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością (art. 935 § 1 i 2 k.p.c.), zaś podejmowanie czynności przekraczających zwykły zarząd uzależnione jest od zgody współwłaścicieli bądź sądu (art. 935 § 3 k.p.c.). Zarządcy sądowemu wolno zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione (art. 935 § 2 k.p.c.).

Omawiany przepis (ani żaden inny) nie definiuje pojęcia czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną oraz czynności przekraczającej zwykły zarząd. Jednak za utrwalony w doktrynie i judykaturze można uznać pogląd, zgodnie z którym przez czynności zwykłego zarządu rozumie się załatwianie bieżących spraw, związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie nie pogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia, wszystko zaś co się w tych granicach nie mieści, zalicza się do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu. Za zgodą sądu zarządca sądowy może wykonać prace, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, jeżeli jest to uzasadnione sytuacją nieruchomości i są na to wystarczające środki finansowe.

W niniejszej sprawie Wnioskodawca zgłosił szereg zarzutów do sprawozdań złożonych przez zarządcę sądowego, kwestionując zarówno prawidłowość podejmowanych przez niego czynności, jak i wyniki finansowe nieruchomości.

Podkreślenia wymaga, że S. S. (1) przejął zarząd nieruchomością w końcu 2013 roku (na początku listopada 2013 r.), więc w praktyce rok 2014 był pierwszym pełnym rokiem kalendarzowym sprawowania zarządu sądowego. Nieruchomość, w momencie przejęcia zarządu przez zarządcę sądowego, była w bardzo złym stanie technicznym i wymagała pilnych remontów. Dotychczasowy sposób zarządzania nieruchomością przez jej współwłaścicieli, zwłaszcza przez Gminę Ł. oraz Wnioskodawcę, można określić jako rabunkowy. Współwłaściciele konsumowali dochody z nieruchomości nie dbając o zachowanie jej substancji w stanie nie pogorszonym, nie przeprowadzali remontów, przez co nieruchomość była zaniedbana, nieatrakcyjna dla potencjalnych najemców pomimo jej dobrej lokalizacji. Czynności podejmowane przez S. S. (1) w pierwszym okresie sprawowania zarządu sądowego, w tym w 2014 roku, skupiły się na przeprowadzeniu najpilniejszych remontów. Do takich pilnych prac niewątpliwie należał remont dachu, który jednocześnie wymagał bardzo dużych nakładów finansowych.

Sąd stoi na stanowisku, że S. S. (1) podejmując decyzje o przeprowadzeniu w 2014 roku (i w latach kolejnych) remontów, w tym remontu dachu, nie przekroczył swoich uprawnień i nie podejmował czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością. Była o tym mowa wyżej: nie ma ustawowej definicji czynności zwykłego zarządu rzeczą i czynności taki zarząd przekraczających. Ocena w każdym przypadku zależy od okoliczności, przy czym nie determinuje tej oceny wysokość kosztów związanych z dokonaniem danej czynności (tu: kosztów remontów). Remonty dokonywane na nieruchomości przy al. (...) w latach 2014-2017 miały na celu przede wszystkim zachowanie substancji nieruchomości, naprawę lub wymianę elementów zużytych. Nie prowadziły do zmiany przeznaczenia rzeczy lub jej poszczególnych części. Niewątpliwie wydatki na remonty stanowiły znaczące pozycje w kosztach utrzymania nieruchomości, zwłaszcza w latach 2014 i 2015. Jednak ówczesny Zarządca Sądowy finansował remonty

z bieżących dochodów, jakie przynosiła nieruchomość. Nie zaciągał na ten cel zobowiązań, które nie miałyby pokrycia w dochodach.

Wnioskodawca zarzucał Zarządcy Sądowemu rozrzutność; punktował jego czynności wskazując, że można było znaleźć tańszych wykonawców prac, albo, że wykonane prace nie przyniosły zamierzonych efektów, bo np. pomimo zamontowania monitoringu doszło do zniszczenia ogrodzenia, a monitoring nie pomógł w ustaleniu sprawców.

W warunkach rynkowych zawsze można postawić zarzut, że jakieś materiały, albo jakieś usługi są dostępne taniej niż to już zostało kupione, czy wykonane. Zarządca powinien kierować się rozsądkiem i dbać, by czynione wydatki były uzasadnione i nienadmierne. Nie można jednak oczekiwać, że wszystko zostanie zrobione najtaniej, a zarządca w każdym przypadku wyszuka towary i usługi oferowane po najniższych cenach. Dla Sądu przekonujące były również wyjaśnienia S. S. (1), składane w ramach uzupełnienia sprawozdań, co do tego, że remont dachu musiał być wykonywany etapami, ponieważ nie miał wystarczających funduszy na wykonanie go jednorazowo. Możliwe, że w tych okolicznościach pewne prace zostały powtórzone w kolejnych latach, a koszty prac uległy w ten sposób zwiększeniu. Jednak Wnioskodawca, ani nie dążył do wykonania remontów w okresie przed ustanowieniem zarządcy sądowego, ani nie deklarował gotowości wyłożenia stosownych kwot, by remont przeprowadzić jednorazowo. Współwłaściciele nie byli w stanie porozumieć się w sprawach zarządu nieruchomością, a sam Wnioskodawca, choć chciał ten zarząd przejąć, to nie uzyskał zaufania pozostałych współwłaścicieli. Zarządca sądowy w tych warunkach musiał podejmować takie decyzje, na jakie pozwalały mu realia finansowe na nieruchomości. Niewątpliwie S. S. (1) wiele czasu, wysiłku i uwagi poświęcił na poprawę stanu technicznego nieruchomości. Wręcz skupił się na tym aspekcie zarządzania nią, zaniehbując inne czynności (o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia). Jednak czynności w zakresie poprawy stanu nieruchomości, tak co do bieżących napraw, jak i większych remontów, należy ocenić pozytywnie.

Co do zasady należy pozytywnie ocenić działanie zarządcy zmierzające do wynajęcia lokali w złym stanie technicznym, których remontu podjęci się sami najemcy (lokal nr (...)). Można zaakceptować również rozwiązanie polegające na udzieleniu pewnej ulgi w czynszu w związku z wykonaniem remontu przez najemców. Jednak zarządca powinien zadbać o jasne, z góry określone warunki remontu, tak co do jego zakresu, jak i kosztów. W odniesieniu do wskazywanego lokalu zabrakło przejrzystości w ustaleniu takich warunków. Nie wynikają one z umowy najmu, ani żadnej innej. S. S. (1) w uzupełnieniu swojego sprawozdania z 2014 roku podnosił, że został ustalony maksymalny koszt remontu i powoływał się na przedłożony kosztorys. Jednak zeznania świadków przeczą temu, że uzgodnienia były jasne i precyzyjne od początku.

Niestety, ocena działań S. S. (1) jako zarządcy nieruchomości przy al. (...) w Ł., w innych obszarach nie wypada pozytywnie.

Jak była mowa o tym wyżej, Zarządca w skupił się na poprawie stanu technicznego nieruchomości i jej remontach. Zaniehbował jednak czynności związane z egzekwowaniem należnych czynszów oraz rozwiązywania umów i występowania o eksmisję tych lokatorów, którzy nie płacili regularnie czynszu.

Przypomnieć należy, że na nieruchomości są zarówno lokale mieszkalne, jak i użytkowe. W okresie 4 lat sprawowanego zarządu systematycznie zwiększały się zaległości czynszowe z tytułu najmu lokali mieszkalnych. Sąd przyjął argumenty S. S., że kiepskie warunki w lokalach nie pozwalały na wynajmowanie mieszkań za wyższe stawki czynszowe niż przyjął i, że trudno było znaleźć lokatorów zamożniejszych, którzy oczekują mieszkań w lepszym standardzie. Wynajmowanie lokali osobom niezamożnym z pewnością wiąże się z większym ryzykiem niepłacenia czynszów. Jednak to nie zwalania zarządcy z obowiązku dbania o przychody nieruchomości. Tolerowanie sytuacji, w której utrzymują się zaległości czynszowe (okresowo są spłacane, ale w kolejnych okresach czasu powstają nowe) jest działaniem na niekorzyść nieruchomości. Nie można tolerować sytuacji, gdy lokator nie płaci terminowo i sytuacja taka ma ciągły charakter, a zarządca ani nie wypowiedzi umowy, ani nie występuje o eksmisję lokatora. Biorąc pod uwagę przepisy o ochronie lokatorów, wyeksmitowanie nierzetelnego lokatora może trwać nawet kilka lat. Tym bardziej zarządca powinien kłaść nacisk na terminowe podejmowanie czynności zmierzających do wypowiedzenia umowy i wyeksmitowania lokatora. S. S. (1) tego zaniechał. Nieruchomość jest prywatną własnością.

Jej współwłaściciele nie mają takich obowiązków, jak jednostki samorządu terytorialnego, które w ramach swoich zadań mają obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Nieruchomość, by można było ją utrzymać w należytych stanie, powinna przynosić dochód, który pokryje koszty jej utrzymania. Zaniechania byłego Zarządcy Sądowego – jak wskazał biegły sądowy B. T. – zagrażały płynności finansowej nieruchomości. Powiększały się z roku na rok, w okresie 2014 – 2017 r. powstały zaległości w opłatach za lokale użytkowe, których wcześniej nie było.

To są poważne zarzuty do Zarządcy Sądowego.

Wątpliwości budzi także umorzenie należności w kwocie 49 816,39 zł stanowiącej zaległości czynszowe za 2 lokale mieszkalne. Opierając się na wnioskach biegłego, co do zasady samą operację księgową można uznać za dopuszczalną i przeprowadzoną prawidłowo (od strony księgowej). Jednak Zarządca nie wykazał, aby wszystkie te należności były nieściągalne. Argument, że dochodzenie na drodze sądowej zapłaty przedawnionych należności mogłoby jedynie wygenerować koszty związane z postępowaniami sądowymi bez efektu w postaci wyroków zasądzających zaległości czynszowe, byłyby trafny pod jednym warunkiem. Mianowicie, gdyby decyzja Zarządcy poparta została rzetelną analizą co do czasu ich powstania, wysokości, terminu przedawnienia. Takiej analizy Zarządca nie przedstawił, dlatego jego decyzja o umorzeniu należności uchyla się spod kontroli Sądu.

Nawiązując do wniosków biegłego B. T.: wyniki zaprezentowane w sprawozdaniach S. S. (1) są prawidłowe (korekta za rok 2014 nie wpływa na ogólną ocenę sprawozdań w zakresie prezentowanych wyników). Brak jednak przejrzystości w sprawozdaniach finansowych: szczegółowych obliczeń wynikających z kartotek najemców, analizy bilansowej, analizy płatności najemców i analizy z podejmowanych czynności związanych z zaległościami czynszowymi. Nie są też ujmowane zestawienia sald i obrotów operacji gospodarczych, ani zestawienia sald i obrotów kont księgowych w zakresie wydatków i przychodów pieniężnych w banku i obrotu gotówkowego. Biegły, będący specjalistą z zakresu księgowości, pomimo tych braków mógł dokonać oceny poprawności zaprezentowanych operacji finansowych i wyników zaprezentowanych w sprawozdaniach. Należy jednak oczekiwać, że zarządca sądowy tak skonstruuje swoje sprawozdania, że nie będzie potrzeby zasięgnięcia opinii biegłego przy ocenie jego sprawozdań.

Jeżeli mowa o operacjach finansowych i księgowych: czynnościami zarządcy S. S., negatywnie ocenionymi przez Sąd, były operacje na koncie bankowym nieruchomości. W ocenie Sądu niedopuszczalne jest, by do rachunku bankowego, prowadzonego dla nieruchomości zarządzanej przez zarządcę sądowego, miały dostęp osoby trzecie. Nawet, jeżeli S. S. (1) korzystał z usług (...), to nie uzasadniało to swobodnego dostępu do rachunku bankowego. Sytuacja, w której rachunek bankowy nieruchomości został zajęty przez organy egzekucyjne w związku z egzekwowaniem długów osoby trzeciej jest absolutnie niedopuszczalna i dyskwalifikuje zarządcę. Środki na rachunku bankowym nieruchomości nie są własnością zarządcy sądowego. Zarządca nie może tymi środkami dysponować jak własnymi, a tak właśnie postępował S. S. (1). Dokonywał wypłat z rachunku i korzystał z karty bankomatowej nie tylko w celu regulowania kosztów utrzymania nieruchomości. Te środki zostały następnie zwrócone, ale takie praktyki podważyły zaufanie do Zarządcy sądowego oraz jego rzetelność i stanowiły ważki argument za zmianą zarządcy sądowego. Są również poważnym argumentem za odmową zatwierdzenia złożonych sprawozdań z lat 2014 – 2017.

Podsumowując: ostateczna ocena działań Zarządcy Sądowego w latach 2014 – 2017 wypada negatywnie. Zarządca niedostatecznie dbał o dochodowość nieruchomości, ściąganie czynszów, wypowiedanie umów lokatorom zalegającym z czynszami i występowanie o ich eksmisję. Spowodowało to narastanie, rok do roku, zaległości czynszowych, a w rezultacie mogło doprowadzić do utraty płynności finansowej nieruchomości. Swobodne, z przekroczeniem uprawnień wynikających z przepisów prawa, korzystanie z rachunku bankowego prowadzonego dla nieruchomości i jego udostępnienie osobie trzeciej z narażeniem na zajęcie rachunku za długi osoby trzeciej, jest niedopuszczalne i nie może być akceptowane. Z powyższych względów Sąd odmówił zatwierdzenia sprawozdań za lata 2014 – 2017 r.

Pozytywnie wypada ocena sprawozdania za okres 1 stycznia – 31 października 2018 roku. Wprawdzie i w tym okresie czasu S. S. (1) nie podejmował działań windykacyjnych. W istocie ograniczył się do administrowania

nieruchomością, trzeba mieć jednak na uwadze, że był to okres, w którym liczył się z zakończeniem zarządu przedmiotową nieruchomością, tak ze względu na wniosek o zmianę zarządcy, jak i własną rezygnację ze sprawowania zarządu. W tych okolicznościach pozostawienie istotnych decyzji w sprawach nieruchomości kolejnemu zarządcy było działaniem na korzyść nieruchomości. Nie budzą wątpliwości wyniki finansowe, zaprezentowane w sprawozdaniu końcowym.

Pozytywnie należało ocenić działania zarządcy sądowego K. P. (1) w okresie od przejęcia zarządu sądowego nieruchomością położoną w Ł. przy al. (...) do końca 2019 roku. Okres 2.11.-31.12. 2018 r. to były czynności wiążące się głównie z przejęciem nieruchomości, ustaleniem jej stanu i potrzeb. Był to okres na tyle krótki, że nie należało się spodziewać podjęcia decyzji we wszystkich pilnych sprawach. Natomiast w 2019 roku aktualny Zarządca Sądowy podjął szereg działań, które przyniosły widoczne, pozytywne efekty. Przede wszystkim podjęte działania doprowadziły do dużego zmniejszenia zaległości czynszowych i tym samym zwiększenia dochodów z nieruchomości. Pozytywnie ocenić należy również czynności zmierzające do zmniejszenia kosztów utrzymania nieruchomości z jednoczesnym zapewnieniem jej obsługi na dotychczasowym poziomie, np. poprzez zmianę firmy sprzątającej. Na aprobatę zasługują również podejmowane działania w celu dalszej poprawy stanu technicznego budynków i nieruchomości, jako takiej.

Wnioskodawca do sprawozdań zgłosił szereg uwag, ale jednocześnie sprawozdań nie kwestionował i wniósł o ich zatwierdzenie. Zatem nie wymagają one szerszego omówienia. Część zgłoszonych uwag dotyczyła konsultowania przez Zarządcę decyzji ze współwłaścicielami. Należy postulować, aby zarządca sądowy w miarę możliwości uwzględniał stanowiska współwłaścicieli nieruchomości i podjął z nimi współpracę. Jednak nie jest nimi bezwzględnie związany. Ustanowienie zarządcy sądowego ma bowiem ten skutek, że współwłaściciele nieruchomości tracą uprawnienia do zarządzania nią w zakresie czynności zwykłego zarządu. Jeżeli zaś nie uda się uzyskać ich zgodnego stanowiska co do podjęcia czynności przekraczających zwykły zarząd, a czynności te okażą się konieczne, to brak ich zgody może zostać zastąpiony zgodą sądu.

Z powyższych względów Są zatwierdził sprawozdanie S. S. (1) za okres 1 stycznia – 31 października 2018 roku oraz sprawozdania K. P. (1) za okres 2.11. – 31.12.2018 r. i za rok 2019.