

Sygn. akt: I Ns 341/19

POSTANOWIENIE

Dnia 30 października 2019 r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Andrzej Antkiewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Monika Kopczyńska

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2019 r. w Grudziądzu na rozprawie

sprawy z urzędu

z udziałem U. N., W. B., S. B., M. B. (1), D. B., M. B. (2), B. K., B. C., Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G., P. N., B. R., J. R., E. W., H. C., I. C., A. K. (1), J. C., A. B., małoletnich O. W. i P. W. reprezentowanych przez przedstawiciela ustawowego A. W. oraz zarządcy - Zespołu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Oddział w T.

w ramach nadzoru nad zarządem nieruchomością

postanawia:

I. zwolnić od udziału w sprawie w charakterze uczestnika B. C.;

II. zatwierdzić sprawozdania obejmujące okres od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r. z zarządu nieruchomością położoną przy ul. (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), sporządzone przez zarządcę nieruchomości Zespół (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Oddział w T.;

III. przyznać zarządcy Zespołowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Oddział w T. wynagrodzenie za sprawowanie w okresie opisanym w punkcie I sentencji zarządu nieruchomością położoną przy ul. (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), w łącznej wysokości 10.366,08 zł (dziesięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt sześć złotych osiem groszy);

IV. nakazać zarządcy nieruchomości wypłacenie współwłaścicielom nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), stosownie do ich udziałów, nadwyżki dochodów w 2018 r. po pokryciu wydatków, tj. kwoty 15.397,26 zł (piętnaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych dwadzieścia sześć groszy) w terminie 14 dni od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia.

Sygn. akt I Ns 341/19

UZASADNIENIE

W dniu 28 marca 2019 r. Zespół (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Oddział w T. – zarządca sądowy nieruchomości przy ul. (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) złożył sprawozdanie z zarządu nieruchomością za okres

od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

Uczestnik J. R. złożył zastrzeżenie do sprawozdania i wniósł o wypłacenie nadwyżki dochodu, który został wykazany w sprawozdaniu za 2018 roku. Wskazał, że dochody te są mu niezbędne do podjęcia właściwego leczenia i rehabilitacji w związku z konieczną operacją rekonstrukcji barku. Zarzucił zarządcy nieruchomości, że w 2018 roku nie wykonał żadnych prac remontowych, pomimo iż uczestnik o to wielokrotnie wnosił. Wskazał, że przyszłe naprawy mogą zostać sfinansowane z wpływów za 2019 rok. Ponadto podkreślił, że zarządca nie wypełniał obowiązku utrzymania porządku i czystości w nieruchomości.

Pełnomocnik uczestniczki B. R. – A. R. (1) wniosła o odrzucenie sprawozdania z zarządu nieruchomością, ponieważ dane w nim zawarte są niepełne. Zdaniem pełnomocnika przedstawione sprawozdanie nie może być rozpatrywane bez bilansu oraz rachunku przepływów pieniężnych. Zarządca jako sposób ewidencjonowania wybrał tzw. pełne księgi rachunkowe w związku z czym jest zobligowany do dołączenia bilansu. Zdaniem pełnomocnika brak bilansu dyskwalifikuje część finansową sprawozdania, gdyż bez niego niemożliwe jest zweryfikowanie stanu aktywów i zobowiązań. Zarządca ma również obowiązek udokumentowania wydatków, a do tego niezbędne jest przedstawienie rachunku przepływów pieniężnych. Ponadto wskazała, że zadłużenie z tytułu niepłaconych czynszów dwukrotnie przekracza roczne przychody z najmu, a działania windykacyjne zarządcy nie są w tym zakresie wystarczające. Pełnomocnik wskazała również, że nieprawidłowo jest rozliczany podatek od nieruchomości. Winien być traktowany jako koszt utrzymania nieruchomości i ponoszony przez zarządcę z dochodu z nieruchomości, a nie uczestników postępowania stosowanie do zajmowanej powierzchni.

W piśmie z dnia 18 października 2019 roku pełnomocnik A. R. (1) wskazała, że obecnie przed Sądem Rejonowym w Toruniu toczy się postępowanie w sprawie I Ns 674/18 o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. i rozliczenie poniesionych wydatków. Ponadto wniosła o wypłacenie nadwyżki z dochodów za rok 2018. Wskazała, że pomimo zgromadzenia dużej kwoty na rachunku bankowym nie są przeprowadzane żadne remonty, w związku z czym należy uznać, że nie są one konieczne. Zaznaczyła także, że na stronie 6 sprawozdania w punkcie XI są wskazane zawiązane rezerwy na łączną kwotę 3.399,20 zł. Natomiast w przedstawionym bilansie rezerwy wynoszą 0 zł. Ponadto wątpliwości pełnomocnik budziła wskazana w bilansie kwota 1.769,24 zł tytułem rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów.

Uczestniczka U. N. nie złożyła zastrzeżeń do sprawozdania, jednak wniosła o niewypłacanie nadwyżki dochodów nad wydatkami współwłaścicielom i przeznaczenie tej kwoty na konieczne prace remontowe.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje.

W dniu 13 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Grudziądzu wydał postanowienie, w którym odwołał M. K. z funkcji zarządcy nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), i ustanowił zarządcą sądowym nieruchomości Zespół (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Oddział w T. przy ul. (...) (obecnie Zespół (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Oddział w T.). Przejęcie zarządu nastąpiło dnia 14 lutego 2014 r. (okoliczność znana sądowi z urzędu).

W dniu 23 grudnia 2014 r., sygn. akt I Ns 2045/14, U. N. złożyła wniosek o zmianę zarządcy sądowego. Wniosek poparł B. R. i Skarb Państwa. Postanowieniem z 6 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Grudziądzu oddalił wniosek o zmianę zarządcy sądowego (okoliczność znana sądowi z urzędu).

W dniu 4 czerwca 2019 r. Sąd Rejonowy w Grudziądzu V Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wykreślenia udziału B. C. we własności nieruchomości objętej księgą wieczystą o nr (...), gdyż zamienił swój udział w nieruchomości z uczestniczką U. N. (dowód: zawiadomienie o wpisie w księdze wieczystej – k. 172-173 akt). W związku z powyższym Sąd zwolnił od dalszego udziału w niniejszej sprawie w charakterze uczestnika B. C. (punkt I. sentencji postanowienia).

Zgodnie z art. 937 § 1 w zw. z art. 615 k.p.c., zarządca składa sądowi w wyznaczonych terminach co najmniej raz w roku oraz po ukończeniu zarządu sprawozdania ze swych czynności, jak również udokumentowane sprawozdania rachunkowe. W myśl art. 937 § 2 k.p.c., sąd po wysłuchaniu wierzycieli, dłużnika i zarządcy oraz po rozpatrzeniu sprawozdań, a zwłaszcza przedstawionych w nich pozycji rachunkowych, zatwierdza sprawozdania zarządcy albo odmawia ich zatwierdzenia w całości lub w części. Ocena sprawozdania jest dokonywana pod kątem jego prawdziwości, rzetelności oraz celowości podejmowanych czynności (por. M. Brulińska, w: Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające, red. J. Gołaczyński, Lex/el., Warszawa 2013, komentarz do art. 937, nb. 6).

Złożone sprawozdanie składa się z części opisowej, w której zarządca wskazał, jakie czynności podejmował w roku 2018 oraz z części rachunkowej, w której ujął przychody i koszty.

Zastrzeżenie do sprawozdania złożyli uczestnika J. R. oraz pełnomocnik B. R. – A. R. (1).

Pierwszy zarzut złożony przez J. R. i pełnomocnika A. R. (1) dotyczył nie wykonywania prac remontowych pomimo, iż zarządca dysponuje znacznymi środkami zgromadzonymi na rachunku bankowym. Jak wynika z wyjaśnień przedstawiciela zarządcy P. O. (k. 175-175v akt) oraz przedstawionego sprawozdania, w ubiegłym roku wykonano wyłącznie drobne prace remontowe, z uwagi na to, że przedmiotowa nieruchomość wymaga generalnego remontu. W budynku konieczna jest wymiana okien, instalacji elektrycznej oraz remont elewacji budynku, gdzie widoczne są znaczne pęknięcia oraz ubytki cegieł. Taki remont, ze względu na zabytkowy charakter nieruchomości, wymaga dużych nakładów finansowych i zrozumiałe jest, że zarządca stara się wykonywać tylko niezbędne naprawy, tak aby zaoszczędzić środki na większe prace konserwatorskie. W związku z tym zarzut ten należy uznać za nietrafiony.

Kolejny zarzut pełnomocnika A. R. (1) dotyczył braku bilansu oraz rachunku przepływów pieniężnych. Występująca w charakterze świadka księgowa zarządcy D. S. w sposób szczegółowy i fachowy odniosła się do podniesionych wątpliwości w trakcie jej przesłuchania. Wskazała, iż od 2018 roku dla nieruchomości jest prowadzona tzw. księgowość uproszczona, gdyż zmieniła się polityka spółki. Jednak zarządca w dalszym ciągu wykorzystuje pewne elementy tzw. pełnej księgowości w celu uproszczenia zarządu nad nieruchomością. W jej ocenie przedłożone dokumenty są wystraszające dla zweryfikowania części finansowej sprawozdania. Również zdaniem Sądu nie jest to zarzut, który podważa prawidłowość przedłożonego sprawozdania. Część rachunkowa przedstawia w sposób szczegółowy stan finansowy nieruchomości i w zupełności wystarcza dla oceny jego prawdziwości i rzetelności. Ponadto zarządca na zarzut pełnomocnika uzupełnił sprawozdanie o ww. dokumenty.

Kolejny zarzut pełnomocnika A. R. (1) dotyczył wskazania na stronie 6 sprawozdania w punkcie XI zawiązanych rezerw na łączną kwotę 3.399,20 zł, co nie zgadzało się z przedłożonym bilansem, gdzie rezerwy wynosiły o zł. Ponadto wątpliwości pełnomocnik budziła wskazana w bilansie kwota 1.769,24 zł tytułem rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów. Świadek D. S. wyjaśniła, iż kwota 3.399,20 zł dotyczy opisów aktualizujących na przyszłe zobowiązania czynszowe, a nie rezerw. Ponadto pełnomocnik zarządcy P. O. wskazał, iż kwota 1.769,24 zł dotyczy odsetek od należności czynszowych nieuiszczonych w 2015 r. Większość tych należności została dotychczas spłacona, jednak w wyniku omyłki nie zostało to ujęte w bilansie i powinno to zostać skorygowane w przyszłym roku. W ocenie Sądu powyższe zarzuty dotyczą głównie drobnych błędów pisarskich i rachunkowych. Pomyłki, które zostały popełnione, nie miały wpływu na ostateczny wynik finansowy nieruchomości i nie dyskwalifikowały przedłożonego sprawozdania.

Odnosząc się do zarzutu nieprawidłowego rozliczania podatku od nieruchomości, wskazać należy, iż taki sposób rozliczania podatku został przyjęty już w 2009 r. i nie był kwestionowany przez innych uczestników. Z zeznań świadka P. O. wynika,

iż zarządca uiszczal cały podatek i obciążał uczestników stosowanie do zajmowanej powierzchni i rodzaju działalności. W związku z tym, że uczestnik J. R. prowadził w nieruchomości działalność gospodarczą, to należny podatek był znacząco wyższy, niż gdyby nieruchomość była wykorzystywana wyłącznie do celów mieszkaniowych. Z tego względu podatkiem od prowadzonej działalności był obciążany wyłącznie uczestnik J. R.. Pozostali uczestnicy, którzy wykorzystują nieruchomość do celów mieszkaniowych, byli obciążani podatkiem stosunkowo do zajmowanej powierzchni. Wskazać należy, że uczestnicy, którzy korzystali z nieruchomości zgodnie ze swoim udziałem lub ponad swój udział powinni również ponosić ciężary związane z ich utrzymaniem. Zdaniem Sądu, skoro takie zasady były przyjęte już 2009 r. i nie były dotąd podważane przez innych uczestników, to brak było podstaw do kwestionowania takiego rozliczenia w sprawozdaniu z działalności za 2018 rok.

Pełnomocnik A. R. (1) zarzuciła również, że systematycznie zwiększa się zadłużenie z tytułu niepłaconych czynszów i w chwili sporządzenia sprawozdania dwukrotnie przekraczało przychody z nieruchomości. Zdaniem pełnomocnika działania windykacyjne zarządcy były w tym zakresie nieudolne.

Ze sprawozdania zarządcy wynika, że w 2018 roku zadłużenie z tytułu niezapłaconego czynszu, opłat za media oraz kosztów postępowań komorniczych i sądowych wynosiło 62.990,36 zł. W części opisowej sprawozdania zarządca szczegółowo opisał podejmowane czynności w celu wyegzekwowania należności.

Dłużnicy K. i T. J. na dzień 31 grudnia 2018 r. posiadali zadłużenie w kwocie 1.466,91 zł. Zadłużenie to wynikało z doznanego przez najemcę wypadku i późniejszej rehabilitacji. Zarządca utrzymywał stały kontakt korespondencyjny z najemcą, który zadeklarował spłatę zadłużenia w ratach wraz z bieżącym czynszem. Jeśli chodzi o dłużniczkę M. L., to dotychczasowe egzekucje okazywały się bezskuteczne, w związku z tym zarządca w 2018 r. nie podjął działań związanych z egzekucją komorniczą. W stosunku do A. K. (2) i R. K. w 2017 roku prowadzona była procedura windykacyjna powstałego zadłużania. W wyniku wszczętej egzekucji spłacone zostało zadłużenie z tytułu najmu. Natomiast do spłaty pozostało zadłużenie wynikające z kosztorysu dewastacji lokalu. Z H. K. prowadzone były rozmowy na temat rozłożenia zadłużenia na raty. Dłużniczka nie wywiązała się ze złożonego oświadczenia, w związku z czym zarządca wystąpił na drogę sądową. Zabezpieczenie części ww. roszczenia może stanowić pobrana kaucja w kwocie 2000 zł. Dłużniczka K. B. uregulowała swoje zadłużenie na początku 2019 r. Przeciwno A. R. (2) prowadzona była egzekucja komornicza, w wyniku której w 2017 r. wpłynęła kwota 2.399,03 zł, natomiast w 2018 r. kwota 1.653,94 zł. Zarządca wyjaśnił również,

że wysokie zadłużenie J. R. wynika z bieżących opłat za media oraz dociążenia podatkiem od nieruchomości za lata 2014, 2015, 2016 i 2017. Współwłaściciel uiścił w Urzędzie Miejskim kwotę 1.433,00 zł tytułem części zobowiązania podatkowego za 2017 rok

i w związku z tym jego zadłużenie skorygowane o podaną kwotę. Ponadto, jak wynika

z zeznań świadka D. S., J. R. pozostawał w kontakcie z zarządcą

i deklarował spłatę zadłużenia za media. W stosunku do G. S. była prowadzona egzekucja komornicza, w wyniku której na rzecz wierzyciela w 2017 roku wyegzekwowano kwotę 1.404,88 zł, a w 2018 r. kwotę 2.819,41 zł. Natomiast zadłużenie w przypadku innych osób nie przekraczało 1.000 zł. W tych przypadkach zarządca wysyłał pisma do dobrowolnej spłaty zadłużenia albo wezwania do zapłaty. W ocenie Sądu zarządca podejmował właściwe i racjonalne działania w celu wyegzekwowania zaległości, korzystając przy tym

z profesjonalnej obsługi prawnej w tym zakresie. Za bezskuteczność egzekucji zarządca nie ponosi odpowiedzialności.

Sprawozdanie zarządcy w pozostałym zakresie nie budziło większych zastrzeżeń. Zarządca wskazał na dokonane przeglądy, kontrole czystości i porządku, usuwanie bieżących usterek i awarii eksploatacyjnych.

Reasumując, sprawozdania zarządcy nie budziły wątpliwości Sądu z punktu widzenia zasad prawidłowej gospodarki i przestrzegania zakresu uprawnień zarządcy. Podniesione zastrzeżenia były niewystarczające do tego, aby odmówić

ich zatwierdzenia. Z podanych względów, na podstawie art. 937 § 2 w zw. z art. 615 k.p.c., Sąd zatwierdził złożone sprawozdania (punkt II sentencji postanowienia) i przyznał zarządcy wynagrodzenie zgodnie z wnioskiem, uznając, że z uwagi na nakład pracy było ono odpowiednie (punkt III sentencji postanowienia).

Wniosek o wypłatę nadwyżki dochodów za 2018 roku złożyli J. R. oraz pełnomocnik B. R. – A. R. (1). Wnioski swoje argumentowali tym, iż za 2018 r. pozostała znaczna nadwyżka dochodów, której zarządca nie wykorzystał na konieczne naprawy i remonty. Podnieśli, że konieczne prace konserwatorskie mogą zostać sfinansowana z wpływów za 2019 r., natomiast kwota pozostała za 2018 r. powinna zostać wypłacona współwłaścicielom. Ponadto uczestnik J. R. wskazywał, że ostatnim czasie (we wrześniu 2019 roku) przeszedł operację rekonstrukcji barku, którą sfinansował z zaciągniętego kredytu (dowody: wypis ze szpitala i potwierdzenie przelewu – k. 170-171 akt). Po operacji konieczne jest przejście rehabilitacji, na którą uczestnik potrzebuje znacznych środków finansowych.

Uczestniczka U. N. wniosła o niewypłacanie nadwyżki dochodów nad kosztami współwłaścicielom i pozostawienie tej kwoty na konieczne naprawy. Wskazała, że nieruchomość wymaga generalnego remontu, w tym naprawy elewacji budynku, która była zalecana już w 2000 roku.

Zgodnie z przepisem art. 613 § 1 k.p.c. nadwyżkę dochodów po pokryciu wydatków wypłaca się współwłaścicielom lub użytkownikom w terminach przez sąd określonych. Wynika to z faktu, iż zgodnie z art. 612 k.p.c. w zw. z art. 207 k.c. i 206 k.c. ustanowienie zarządcy powoduje ograniczenie uprawnień współwłaścicieli polegające na wyłączeniu ich prawa do pobierania pożytków oraz innych przychodów z rzeczy i zachowaniu prawa używania rzeczy tylko o tyle, o ile nie przeszkadza to w wykonywaniu zarządu. Obowiązki zarządcy określa odpowiednio art. 935 k.p.c. Zatem zarządca ma prawo pobierania zamiast właścicieli pożytków z nieruchomości. W przedmiotowej sprawie niewątpliwym jest, że nieruchomość przynosi takie pożytki i choć zarządca ma prawo ich pobierać i korzystać z nich w ramach zwykłego zarządu, to jednak z reszty musi rozliczyć się ze współwłaścicielami. Dyspozycja art. 613 § 1 k.p.c. wskazuje na to, że wypłata współwłaścicielom nadwyżki dochodów po pokryciu wydatków stanowi zasadę. Dotychczas Sąd w drodze wyjątku od tej zasady, zgodnie z wnioskami współwłaścicieli, każdorazowo przeznaczał uzyskaną nadwyżkę na sfinansowanie koniecznych remontów kamienicy.

Jak wyjaśnił pełnomocnik zarządcy J. O. w budynku konieczna jest wymiana okien, instalacji elektrycznej oraz remont elewacji budynku, gdzie widoczne są znaczne pęknięcia oraz ubytki cegieł. Taki remont, ze względu na zabytkowy charakter nieruchomości, wymaga dużych nakładów finansowych. W pierwszej kolejności niezbędna jest jednak wymiana okien, a koszt wymiany 7 okien wynosi około 30.000 zł.

Zdaniem Sądu, zarządca z przychodów z kamienicy nie jest w stanie wygospodarować takich środków, które pozwoliłyby na przeprowadzenie generalnego remontu nieruchomości. Na przeprowadzenie takich prac konieczne są duże nakłady, których zarządca nie jest w stanie zgromadzić w ciągu najbliższych kilku lat. W związku z tym z uzyskiwanych dochodów powinny być przeprowadzane jedynie najbardziej konieczne naprawy, które są niezbędne do utrzymania nieruchomości w stanie zdatnym do normalnego użytku. W ocenie Sądu niezagospodarowane środki finansowe z 2017 r. oraz 2019 r. wystarczą na przeprowadzenie takich prac. Natomiast po zakończeniu postępowania o dział spadku, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu i wydzieleniu w kamienicy przy ul. (...) odrębnych lokali, współwłaściciele będą mogli stworzyć fundusz remontowy, który pozwoli na przeprowadzenie większych prac konserwatorskich. Ponadto wskazać należy, że od 2007 roku każdorazowo nadwyżki dochodów były przeznaczane na potrzeby nieruchomości. W związku z tym jednorazowa wypłata nadwyżki na rzecz współwłaścicieli nie będzie miała decydującego wpływu na stan nieruchomości. Natomiast stan zdrowia J. R. przemawiał za wypłaceniem przedmiotowej nadwyżki współwłaścicielom nieruchomości. Mając na uwadze istniejący konflikt wartości: powrót do zdrowia jednego ze współwłaścicieli nieruchomości, który posiada znaczny udział w nieruchomości i znalazł się w trudnej sytuacji życiowej oraz remont budynku, Sąd uznał, że tym razem należy dać pierwszeństwo temu pierwszemu, zwłaszcza że uczestnik jest zaawansowany wiekowo, a mimo posiadanego znacznego udziału, od wielu lat nie czerpie żadnych pożytków z nieruchomości, zaś środków odłożonych przez zarządcę za lata 2017 i 2019 wystarczy na sfinansowanie niezbędnych koniecznych remontów.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę całokształt przedstawionych okoliczności, Sąd nakazał zarządcy nieruchomości wypłacenie współwłaścicielom nieruchomości stosownie do ich udziałów nadwyżki dochodów w 2018 roku po pokryciu wydatków, tj. kwoty 15.397,26 zł w terminie 14 dni od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia (punkt IV. sentencji postanowienia).