Sygnatura akt II Ns 473/09

POSTANOWIENIE

Dnia 7 czerwca 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi Wydział II Cywilny w składzie:

Przewodnicząca: Sędzia SR A. S.

Protokolant: st. sekr. sąd. M. U.

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

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

z udziałem Gminy M. Ł. – Zarządu Lokali Miejskich

o ustanowienie zarządcy

w przedmiocie wniosków: o zatwierdzenie sprawozdań, o przyznanie wynagrodzenia zarządcy

postanawia:

1. zatwierdzić w całości sprawozdanie zarządcy sądowego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. za rok 2016;

2. ustalić ostateczną wysokość wynagrodzenia zarządcy sądowego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. za sprawowanie zarządu sądowego w roku 2016 w kwocie 37.762,20 zł (trzydzieści siedem tysięcy siedemset sześćdziesiąt dwa złote dwadzieścia groszy);

3. obciążyć Gminę M. Ł. – Zarząd Lokali Miejskich w Ł. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 6022,62zł (sześć tysięcy dwadzieścia dwa złote sześćdziesiąt dwa grosze) tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków;

4. ustalić, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą w pozostałym zakresie koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt II Ns 473/09

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 9 grudnia 2009 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ustanowił zarząd sądowy nad nieruchomością, którą stanowią lokale niewyodrębnione wraz ze związanymi z nimi udziałami wynoszącymi (...) części w nieruchomości wspólnej w zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. na zbiegu ulic (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta Kw (...); zarządcą sądowym tej nieruchomości Sąd wyznaczył współwłaściciela – (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. (pkt 1-2 postanowienia). Nadto tym postanowieniem Sąd ustalił roczne terminy składania sprawozdań z zarządu do dnia 31 –go stycznia każdego roku kalendarzowego (pkt 3 postanowienia), ustalił, iż nadwyżka dochodów po pokryciu wydatków będzie wypłacona współwłaścicielom w stosunku do ich udziałów w terminie do dnia 31 marca każdego roku (pkt 4 postanowienia), a także ustalił wysokość wynagrodzenia zarządcy sądowego w formie zaliczkowej na kwotę

1000 zł z zastrzeżeniem, że ustalenie wynagrodzenia ostatecznego będzie następowało na koniec każdego okresu sprawozdawczego (pkt 5 postanowienia).

(postanowienie k. 151)

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. złożył sprawozdanie z zarządu sądowego nieruchomością za rok 2016. Wniósł o przyznanie zarządcy wynagrodzenia za sprawowany zarząd w wysokości 37.762,20 zł. Nadto wniósł o zezwolenie na przeznaczenie dochodu z nieruchomości za 2016 rok na remont zdewastowanych lokali mieszkalnych, opróżnionych wskutek przeprowadzonych eksmisji komorniczych, wskazanych w sprawozdaniu.

(pismo k.1597 + sprawozdanie z zał. k. 1598-1637, protokół rozprawy k. 1717)

Uczestnik Gmina Ł. – Zarząd Lokali Miejskich w Ł. kwestionowała sprawozdanie za 2016 r. przekazując swoje uwagi i wnosząc o uzupełnienie sprawozdania stosownie do podniesionych zarzutów.

(pisma k. 1640-1642, k. 1704-1706, k. 1850-1850v)

Zarządca odniósł się do zarzutów i wątpliwości uczestnika.

(pisma z zał k. 1651-1701, k. 1712-1713v)

Przy piśmie z dnia 23 kwietnia 2018 roku zarządca złożył korektę sprawozdania za 2016 roku zgodnie z opinią biegłego.

(pismo z zał k. 1834-1842)

Na rozprawie w dniu 24 maja 2018 roku pełnomocnik wnioskodawcy oświadczył, że nie popiera wniosku o zezwolenie na przeznaczenie dochodu za 2016 rok na remont wobec jego dezaktualizacji, bowiem kwoty te faktycznie zostały przeznaczone na remont, a wniosek ten zawiera się we wniosku o zatwierdzenie sprawozdania.

(protokół rozprawy k. 1859)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Ł., przy zbiegu ulic (...). W dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nr (...) jako właściciele widnieją: Gmina Miejska Ł. w udziale (...) oraz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. w udziale 1/2.

((...)

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. został w dniu 9 grudnia (...) roku ustanowiony zarządcą sądowym nieruchomością, którą stanowią lokale niewyodrębnione wraz ze związanymi z nimi udziałami wynoszącymi (...) części w nieruchomości wspólnej w zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. na zbiegu ulic (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta Kw (...).

(postanowienie k. 151)

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. dla potrzeb wykonywanych prac remontowych i modernizacyjnych współpracuje z kilkoma firmami. W przypadku przedmiotowej nieruchomości kwoty wynegocjowane z wykonawcą najczęściej były niższe niż w ofercie przez niego przedstawionej. Zarządca przed planowanym remontem spotyka się z dwoma lub trzema wykonawcami, aby negocjować najlepsze warunki. W przypadku lokali po wykonanych eksmisjach zarządca dążył do ich wyremontowania. Remonty obejmowały m.in. urządzenie łazienki, zainstalowanie kabiny prysznicowej, toalety, umywalki, wymianę przewodów elektrycznych, stolarki okiennej, montaż paneli. Nieruchomość nie była obciążana kredytami. Połowa przychodu z tej nieruchomości stanowi przychód z lokali użytkowych, które są

po renowacji. W zakresie nie wszystkich prac były zawierane pisemne umowy, nie były sporządzane protokoły odbioru. Faktury są przypisane do danego lokalu. Zarządca sam weryfikował prowadzone prace.

Zarządca nie wynajmował będących w złym stanie technicznym lokali przed wykonaniem remontu. Było małe zainteresowania takimi lokalami, a nadto proponowano bardzo niski czynsz albo zwolnienie z czynszu na czas remontu.

(zeznania świadków: A. P. k. 1858-1859, V. M. k. 1718-1719, P. K. (1) k. 1719-1720)

W 2016 roku zarządca podjął następujące działania w celu właściwego funkcjonowania oraz utrzymania stanu nieruchomości:

- we właściwej komórce organizacyjnej Urzędu Miasta Ł. złożył deklarację na podatek od nieruchomości za 2015 rok,
- we właściwej komórce organizacyjnej Urzędu Miasta Ł. złożył deklarację dotyczącą wywozu nieczystości stałych,
- wykonał remont zdewastowanych mieszkań (...),
- dokonał napraw bieżących instalacji elektrycznej, gazowej, wodociągowej,
- utrzymał współpracę z Firmą Usługowo- (...) P. K. (2) w celu utrzymania porządku na posesji,
- prowadził korespondencję z wszelkimi urzędami, instytucjami oraz najemcami w zakresie spraw dotyczących nieruchomości.

W roku 2016 zarządca zawarł cztery umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony za stawkę 10 zł/m^2. Zarządca inicjował postępowania sądowe i egzekucyjne względem dłużników, dochodził odszkodowań od Gminy Ł. za niezapewnienie lokali socjalnych.

Do kosztów zarządzania nieruchomością oszacowanych na poziomie 37.700zł zarządca zaliczał wynagrodzenie zarządcy, koszty pocztowe, koszty wynajmu biur, koszty wynagrodzeń pracowników zarządcy, prowizje bankowe itp.

Na rok 2017 zarządca zaplanował kolejne prace remontowe lokali, które stoją puste lub zostaną opróżnione wskutek eksmisji.

Wynik finansowy za rok 2016 wyniósł 81.350,29 zł (po korekcie).

(sprawozdanie z zał. k. 1598-1637, k. 1655-1701, k. 1837-1842)

Na dzień 1 stycznia 2017 roku zarządca zalegał z płatnościami na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w kwocie 20.751,47zł wraz z odsetkami. Zaległości te dotyczą roku 2016.

(pismo z zał. k. 1647-1648)

Zarząd przedmiotową nieruchomością w roku 2016 prowadzony był prawidłowo.

W załączonym do sprawozdania zestawieniu finansowym za rok 2016 strata poniesiona w roku 2015 nie powinna być umieszczona jako jakikolwiek składnik finansowy roku 2016. Wynik finansowy za rok 2016 był dochodem w wysokości 81.350,29 zł. Wysoko należy ocenić działalność zarządcy dotyczącą prowadzonych w roku 2016 prac remontowych i modernizacyjnych na przedmiotowej nieruchomości. Poniesione wydatki na utrzymanie stanu technicznego przedmiotowego budynku w roku 2016 wynosiły 95.697,33zł i były o ok. 33.000zł wyższe od niezbędnych, co umożliwiło prowadzenie robót modernizacyjnych – podwyższanie standardu mieszkań poprzez instalowanie w remontowanych lokalach węzłów sanitarnych (łazienki i wc). Zarządca powinien informować współwłaściciela Gminę

Ł. o zamierzonej skali kosztów remontów. Średni koszt remontu jednego lokalu w 2016 roku wynosił 23.500 zł. Podwyższanie standardu lokali przedmiotowego budynku podwyższa zarówno wartość budynku jak i jest gwarantem przyszłych wyższych przychodów z czynszu.

Na dzień 30 stycznia 2017 roku zaległość zarządcy na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) wynosiła 2365,59zł.

Płatności zarządca realizuje z konta bankowego, na którym ewidencjonowane są wpłaty ciągłe. Z tej przyczyny brak jest możliwości określenia czy kwota na remonty w roku 2016 została pokryta z przychodów w roku 2016 czy z przychodów wcześniejszych. Kwoty należne wykonawcy zostały uiszczone.

Naliczane w roku 2016 wysokości stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych wynosiły 10 -11 zł/m^2/miesiąc i odpowiadały stawkom wolnorynkowym, zaś wysokości stawek czynszu w lokalach użytkowych w roku 2016 znajdowały się w górnych granicach uzyskiwanych stawek czynszu w lokalach porównywalnych.

Efektywność najmu w roku 2016 wynosiła 83,70% i jest wyższa niż w roku 2015, niemniej odbiega od uzyskiwanej w budynkach prywatnych efektywności najmu = 90%. Należy jednak zaznaczyć, że w budynkach prywatnych dobór lokatorów przez zarządcę następował przez wiele lat, zaś przedmiotowy budynek został objęty z większością lokatorów po zarządzie gminnym, którzy przez parędziesiąt lat płacili czynsz regulowany. W grudniu 2016 roku rozpoczęła się egzekucja zaległych należności na kwotę 12.562,29 zł oraz zawarto ugody z najemcami na kwotę 12.723,63 zł. O ile zostaną wyegzekwowane znacząco podwyższą efektywność najmu.

Żądane przez zarządcę wynagrodzenie w wysokości 37.762,20 zł jest odpowiednie do wykonywanych czynności.

(opinia pisemna biegłego J. K. k. 1805-1821, opinia ustna uzupełniająca biegłego k. 1857-1858)

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd oparł się na dowodach wymienionych powyżej, przede wszystkim na dokumentach i opiniach biegłego sądowego J. K., a także w oparciu o zeznania powołanych świadków.

Sąd zdecydował o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego specjalisty w zakresie zarządzania nieruchomościami, jako osoby posiadającej odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie dla sporządzenia opinii w zakresie okoliczności istotnych będących przedmiotem ustaleń, a wymagających wiedzy specjalnej.

Sąd oddalił wniosek uczestnika o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw księgowości oraz biegłego do spraw budownictwa. Zakreślona biegłemu J. K. teza dowodowa postanowieniem z dnia 30 listopada 2017 roku (k.1734) obejmowała wszelkie okoliczności niezbędne dla dokonania istotnych ustaleń faktycznych. Biegły J. K. dokonał analizy dokumentów źródłowych zarządcy i wypowiedział się także na okoliczność prawidłowości sporządzonego sprawozdania finansowego, wyjaśnił także z jakich przyczyn nie jest możliwe ustalenie z przychodów z którego roku pokryto wydatki na remont za rok 2016 roku. Uczestnik nie wskazał takich okoliczności, które wymagałyby dodatkowo ustalenia opinią biegłego ds. księgowości. Biegły J. K. odniósł się także do kwot wydatkowanych na remonty i wyjaśnił, że nie budziły jego zastrzeżeń. słusznie przy tym zaznaczył, że zawsze jest możliwość wskazania tańszego wykonawcy. Jak jednak wynika z zeznań świadków zarządca starannie dobierał wykonawców, aby zapewnić rzetelne wykonanie prac, a dodatkowo negocjował ceny. Także okoliczność czy wykonywane prace remontowe były konieczne jest możliwa do ustalenia w oparciu o już zgromadzony materiał dowodowy. W szczególności biegły w swej opinii wyjaśnił, że kwoty wydatkowane na utrzymanie stanu technicznego budynku były wyższe niż niezbędne, co pozwoliło na podwyższenie standardu mieszkań. Z tych przyczyn nie było potrzeby generowania dodatkowych kosztów i dopuszczania dowodu z opinii biegłego ds. budownictwa.

Sąd nie znalazł uzasadnionych podstaw, aby odmówić wiary dowodowi z opinii biegłego J. K.. Opinie są rzeczowe, nie zawierają twierdzeń pozostających ze sobą w sprzeczności oraz są poparte fachową wiedzą z zakresu zarządzania nieruchomościami. W uzupełniającej opinii biegły szczegółowo odniósł się do zgłaszanych przez uczestnika pytań i wyrażanych wątpliwości.

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, 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.

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.

Niewątpliwie, zarządca sądowy nie tylko może, ale i powinien zapewnić wykonywanie na nieruchomości wszelkich prac remontowych w trybie awaryjnym, 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, zapewniając tym samym utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym. Za zgodą sądu może wykonać prace, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, jeżeli jest to uzasadnione sytuacją nieruchomości i są na to wystarczające środki finansowe.

W oparciu o przepis art. 937 § 2 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. Sąd zatwierdził sprawozdanie zarządcy sądowego z zarządu sprawowanego przez niego w roku 2016.

Złożone sprawozdanie (po korekcie) odpowiada wymogom określonym w art. 937 § 1 k.p.c. i dostatecznie jasno dokumentuje uzyskiwane dochody i poczynione wydatki.

Zarzuty uczestnika dotyczące ostatecznie głównie nie wskazywania przybliżonych planów i kosztów remontów nie miały wpływu na ocenę zarządu. Oczywiście zarządca w podejmowanych przez siebie czynnościach powinien kierować się także interesem drugiego współwłaściciela i rozważyć zapewnienie większej transparentności dokonywanych wydatków na remonty (co sygnalizował biegły w opinii), tak aby w łatwy sposób poddać było można weryfikacji te koszty w odniesieniu do konkretnej nieruchomości, ale sama ta okoliczność, że w 2016 roku tego nie uczynił nie może stanowić generalnie o zanegowaniu w całości działań w tym zakresie czy też przypisywać zarządcy działania na niekorzyść współwłaściciela. Nie jest słuszne twierdzenie uczestnika, że dokonywany przez współwłaścicieli remont powinien obejmować tylko podstawowy zakres. Dzięki temu, że zarządca poprawił standard lokali wzrosła nie tylko wartość nieruchomości, ale dodatkowo dochód z nieruchomości.

Podnoszona przez uczestnika kwestia związana z istnieniem zaległości względem wspólnoty mieszkaniowej była już na poprzednim etapie postępowania poddana analizie i wnioski z niej wynikające pozostają aktualne (k. 1572).

Uczestnik nadto podnosił, że celowy jest wynajem lokalu przed remontem i pozostawienie go potencjalnemu najemcy. W tej mierze Sąd podziela stanowisko zarządcy, które także znalazło aprobatę w opinii biegłego, że takie działanie nie wpłynęłoby korzystnie na efektywność najmu, a w konsekwencji na generowanie przychodu z nieruchomości.

W czasie sprawowanego zarządu, wnioskodawca nie ustrzegł się uchybienia w zestawieniu finansowym, takiego jak wymienione w opinii biegłego J. K. (k. 1816), które to jednak zarządca wyeliminował wprowadzając stosowne korekty.

Mimo tego całościowa ocena tego zarządu jest bardzo dobra. Popełniane błędy dotyczyły kwestii mających marginalne znaczenie dla funkcjonowania nieruchomości jak również dla współwłaścicieli.

Odnosząc się do kwestii wynagrodzenia zarządcy za sprawowaną funkcję, to wskazać należy, iż niewątpliwie zarządcy przysługuje na podstawie art. 939 § 1 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c., wynagrodzenie za sprawowaną przez niego funkcję oraz zwrot wydatków, które zarządca poniósł z w związku z pełnieniem funkcji. Wnioskowane i ostatecznie przyznane zarządcy wynagrodzenie jest adekwatne do wykonanej pracy.

W postępowaniu nieprocesowym, co do zasady, każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.).

Na podstawie art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2016r, poz. 623) w zw. z art. 520 § 1 kpc Sąd postanowił obciążyć uczestnika postępowania wyłożonymi tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkami w kwocie 6022,62 zł na wynagrodzenie biegłego J. K., mając na uwadze, że koszty te powstały wyłącznie na skutek inicjatywy dowodowej pełnomocnika Gminy oraz wobec tego, że uczestnik kierował zarzuty do sprawozdania, które to ostatecznie w znaczącej mierze nie znalazły uzasadnienia.

W pozostałym zakresie Sąd ustalił, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (art. 520 § 1 kpc).