

Sygn.akt. II Ns 781/00/2

POSTANOWIENIE

Dnia 27 czerwca 2018 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR H. S.

Protokolant st. sekr. sąd. E. M.

Po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2018 roku w Łodzi

Na rozprawie

Sprawy z wniosku M. G. (1) i K. G.

Z udziałem A. K., M. K. i A. C. (1)

O zarząd nieruchomości

W przedmiocie wniosku M. G. (1) i K. G. o uchylenie zarządu, wniosku M. G. (1) o zatwierdzenie sprawozdań i wniosku J. W. (1) o zatwierdzenie sprawozdań z zarządu

Postanawia:

1. zatwierdzić w całości sprawozdanie za rok 2017 złożone przez J. W. (1), jako zarządcę nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...),
2. ustalić wynagrodzenie zaliczkowe dla zarządcy nieruchomości położonej w Ł. P. (...) na rok 2018 na kwotę 1.800zł (jeden tysiąc osiemset złotych) miesięcznie, z tym zastrzeżeniem, że ostateczne ustalenie wynagrodzenia nastąpi po okresie sprawozdawczym tj. po 31 marca każdego roku.
3. ustalić wynagrodzenie dla zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na kwotę 21.600 zł (dwadzieścia jeden tysięcy sześćset złotych) za okres sprawowanego zarządu w roku 2017,
4. uchylić zarząd sądowy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) ustanowiony postanowieniem z dnia 12 lutego 2001 roku,
5. odmówić zatwierdzenia sprawozdań M. G. (1) jako zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy, P. (...) za okres od 1 stycznia 2002 roku do dnia 13 grudnia 2014 roku ,
6. umorzyć postępowanie w pozostałym zakresie,
7. zobowiązać J. W. (1) do złożenia sprawozdania końcowego ze sprawowanego zarządu nad nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy, P. 23 w terminie 2 miesięcy.

1.Sygn. akt II Ns 781/00/2

UZASADNIENIE

W dniu 04 marca 1996 roku K. G. wystąpił z wnioskiem o ustanowienie zarządu sądowego nieruchomości położoną w Ł. przy ulicy (...) w osobie wnioskodawcy. Kwestionował aktualny zarząd nieruchomością podnosząc, iż aktualnie

zarządzający nieruchomością nie rozliczają się z pozostałymi współwłaścicielami tejże nieruchomości z uzyskiwanych pożytków, a zarząd sprawowany jest nieprawidłowo.

(wniosek k. 2-3)

Postanowieniem z dnia 12 lutego 2001 roku Sąd ustanowił M. G. (1) zamieszkałą w Ł. przy ul. (...) zarządcą sądowym nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer (...). Zarządca został zobowiązany do corocznego składania Sądowi sprawozdań z podjętych czynności i udokumentowanych sprawozdań rachunkowych, a także do wypłacania współwłaścicielom stosownie do ich udziałów we współwłasności nadwyżki dochodów, powstałej po pokryciu wydatków, w terminach do końca pierwszego kwartału każdego roku kalendarzowego poczynając od roku 2002.

(postanowienie k.116)

W dniu 10 lutego 2012 r. M. G. (1) i K. G., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, złożyli wniosek o odwołanie M. G. (1) z funkcji zarządcy sądowego i uchylenie zarządu sądowego ustanowionego dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta Kw. Nr (...). Nadto, żądali ustalenia, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

W uzasadnieniu wskazano, że M. G. (1) zbyła swój udział w nieruchomości na rzecz męża K. G.. W chwili przejęcia nieruchomości przez zarządcę sądowego kamienica pozostawała w bardzo złym stanie technicznym, od wielu lat nie były dokonywane żadne remonty, konserwacje czy naprawy. W trakcie sprawowania zarządu zostało wykonanych szereg inwestycji, m. in. dach pokryto papą termozgrzewalną, została przeprowadzona wymiana instalacji elektrycznej doprowadzającej energię do klatek, a także wymiana okien na klatkach schodowych, wymiana wszystkich rur kanalizacyjnych oraz generalny remont czterech mieszkań znajdujących się w kamienicy. Obecnie współwłaściciele wyrażają wolę zgodnego podejmowania decyzji w sprawach dotyczących zwykłego zarządu przedmiotową nieruchomością. Nieruchomość nie jest obecnie obciążona żadnymi zaległymi zobowiązaniami. Istniejące w chwili obejmowania zarządu zadłużenie m.in. z tytułu nieuiszczonego podatku od nieruchomości, zobowiązań za dostarczanie wody do nieruchomości oraz z tytułu wywozu śmieci zostało spłacone wobec przekazania na ten cel środków przez współwłaściciela nieruchomości K. G., który łącznie przekazał na spłatę zobowiązań obciążających nieruchomość oraz dokonanie części niezbędnych prac remontowych kwotę ponad 120.000 zł.

(wniosek k. 217-218)

W piśmie z dnia 02 kwietnia 2012 roku M. G. (1) oświadczyła, iż nie miała wiedzy, o tym, że musi przedstawiać sądowi co roku sprawozdania z pełnienia zarządu. Podała, że nie była wzywana do składania sprawozdań od chwili objęcia zarządu. Oświadczyła, że nie posiada dokumentów za 2001 -2005 rok.

(pismo k. 249)

W pismach z dnia 19 marca 2012 roku i 06 kwietnia 2012 roku uczestnik A. K. wyraził zgodę na uchylenie zarządu sądowego sprawowanego nad przedmiotową nieruchomością.

(pisma k. 244 i k. 269)

W piśmie z dnia 25 kwietnia 2012 roku M. G. (1) wniosła o ustalenie i przyznanie na jej rzecz wynagrodzenia za sprawowanie funkcji zarządcy przez cały okres pełnienia tej funkcji.

(pismo k. 273)

Uczestniczka A. C. (1) przychyliła się do wniosku o uchylenie zarządu sądowego ustanowionego dla przedmiotowej nieruchomości i odwołania M. G. (1) z funkcji zarządcy sądowego.

(pismo pełnomocnika A. C. (1) k.308)

W piśmie z dnia 13 sierpnia 2012 r. pełnomocnik A. K. wniósł o oddalenie wniosku o uchylenie zarządu sądowego z uwagi na istnienie podstaw dalszego trwania zarządu oraz nierozliczenia zarządu przez dotychczasowego zarządcę. Wniósł o dokonanie przez zarządcę wypłaty na rzecz współwłaścicieli nadwyżki dochodów uzyskanych z nieruchomości po pokryciu wydatków poczynsży od 12 lutego 2001 roku do 13 sierpnia 2012 roku.

(pismo pełnomocnika A. K. k.334)

Na posiedzeniu w dniu 5 grudnia 2012 r. pełnomocnik wnioskodawców wniósł, w wypadku gdy zostanie wykazane, że między współwłaścicielami nie ma woli współpracy, o zmianę osoby zarządcy poprzez zwolnienie z funkcji M. G. (1) i ustanowienie zarządcy w osobie K. G..

(protokół k.353)

W piśmie z dnia 28 lutego 2013 roku pełnomocnik M. G. (1) wniósł o zatwierdzenie sprawozdań za lata 2006-2012 oraz o przyznanie na rzecz wnioskodawczyni:

- wynagrodzenia w łącznej wysokości 216.000,00 zł. (po 1500 zł za każdy miesiąc sprawowania funkcji zarządcy) i zasądzenie tej kwoty solidarnie od współwłaścicieli nieruchomości,
- zwrotu wydatków poniesionych w związku z pełnieniem funkcji zarządcy w wysokości 52.254 zł z tytułu kosztów poniesionych w związku z dojazdami do kamienicy ze swojego miejsca zamieszkania oraz kosztów rozmów telefonicznych oraz korzystania z Internetu i zasądzenie tej kwoty solidarnie od współwłaścicieli nieruchomości,
- zwrotu wydatków poniesionych na spłatę długów obciążających przedmiotową nieruchomość tj. kwoty 20.000 zł.

(pismo pełnomocnika wnioskodawczyni k. 380-382)

Na posiedzeniu w dniu 22 stycznia 2014 roku pełnomocnik wnioskodawców, wobec braku zgody współwłaścicieli na uchylenie zarządu wniósł o zmianę osoby zarządcy z M. G. (1) na osobę J. W. (1). Pełnomocnik uczestnika A. K. przyłączył się do wniosku o zmianę osoby zarządcy, podtrzymując kandydaturę T. W..

(protokół k. 544-549)

Na posiedzeniu w dniu 9 maja 2014 roku uczestniczka A. C. (1) zmodyfikowała dotychczasowe stanowisko i przyłączyła się do wniosku o zmianę osoby zarządcy.

(protokół k. 624)

Prawomocnym postanowieniem z dnia 17 lipca 2014 roku Sąd zmienił punkt 1 postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny, z dnia 12 lutego 2001 roku w sprawie o sygn. (...) poprzez zmianę zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której w sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta (...) z osoby M. G. (1) na J&P Zarząd (...) z siedzibą w Ł. przy ul. (...).(postanowienie k. 655-661)

W piśmie z dnia 03 stycznia 2015 roku pełnomocnik M. G. (1) wniósł o zatwierdzenie sprawozdań z zarządu złożonych przez M. G. (1). Podtrzymał wniosek M. G. (1) o ustalenie i przyznanie na jej rzecz wynagrodzenia za sprawowanie zarządu nad nieruchomością położoną w Ł., przy ul. (...) - w okresie od marca 2001 roku do grudnia 2014 roku w wysokości 249.000 zł (po 1.500 zł. za każdy miesiąc zarządu) i zasądzenie tej kwoty solidarnie od współwłaścicieli nieruchomości. Podtrzymał także wniosek o zwrot wydatków poniesionych przez M. G. (1) w związku z pełnieniem

funkcji zarządcy w wysokości 55.554,00 zł oraz o rozliczenie kwoty w wysokości 40.000 zł, stanowiącej majątek wnioskodawców, a która przeznaczona została na spłatę długów związanych z nieruchomością, a istniejących w czasie objęcia przez M. G. (1) zarządu nieruchomością i zasądzenie od współwłaścicieli nieruchomości na rzecz M. G. (1) kwoty 20.000 zł.

(pismo pełnomocnika wnioskodawczyni k. 679-680)

W piśmie z dnia 14 kwietnia 2015 roku zarządca sądowy J. W. (1) wniosła o ustalenie ryczałtowego wynagrodzenia w wysokości 1.800 zł miesięcznie począwszy od protokolarnego przejęcia nieruchomości w zarząd 02 marca 2015 roku.

(wniosek k. 691)

W piśmie z dnia 23 lipca 2015 roku pełnomocnik uczestnika A. K. poinformował o zawarciu przez wszystkich uczestników niniejszego postępowania w dniu 02 lutego 2015 roku pozasądowej ugody mocą której uczestnicy rzekli się wobec siebie wszelkich roszczeń dotyczących nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...), za okres od 12 lutego 2001 roku do 31 grudnia 2013 roku. Pełnomocnik cofnął w imieniu swojego mocodawcy roszczenia zgłoszonego wobec M. G. (1) za lata 2001-2013 ograniczając roszczenia jedynie do rozliczenia zarządu za okres od 01 stycznia 2014 roku do dnia przejęcia zarządu przez nowego zarządcę sądowego w osobie J. W. (2).

(pismo pełnomocnika uczestnika k. 736-739)

W piśmie z dnia 31 marca 2016 roku J. W. (1) składając sprawozdanie z zarządu za rok 2015 wniosła o zatwierdzenie jej wynagrodzenia za rok 2015 na kwotę 18.000 zł brutto.

(pismo k. 892)

Na posiedzeniu w dniu 02 września 2016 roku pełnomocnik wnioskodawców cofnął wniosek wobec uczestników K. w zakresie zgłoszonego żądania wynagrodzenia i wydatków dla M. G. (1) za okres od 2002 do końca 2013 roku, gdyż strony w tym zakresie zawarły ugodę. Co do roku 2014 podtrzymał wniosek o przyznanie wynagrodzenia jak i zwrot wydatków ponoszonych przez M. G. (1) od wszystkich współwłaścicieli, a co do okresu od 2002 do końca 2013 roku podtrzymał żądanie wynagrodzenia i zwrotu wydatków wobec A. C. (1). Zgadzał się ze stawką dla obecnego zarządcy w kwocie 1800 zł miesięcznie.

(protokół k. 988-990)

Pełnomocnik uczestnika A. K. i A. K. jako pełnomocnik M. K. nie wnosił zastrzeżeń, co do określenia zaliczkowego wynagrodzenia nowego zarządcy w kwocie 1800 zł miesięcznie.

(protokół rozprawy k. 988-990)

Postanowieniem z dnia 02 września 2016 roku Sąd zatwierdził w całości sprawozdanie za rok 2015 złożone przez J. W. (1) jako zarządcę nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), ustalił wynagrodzenie zaliczkowe dla zarządcy nieruchomości położonej w Ł. P. (...) na rok 2016 na kwotę 1.800zł miesięcznie z tym zastrzeżeniem, że ostateczne ustalenie wynagrodzenia nastąpi po okresie sprawozdawczym tj. po 31 marca każdego roku, ustalił wynagrodzenie dla zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na kwotę 18.000 zł za okres sprawowanego zarządu w roku 2015. (postanowienie k. 991)

Na posiedzeniu w dniu 17 marca 2017 roku pełnomocnik wnioskodawców wniósł o uchylenie zarządu z uwagi na to, że między K. G., A. K. i M. K. jest zgoda co do dalszego sposobu sprawowania zarządu nad nieruchomością.

(stanowisko pełnomocnika wnioskodawców protokół rozprawy k. 1037-1039)

Pełnomocnik uczestnika A. K. przyłączył się do wniosku pełnomocnika wnioskodawców o uchylenie zarządu sądowego z uwagi na to, że K. G., A. K. i M. K. porozumieili się co do dalszego zarządu nieruchomością.

(stanowisko pełnomocnika wnioskodawców protokół rozprawy k. 1037-1039)

W piśmie z dnia 06 kwietnia 2017 roku A. K. działając w imieniu własnym i brata M. K. wniósł o zatwierdzenie wszystkich sprawozdań z zarządu złożonych przez M. G. (1) oświadczając, iż nie kwestionuje ich poprawności. Cofnął wniosek o wypłatę dochodów uzyskanych z nieruchomości w Ł. przy ulicy (...) za cały okres sprawowania zarządu, w tym za okres od 01 stycznia 2014 roku do chwili zakończenia zarządu przez M. G. (1), tj. do dnia 02 marca 2015 roku i zrzekł się roszczenia w tym zakresie.

(pismo uczestnika k. 1048)

W piśmie z dnia 05 kwietnia 2017 roku M. G. (1) cofnęła wniosek o zasądzenie od A. K. i M. K. zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość w okresie od 01 stycznia 2014 roku do chwili zakończenia wykonywania przez M. G. (1) funkcji zarządcy sądowego do dnia 02 marca 2015 roku ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie. Cofnęła wniosek o przyznanie od A. K. i M. K. wynagrodzenia za sprawowanie zarządu nieruchomością od 01 stycznia 2014 roku do 02 marca 2015 roku ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie.

(pismo uczestniczki k. 1076)

Postanowieniem z dnia 18 sierpnia 2017 roku Sąd zatwierdził w całości sprawozdanie za rok 2016 złożone przez J. W. (1), jako zarządcę nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), ustalił wynagrodzenie zaliczkowe dla zarządcy nieruchomości położonej w Ł. P. (...) na rok 2017 na kwotę 1.800 zł miesięcznie, z tym zastrzeżeniem, że ostateczne ustalenie wynagrodzenia nastąpi po okresie sprawozdawczym tj. po 31 marca każdego roku, ustalił, wynagrodzenie dla zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na kwotę 21.600.00 zł za okres sprawowanego zarządu w roku 2016.

(postanowienie k. 1079)

W piśmie z dnia 31 stycznia 2018 roku pełnomocnik wnioskodawców poinformował o zawarciu pomiędzy M. G. (1), a A. C. (2) ugody, w której zrzekły się wzajemnie wszelkich roszczeń związanych z zarządem sprawowanym przez M. G. (1). Cofnął wszystkie roszczenia zgłoszone wobec A. C. (1).

(pismo pełnomocnika k. 1091)

W piśmie z dnia 31 stycznia 2018 roku pełnomocnik A. C. (2) cofnął wszystkie roszczenia zgłoszone wobec M. G. (1).

(pismo pełnomocnika k. 1095)

W dniu 23 marca 2018 roku J. W. (1) złożyła sprawozdanie finansowe za rok 2017 zamykający się nadpłatą na kwotę 113.303,14 zł.

(pismo k. 1098)

Na posiedzeniu w dniu 27 kwietnia 2018 roku pełnomocnik wnioskodawców wniósł o uchylenie zarządu sądowego, gdyż nie ma już sporu między uczestnikami. W pozostałym zakresie cofnął wszystkie roszczenia zgłoszone przez M. G. (1) jako zarządcę sądowego. Wyjaśnił, że wnioskodawcy i uczestnicy chcą powierzyć zarząd na drodze umowy cywilnoprawnej J. W. (1). W imieniu K. G. i M. G. (1) oświadczył, iż nie ma zastrzeżeń i uwag do sprawozdania J. W. (1) z zarządu nieruchomością za 2017 rok.

(stanowisko pełnomocnika wnioskodawców protokół k. 1107-1109)

Pełnomocnik uczestnika A. K. oraz pełnomocnik uczestniczki A. C. (1) przyłączyli się do wniosku o uchylenie zarządu. Nie zgłaszali zastrzeżeń do otrzymanych sprawozdań z zarządu za 2017 rok.

(stanowisko pełnomocnika uczestnika protokół k. 1107-1109)

W piśmie z dnia 07 maja 2018 roku pełnomocnik uczestnika M. K. przyłączył się do wniosku o uchylenie zarządu. Nie zgłaszał zastrzeżeń do sprawozdania z zarządu za 2017 rok.

(pismo pełnomocnika k. 1110)

Na posiedzeniu w dniu 27 czerwca 2018 roku pełnomocnik wnioskodawców wniósł o zatwierdzenie sprawozdań finansowych złożonych przez M. G. (1). Pełnomocnicy uczestników przyłączyli się do stanowiska pełnomocnika wnioskodawców.

(protokół k. 1113-1115)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczysta numer (...) stanowi współwłasność K. G. (udział w 31/72 części), A. C. (1) (udział w 17/72 części), A. K. (12/72 części) i M. K. (12/72 części). Na terenie nieruchomości znajduje się 40 lokali mieszkalnych i 3 lokale użytkowe.

(bezsporne, odpis zupełny księgi wieczystej k. 229-234, uchwała k. 317-318)

W drodze umowy darowizny z dnia 31 marca 2011 roku M. G. (1) darowała swój udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości swojemu mężowi K. G..

(umowa darowizny k. 224-228)

M. G. (1) jako zarządca nieruchomości przy ulicy (...) nie realizowała obowiązku składania corocznych sprawozdań finansowych z zarząd nieruchomością na bieżąco. W 2002 roku złożyła sprawozdanie za 2000 rok. Nie posiadała sprawozdań za lata 2002-2005. W toku postępowania M. G. (1) złożyła część opisową sprawozdania z zarządu kamienicą za okres od 2002 roku do 2010 roku oraz rachunki związane z zarządaniem za okres od 2006 r. do 2010 r., a także księżkę obiektu budowlanego. W aktach znajdują się także sprawozdania z zarządu obejmujące rok 2011, 2012 oraz 2013. Wnioskodawczyni złożyła również sprawozdania za okres 2002- 2005 wraz z zeznaniami podatkowymi z tego okresu. M. G. (1) nie dysponuje rachunkami dotyczącymi sprawowanego zarządu za okres od 2001 do 2005 roku. W 2016 roku po wydaniu pierwszej opinii przez biegłego M. G. (1) zaczęła składać do akt opisane wykazy lokali oraz sprawozdanie z zarządu za lata 2002-2014.

(sprawozdanie k. 216a-216i, uzupełnienie k. 216n-216v, pismo M. G. (1) k. 249, sprawozdanie z zarządu k.250-253, zestawienia dochodów i kosztów zarządu za okres 2006-2010 k.254-258, księżka obiektu budowlanego k.259-266v, sprawozdanie z zarządu za rok 2011 k. 274—275, sprawozdanie za rok 2012 k. 351-352, sprawozdania za lata 2006-2011 z załącznikami k. 383-427, sprawozdanie za 2012 rok k 445-452, sprawozdanie z zarządu za rok 2013 k.601- 615, sprawozdania za lata 2002 – 2005 oraz zeznania PIT k.558- 579, wykazy lokali k. 905-908, k. 911-914, k. 930-937, sprawozdanie k. 971- 987, faktury w teczce dokumentów)

M. G. (1) do 2006 roku mieszkała w nieruchomości przy ulicy (...). Po wyprowadzeniu z nieruchomości przyjeżdżała do niej często. W czasie sprawowania nadzoru wnioskodawczyni przeprowadziła remonty dachów, zmodernizowała instalację elektryczną, wymieniła okna na klatkach schodowych i drzwi, rury kanalizacyjne. Wnioskodawczyni przeprowadzała remonty wynajmowanych lokali.

(zeznania świadków: E. R. k. 546-547, A. P. k. 547-549, R. R. (1) k. 647-649, zeznania wnioskodawczyni k. 649-652, zeznania wnioskodawcy k. 652-653, zeznania uczestnika A. K. k. 653, zeznania uczestniczki A. C. (1) k. 653-654)

W latach 2002-2005 M. G. (1) dochody z kamienicy wpisywała do swoich PIT-ów. Wnioskodawczyni nie rozliczała się ze współwłaścicielami z dochodów z kamienicy, nie przekazywała im sprawozdań z zarządu. Wnioskodawczyni nie żądała od współwłaścicieli pieniędzy na spłatę zadłużenia kamienicy.

(zeznania PIT k.558- 579, zeznania wnioskodawczyni k. 649-652, zeznania uczestnika A. K. k. 653)

W latach 2001 – 2013 zarząd nieruchomością przy ulicy (...) w Ł. sprawowany był nieprofesjonalnie i w znacznym stopniu nieprawidłowo, zaś sposób rozliczania przychodów z nieruchomości skutecznie uniemożliwił jakąkolwiek weryfikację faktycznie uzyskiwanych przychodów.

W książce obiektu budowlanego założonej przez M. G. (1), w całym okresie sprawowania przez nią zarządu przedmiotową nieruchomością, nie ma żadnego wpisu potwierdzającego istnienie rzekomo złego stanu technicznego nieruchomości. W książce obiektu budowlanego założonej w marcu 2001 roku nie wypełniono danych technicznych charakteryzujących obiekt. Nie wykonanie przez zarządcę przedmiotową nieruchomości żadnego obligatoryjnego przeglądu jednorocznego ani pięcioletniego jak i nie przedstawienie żadnego dokumentu dot. wykonania prac remontowych przez najemców w całym okresie sprawowania zarządu, skutecznie uniemożliwiło biegłemu ocenę stanu technicznego w poszczególnych latach okresu opiniowanego. Z uwagi, iż w wykonanych przez dwóch niezależnych inżynierów budownictwa lądowego, przeglądach stanu technicznego budynku przy ulicy (...) w Ł. w kwietniu 2015 roku / przegląd pięcioletni - mgr inż. K. i przegląd jednoroczny / mgr. inż. - R. / określono stan techniczny budynku jako dostateczny / w kwestionowanej opinii z dnia 10 lutego 2016 roku przyjęto, iż stan techniczny budynku w całym okresie opiniowanym był dostateczny, co oznacza, iż nie różnił się od stanu technicznego setek budynków wielolokalowych w Ł. wybudowanych u schyłku 19 wieku i użytkownych do dnia dzisiejszego.

Uwzględniając stan nieruchomości w dacie przejęcia zarządu przez M. G. (1) można zaakceptować w okresie do 31 grudnia 2002 roku współczynnik efektywności najmu jako 80 %. Efektywność najmu wynosząca 80 % dotyczy wyłącznie budynków zarządzanych przez gminne Administracje (...). Uzyskiwane wg wersji zarządcy sądowego M. G. (1), przychody z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w okresie 2001- 2013 stanowią mniej niż 40 % wysokości możliwych do uzyskania przychodów przy prawidłowym sprawowaniu zarządu i naliczaniu stawek czynszu najmu w dolnych granicach wysokości stawek rynkowych. Przychód w roku 2012 obejmujący czynsz + opłaty za media wynosił wg M. G. - 100 243, 08 zł (w tym przychód z czynszu wynosił ok. 70 000 zł), a możliwy do uzyskania przychód tylko z tytułu czynszu, przy minimalnych stawkach najmu powinien wynosić w roku 2012 - 238 295 złotych. Oznacza to, iż efektywność najmu w roku 2012 była niższa niż 30%, co jest ewenementem nawet wśród nieudolnych zarządców nieruchomości, których zwalnia się z pracy jak mają efektywność najmu niższą niż 80 %.

W ocenie biegłego niemożliwe do zweryfikowania są rozliczenia M. G. (1) dotyczące lat 2001 -2013. Wynikają z nich oczywiste nieprawidłowości jak zaliczenie do kosztów nieruchomości podatku dochodowego [PIT 36] płaconego przez zarządcę nieruchomości czy zawyżony podatek od nieruchomości w roku 2001. Mimo to nieruchomość powinna przynosić dochód.

Wszystkie powierzchnie lokali zostały zaokrąglone do pełnych metrów kwadratowych. W żadnej z zawartych umów najmu nie zawarto informacji o parametrach wynajmowanego lokalu. Dla każdego lokalu została ustalona inna wysokość stawki czynszu najmu. Nie jest możliwym potraktowanie zbioru pokwitowań za uiszczany czynsz załączonych przez ówczesnego zarządcę opiniowanej nieruchomości jako wiarygodny materiał nie znając obowiązujących umów najmu w całym trzynastoletnim okresie sprawowania zarządu. Nie można uznać uzyskanych przychodów z tytułu czynszu jako wiarygodne nie znając ile wynosiła ich wysokość wg zawartych umów najmu. Nawet gdyby zarządca nieruchomości przedstawił podstawowe i elementarne dokumenty, jakim są umowy najmu a zestaw dokumentacji księgowej potwierdziłby, iż uiszczane kwoty odpowiadają umowom najmu, to nie świadczyłoby

o prawidłowym sprawowaniu zarządu przedmiotową nieruchomością a jedynie nie stwarzałyby wątpliwości, co do faktycznych rozliczeń zarządcy z najemcami.

Czynsz regulowany do dnia 31 XII 2004 roku obowiązywał jedynie w lokalach w których umowę najmu zawarto przed wejściem w życie ustawy tzn. przed 12 XI 1994 roku. Z analizy ksiąg lokali mieszkalnych przedmiotowej nieruchomości nie wynikało, aby w jakimkolwiek lokalu mieszkalnym umowa najmu zawarta był przez 12 XI 1994 roku.

(pisemna opinia biegłego k. 751-849, pierwsza pisemna uzupełniająca opinia k. 1016-1021, druga pisemna uzupełniająca opinia k. 1068-1072)

W dniu 02 marca 2015 roku J. W. (1) podpisała protokół zdawczo-odbiorczy nieruchomości przy ulicy (...).

(protokół k. 696-697)

W dniu 31 marca 2016 roku J. W. (1) złożyła sprawozdanie z zarządu za rok 2015, z którego wynika, iż rok ten zamyka się nadpłatą 56.777,75 zł. Nadpłata została zdeponowana na rachunku bankowym do dyspozycji współwłaścicieli.

(sprawozdanie k. 893-899, pismo k. 921)

W dniu 09 marca 2017 roku J. W. (1) złożyła sprawozdanie z zarządu za rok 2016, z którego wynika, iż rok ten zamyka się nadpłatą 65.130,14 zł.

(sprawozdanie k. 1029-1034)

W dniu 23 marca 2017 roku J. W. (1) złożyła sprawozdanie z zarządu za rok 2017, z którego wynika, iż rok ten zamyka się nadpłatą 113.303,14 zł.

(sprawozdanie k. 1099-1104)

W niniejszej sprawie uczestnik A. K. działa także jako pełnomocnik uczestnika M. K..

(pełnomocnictwo k.312-313)

Podstawą poczynienia ustaleń niniejszej sprawy był zgromadzony materiał dowodowy, zwłaszcza w postaci dokumentów. Uzupełnieniem ustaleń w zakresie sprawowania zarządu przez M. G. (1) były zeznania świadków: E. R., A. P. i R. R. (1) oraz wnioskodawców i uczestników.

W zakresie oceny prawidłowości przedstawionych przez M. G. (1) sprawozdań Sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu rachunkowości J. K.. Biegły w szerokim zakresie ustosunkował się do sposobu sprawowania zarządu przez wnioskodawczynię. Opinia biegłego w sposób pełny, jasny, jednoznaczny wyjaśniła zagadnienia zasad prowadzenia ewidencji i sporządzenia sprawozdania z zarządu nad nieruchomością stanowiącą współwłasność osób fizycznych. Wnioski płynące z opinii biegłego są wewnętrznie spójne. Nadto biegły w sposób wyczerpujący odniósł się do wszystkich zarzutów podnoszonych przez pełnomocnika wnioskodawczyni. Pełnomocnik wprawdzie kwestionował opinię i złożył wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, jednakże z uwagi na porozumienie zainteresowanych cofnął ten wniosek.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie rozpoznaniu podlegały dwa wnioski o zatwierdzenie sprawozdań przedstawionych przez zarządcę: M. G. (1) za okres od 01 stycznia 2002 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku oraz przez J. W. (1) za rok 2017. Ponadto, Sąd rozpoznawał wniosek M. G. (1) i K. G. o uchylenie zarządu nad nieruchomością położoną W Ł. przy ulicy (...).

Stosownie do treści art. 935 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c., zarządca sądowy nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Ma on prawo pobierać wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne. W sprawach wynikających z zarządu nieruchomością zarządca może pozywać i być pozywany. Jak wynika z § 2 powołanego przepisu, zarządcy wolno zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione.

Natomiast, zgodnie z § 3 art. 935 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c., czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarządca może wykonywać tylko za zgodą współwłaścicieli, a w jej braku - za zezwoleniem sądu, który przed wydaniem postanowienia wysłucha wierzyciela, dłużnika i zarządcę, chyba że zwłoka groziłaby szkodą, gdy są na to wystarczające środki finansowe.

Przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną ani 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.

W świetle ugruntowanych poglądów doktryny i orzecznictwa zarząd obejmuje całokształt czynności prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy wspólnej, które dotyczą owej rzeczy bezpośrednio lub pośrednio poprzez osiągnięty skutek gospodarczy (tak między innymi Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały 7 sędziów z dnia 10 kwietnia 1991 roku, III CZP 76/90, OSNC 1991, nr 10-12, poz. 117 w uchwale 7 sędziów z dnia 25 marca 1994 roku, III CZP 182/93, OSNC 1994, nr 7-8, poz. 146). Czynnościami zarządcy mieszczącymi się w zakresie zwykłego zarządu są na przykład: pobieranie czynszu, bieżące remonty i naprawy nieruchomości tak by zapewnić niezakłócone działanie istniejących w budynkach instalacji, zabezpieczyć budynki przed zalaniem lub innymi zdarzeniami mogącymi negatywnie wpływać na ich stan. W miarę posiadanych środków zarządca powinien organizować remonty bieżące, zapewniające utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym. Za czynności przekraczające zwykły zarząd, na które zarządca winien uzyskać zgodę współwłaścicieli lub zezwolenie sądu uważa się: zmianę przeznaczenia nieruchomości czy kapitalny remont budynku (tak między innymi Stanisław Rudnicki „Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe” Warszawa 2002 rok).

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, jak również 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.

Sprawozdanie zarządcy winno obejmować wymienienie podjętych przez zarządcę czynności ze wskazaniem celu ich podjęcia, zamierzonych i osiągniętych rezultatów oraz przedstawienie sprawozdania rachunkowego, ze wskazaniem osiągniętych z nieruchomości dochodów i pożytków oraz poczynionych wydatków. Konieczne jest także złożenie dokumentów potwierdzających sprawozdanie rachunkowe. Ocena sprawozdania dokonywana jest przez sąd zarówno z punktu widzenia jego prawdziwości, rzetelności i prawidłowości, jak również pod kątem celowości dokonanych czynności (art. 935 k.p.c.).

W oparciu o przepis art. 937 § 2 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. Sąd zatwierdził sprawozdania zarządcy sądowego J. W. (1) z zarządu sprawowanego w 2017 roku. Złożone sprawozdanie odpowiada wymogom określonym w art. 937 § 1 k.p.c. i dostatecznie dokumentuje uzyskiwane dochody i poczynione wydatki. Wnioskodawcy oraz uczestnicy nie wnosili zastrzeżeń do złożonego przez zarządcę sprawozdania.

Rozstrzygając w punkcie 3 postanowienia o wysokości wynagrodzenia zarządcy, Sąd był obowiązany stosować przepis art. 939 § 1 k.p.c., zgodnie z którym wysokość wynagrodzenia sąd określa odpowiednio do nakładu pracy i

dochodowości nieruchomości. Na uwagę zasługuje przy tym okoliczność podnoszona zarówno w judykaturze, jak i w piśmiennictwie, że w przypadku zarządu sądowego kwestia dochodowości nieruchomości ma znaczenie drugorzędne.

W niniejszej sprawie wnioskodawcy i uczestnicy nie kwestionowali miesięcznej stawki wynagrodzenia zarządcy J. W. (1) zaproponowanej przez nią na kwotę 1.800 zł. Pamiętać należy, że o ile zarządca nie jest współwłaścicielem nieruchomości, musi spełniać wymagania określone przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2004r, nr 261, poz. 2603), która zarządzanie nieruchomościami definiuje jako działalność zawodową. Z. sprawując zarząd sądowy nieruchomości, swoje czynności wykonuje w ramach działalności zarobkowej i ma prawo oczekiwać wynagrodzenia adekwatnego do rozmiarów swoich obowiązków, ale i realiów rynkowych.

Konkludując, Sąd ustalił wynagrodzenie dla zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na kwotę 21.600 zł (1.800 zł x 12 miesięcy) za okres sprawowanego zarządu w roku 2017.

Jednocześnie przy braku sprzeciwu wnioskodawców i uczestników Sąd, w punkcie 2 postanowienia ustalił wynagrodzenie zaliczkowe dla zarządcy nieruchomości położonej w Ł. P.(...) na rok 2018 na kwotę 1.800 zł miesięcznie, z tym zastrzeżeniem, że ostateczne ustalenie wynagrodzenia nastąpi po okresie sprawozdawczym tj. po 31 marca każdego roku.

Zgodnie z art. 203 k.c. jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Jednakże z uwagi na to iż właściciele nieruchomości porozumieli się co do sposobu jej zarządzania, i zgodnie wyrazili wolę powierzenia zarządu nad nieruchomością przy ulicy (...) J. W. (1) w drodze umowy cywilnej odpadła przesłanka prowadzenia zarządu sądowego nad tą nieruchomością, wobec czego Sąd na podstawie art. 614 k.p.c. uchylił zarząd sądowy tejże nieruchomości ustanowiony postanowieniem z dnia 12 lutego 2001 roku orzekając jak w punkcie 4 postanowienia.

Sąd nie znalazł natomiast podstaw do zatwierdzenia sprawozdań M. G. (1) za okres od 01 stycznia 2002 roku do 13 grudnia 2014 roku.

Przed wszystkim M. G. (1) mimo ustawowego obowiązku nie składała sądowi w terminach sprawozdań. Dopiero na wezwanie Sądu w 2012 roku zaczęła składać sprawozdania za ubiegłe lata. Sprawozdania te w ocenie Sądu w większości przygotowywane były na potrzeby niniejszej sprawy, nie wynikały zaś z prawidłowo prowadzonego zarządu.

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.). Obowiązujące przepisy nie definiują pojęcia zwykłego zarządu, ani nie wymieniają choćby przykładowo czynności mieszczących się w ramach zwykłego zarządu, dlatego ocena czynności podejmowanych przez zarządcę z tego punktu widzenia może nasuwać wątpliwości. Ocena musi być dokonywana indywidualnie w odniesieniu do konkretnego stanu faktycznego (por. wyrok SN z dnia 13 kwietnia 1966 r., II CR 24/66, LEX nr 5970).

Prawidłowe zarządzanie nieruchomością polega przede wszystkim na: a). podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, b). prawidłowym ustalaniu przychodów z nieruchomości tj. przede wszystkim ustalaniu wysokości możliwego do uzyskania czynszu z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych, odpowiadającym relacjom rynkowym i obowiązującym zasadom ustalania stawek czynszowych. c). zachowaniu proporcji pomiędzy przychodami i kosztami zarządu czyli poniesionymi wydatkami z zachowaniem wszystkich obowiązujących przepisów, norm i uchwał.

Wskaźnikiem prawidłowego egzekwowania przychodu z tytułu należnego czynszu jest „współczynnik efektywności najmu”, który jest ilorazem kwoty faktycznie otrzymanego czynszu do wysokości hipotetycznego czynszu możliwego uzyskania tj. przy założeniu „iż cała powierzchnia lokali w całym okresie jest wynajmowana, a najemcy nie zalegają z opłatami. Współczynnik efektywności najmu dla budynków o parametrach odpowiadających budynkowi przy ul. (...) w Ł. przy prawidłowo sprawowanym zarządzie nie powinien być niższy niż = 85 %. Przychody nieruchomości stanowią przede wszystkim czynsze za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych. Dodatkowym źródłem przychodów mogą być jeszcze wpływy z dzierżawy dodatkowych pomieszczeń gospodarczych, garaży lub gruntu. Koszt zarządu nieruchomością tzn. poniesione wydatki stanowią przede wszystkim: a). koszty zarządzania (wynagrodzenie zarządcy), b). koszty utrzymania stanu technicznego obiektów budowlanych nieruchomości / budynki mieszkalne i gospodarcze / oraz terenów niezabudowanych /podwórza, ciągi komunikacyjne, tereny zielone I, które stanowią: remonty, konserwacja bieżąca, drobne naprawy, usuwanie awarii technicznych, usługi kominiarskie, przeglądy techniczne, orzeczenia i ekspertyzy dot. stanu technicznego obiektów budowlanych nieruchomości oraz inwentaryzacje budynków względnie lokali, projekty dot. modernizacji bądź przebudowy, c). opłaty związane z utrzymaniem czystości i porządku, d). opłaty za dostarczane media do pomieszczeń użytku wspólnego, e). ubezpieczenia, podatki.

Zarządca obowiązany jest do wykonywania czynności potrzebnych do prawidłowej gospodarki rzeczą i uprawniony jest do pobierania z niej dochodów, a po pokryciu wydatków wypłaca pozostałym współwłaścicielom nadwyżkę (art. 613 k.p.c.) W sprawach wynikających z zarządu zarządca może pozywać i być pozwany (art. 934 k.p.c. i art. 935 k.p.c. w zw. z art. 612, 613 i 615 k.p.c.). W przypadku zatem zarządu sądowego, skuteczne działania zarządcy w kwestii pobierania czynszu są przejawem prawidłowej gospodarki rzeczą.

Z opinii biegłego jednoznacznie wynika, że w latach 2001 – 2013 zarząd nieruchomością przy ulicy (...) w Ł. sprawowany był nieprofesjonalnie i w znacznym stopniu nieprawidłowo, ze szkodą dla współwłaścicieli nieruchomości, zaś sposób rozliczania przychodów z nieruchomości skutecznie uniemożliwił jakąkolwiek weryfikację faktycznie uzyskiwanych przychodów. M. G. (1) nie posiadała pełnej dokumentacji wydatków, rachunków, faktur za prace remontowe, zakupy materiałów. Nie prowadziła dokumentacji księgowej.

Uzyskiwane przychody z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w okresie 2001- 2013 stanowią mniej niż 40 % wysokości możliwych do uzyskania przychodów przy prawidłowym sprawowaniu zarządu i naliczaniu stawek czynszu najmu w dolnych granicach wysokości stawek rynkowych.

Nieemożliwe do zweryfikowania są rozliczenia M. G. (1) dotyczące lat 2001 -2014. Wynikają z nich oczywiste nieprawidłowości jak zaliczenie do kosztów nieruchomości podatku dochodowego - PIT 36, płaconego przez zarządcę nieruchomości czy zawyżony podatek od nieruchomości w roku 2001. Zarządca nie rozliczała się ze współwłaścicielami nieruchomości ze sprawowanego zarządu. Nie ma żadnych dokumentów potwierdzających jaki był stan finansowy nieruchomości (stan otwarcia) w kolejnych latach sprawowanego zarządu. Brak tych danych uniemożliwia ocenę i zatwierdzenie sprawozdań z zarządu za wymienione lata.

W książce obiektu budowlanego założonej przez M. G. (1), w całym okresie sprawowania przez nią zarządu przedmiotową nieruchomością, nie ma żadnego wpisu potwierdzającego istnienie stanu technicznego nieruchomości. Brak jest adnotacji o okresowych przeglądach, pracach remontowych.

Wszystkie powierzchnie lokali zostały zaokrąglone do pełnych metrów kwadratowych. W żadnej z zawartych umów najmu nie zawarto informacji o parametrach wynajmowanego lokalu. Dla każdego lokalu została ustalona inna wysokość stawki czynszu najmu.

O nieprawidłowości w sprawowaniu zarządu przez M. G. (1) świadczą również okoliczność, iż po zmianie zarządcy przez trzy kolejne lata nieruchomość zaczęła przynosić zyski, które w kolejnych latach wzrastały.

Okoliczności te potwierdzają, iż zarząd sprawowany przez M. G. (1) nie spełnia wymagań o jakich mowa w art. 935 k.p.c.

W toku postępowania M. G. (1) wniosła o ustalenie i przyznanie na jej rzecz wynagrodzenia za sprawowanie funkcji zarządcy przez cały okres pełnienia tej funkcji, zwrot zwrotu wydatków poniesionych w związku z pełnieniem funkcji zarządcy w wysokości 52.254 zł z tytułu kosztów poniesionych w związku z dojazdami do kamienicy ze swojego miejsca zamieszkania oraz kosztów rozmów telefonicznych oraz korzystania z Internetu i zasądzenie tej kwoty solidarnie od współwłaścicieli nieruchomości, zwrotu wydatków poniesionych na spłatę długów obciążających przedmiotową nieruchomość tj. kwoty 20.000 zł, rozliczenie kwoty w wysokości 40.000 zł, stanowiącej majątek wnioskodawców, a która przeznaczona została na spłatę długów związanych z nieruchomością, a istniejących w czasie objęcia przez M. G. (1) zarządu nieruchomością i zasądzenie od współwłaścicieli nieruchomości na rzecz M. G. (1) kwoty 20.000 zł.

Uczestnik A. K. żądał pierwotnie rozliczenia zarządu za lata 2001-2013, a następnie w toku postępowania ograniczył roszczenia jedynie do rozliczenia zarządu za okres od 01 stycznia 2014 roku do dnia przejęcia zarządu przez nowego zarządcę sądowego w osobie J. W. (2).

Z uwagi na zawarcie między wnioskodawcami i uczestnikami M. K. i A. K. kolejnych ugód pozasądowych wnioskodawcy i uczestnicy cofnęli swoje wzajemne roszczenia.

Ponadto, pomiędzy M. G. (1), a A. C. (2) została zawarta ugoda, w której zrzekły się wzajemnie wszelkich roszczeń związanych z zarządem sprawowanym przez M. G. (1). Pełnomocnicy cofnęli wszelkie roszczenia zgłoszone wobec A. C. (1) i M. G. (1).

W świetle tych okoliczności Sąd na podstawie art. 355 k.p.c., w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. umorzył postępowania w zakresie tych roszczeń orzekając jak w punkcie 6 postanowienia.

Zgodnie z art. 937 § 1 k.p.c. Sąd zobowiązał J. W. (1) do złożenia sprawozdania końcowego ze sprawowanego zarządu nad nieruchomością przy ulicy (...) w terminie 2 miesięcy, jak w punkcie 7 postanowienia.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.