

## POSTANOWIENIE

*Dnia 2 lipca 2015 roku*

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

Przewodnicząca: Sędzia SR A. S.

Protokolant: sekr. sąd. (...)

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku J. B. (1)

z udziałem D. N., M. L., E. Z. Libana i P. B.

o ustanowienie zarządcy

w przedmiocie wniosków: o zatwierdzenie sprawozdań, o zmianę zarządcy, o przyznanie wynagrodzenia zarządcy, o wypłatę nadwyżek, o ustalenie terminu składania sprawozdań i wypłaty nadwyżek

***postanawia:***

1. zatwierdzić w całości sprawozdania zarządcy sądowego J. B. (1) za lata 2002 – 2012;

2. odrzucić wniosek o zatwierdzenie sprawozdania za rok 2001;

3. przyznać zarządcy J. B. (1) wynagrodzenie za sprawowanie zarządu sądowego:

a. za rok 2001 w kwocie 16.800 zł (szesnaście tysięcy osiemset złotych),

b. za rok 2002 w kwocie 16.800 zł (szesnaście tysięcy osiemset złotych),

c. za rok 2003 w kwocie 16.800 zł (szesnaście tysięcy osiemset złotych),

d. za rok 2004 w kwocie 16.800 zł (szesnaście tysięcy osiemset złotych),

e. za rok 2005 w kwocie 22.200 zł (dwadzieścia dwa tysiące dwieście złotych),

f. za rok 2006 w kwocie 22.000 zł (dwadzieścia dwa tysiące),

g. za rok 2007 w kwocie 22.200 zł (dwadzieścia dwa tysiące dwieście złotych),

h. za rok 2008 w kwocie 24.000 zł (dwadzieścia cztery tysiące złotych),

i. za rok 2009 w kwocie 24.000 zł (dwadzieścia cztery tysiące złotych),

j. za lata 2010-2012 i na przyszłość po 1000 (jeden tysiąc) złotych miesięcznie,

przy czym na poczet wynagrodzenia za lata 2001-2009 zaliczyć kwoty pobrane przez zarządcę w łącznej wysokości 181.600 zł (sto osiemdziesiąt jeden tysięcy sześćset złotych).

4. oddalić wniosek o zmianę zarządcy;

5. oddalić wniosek uczestniczki D. N. o zobowiązanie zarządcy do wypłaty na jej rzecz nadwyżki dochodów za okres od 2000 roku do 2012 roku;
6. zobowiązać zarządcę J. B. (1) do składania Sądowi do 31 maja każdego kolejnego roku sprawozdania ze swych czynności, jak również udokumentowanego sprawozdania rachunkowego, oraz do wypłacania do tego dnia każdego kolejnego roku współwłaścicielom przypadającej dla nich nadwyżki dochodów po pokryciu wydatków;
7. obciążyć J. B. (1) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 3486,60 zł (trzy tysiące czterysta osiemdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków;
8. obciążyć D. N. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 8486,60 zł (osiem tysięcy czterysta osiemdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków;
9. obciążyć M. L. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 1697,32 zł (jeden tysiąc sześćset dziewięćdziesiąt siedem złotych trzydzieści dwa grosze) tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków;
10. obciążyć E. Z. Libana na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 1697,32 zł (jeden tysiąc sześćset dziewięćdziesiąt siedem złotych trzydzieści dwa grosze) tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków;
11. nie obciążać wnioskodawcy i uczestników tymczasowo wydatkowanymi przez Skarb Państwa kosztami w pozostałym zakresie;
12. ustalić, że w pozostałym zakresie wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt IV Ns I 425/90

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 31 października 1990 roku Sąd Rejonowy w Łodzi, IV Wydział Cywilny ustanowił J. B. (1) zarządcą nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...) w Ł.. Postępowanie toczyło się z udziałem D. N. i P. L..

(postanowienie k. 21, postanowienie o sprostowaniu postanowienia k. 72)

J. B. (1) złożył sprawozdania z zarządu sądowego nieruchomością za okres 1996 -2001, oraz za lata 2002-2012.

(sprawozdania k. 224-343, k. 344- pismo k. 430, sprawozdanie z zarządu za rok 2002 k. 344, sprawozdanie z zarządu za rok 2003 k. 361, sprawozdanie z zarządu za rok 2004 k. 372, sprawozdanie z zarządu za rok 2005 k. 398, sprawozdanie z zarządu za rok 2006 k. 418, k. 788-839, sprawozdanie za rok 2007 k. 653-660, k. 788-839, sprawozdanie za rok 2008 k. 661-677, k. 788-839, sprawozdania za 2009 rok i 2010 rok – k. 2166 –koperta, sprawozdanie za rok 2011 z zał. k. 1200-1217, sprawozdanie za rok 2012 koperta (...), wyjaśnienia zarządcy z zał. k. 1571-1604)

W piśmie z dnia 25 lipca 2007 roku uczestniczka D. N. wносиła o nie zatwierdzenie złożonych sprawozdań. Kwestionowała dokonywane przez zarządcę potrącenia poprzez wyłączenie jej od dochodu z frontowego lokalu użytkowego. Zarzuciła, że przedłożone sprawozdania zawierają błędy uniemożliwiające ich weryfikację. Wątpliwości uczestniczki budził fakt, że w niektórych latach, w zestawieniach wydatków, pozycjom „inne” przypisano duże kwoty.

W jej ocenie zawyżone zostały pozycje remontów i konserwacji. Nadto podała, że nieprawidłowe jest ujmowanie amortyzacji łącznie z wydatkami i obniżanie przez to dochodu.

(pismo k. 452-453)

Postanowieniem z dnia 23 sierpnia 2007 roku Sąd dopuścił do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania M. L. i E. Z.(...)w miejsce zmarłego P. L..

(postanowienie k. 456)

W piśmie z dnia 31 marca 2008 roku uczestniczka D. N. podniosła, że z dokumentacji rachunkowej wynika szereg nieprawidłowości, dotyczących księgowania wydatków, polegających na nieprawidłowym wpisywaniu w koszty utrzymania nieruchomości wydatków nie związanych z jej utrzymaniem np. finansowanie kosztów zastępstwa prawnego zarządcy i uczestników M. L. i E. Z. Libana w postępowaniu o zmianę zarządcy, ponoszenie kosztów „konsultacji”, „projektów umów najmu”, koszty wynikające z faktur wystawianych przez syna J. P. B. – właściciela firmy (...), za pośrednictwo w wynajmie lokali. Nadto J. B. (1), jako właściciel firmy (...) wystawia sobie jako zarządcy faktury za usługi prowadzenia parkingu, za wynajem pomieszczeń, zaś jako właściciel firmy (...) wystawia faktury na zakup materiałów budowlanych, które są wpisywane w koszty utrzymania nieruchomości. Zarządca z dochodów z nieruchomości pokrywał koszty szkoleń zawodowych, ponosi wydatki na wiązanki kwiatów. Nadto zdaniem uczestniczki wiele faktur wystawiono, mimo, że prace nie zostały faktycznie wykonane.

(pismo k. 550-553)

Na rozprawie w dniu 4 listopada 2008 roku uczestnicy M. L. i E. Z. Liban (reprezentowani przez pełnomocnika) wnosili o zatwierdzenie wszystkich sprawozdań.

(protokół rozprawy k. 589)

Postanowieniem z dnia 4 listopada 2008 roku Sąd odmówił zatwierdzenia sprawozdań z zarządu nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...) za lata 1996- 2001. W uzasadnieniu Sąd wskazał, że brak było możliwości dokonania oceny prawidłowości sprawowania zarządu sądowego w płaszczyźnie finansowej, tym samym także w zakresie podejmowanych przez zarządcę czynności faktycznych. Zarządca nie wykonał bowiem obowiązku przedstawienia udokumentowanych sprawozdań rachunkowych za lata 1996-2001, a ich uzupełnienie jest niemożliwe, gdyż faktury i rachunki zostały zniszczone.

(postanowienie z uzasadnieniem k. 593-598)

W piśmie z dnia 24 lipca 2009 roku uczestniczka D. N., odnosząc się do sprawozdań za lata 2007 i 2008, podtrzymała zarzuty jak sformułowane w odniesieniu do poprzednich sprawozdań, a nadto zarzuciła brak wypłacania jej dochodów z nieruchomości, nieprawidłowe rozliczenie podatku VAT, samowolne pobieranie wynagrodzenia z tytułu zarządu.

(pismo k. 679-680)

Wnioskodawca wnosił o zatwierdzenie sprawozdań zarządcy sądowego za lata 1996-2001, których zatwierdzenia Sąd odmówił z przyczyn formalnych, a także za lata 2002-2008. D. N. wносиła o odmowę zatwierdzenia sprawozdań zarządcy sądowego za lata 2002-2008 roku, zarzucając zarządcy w szczególności niegospodarność, zawyżanie wydatków na utrzymanie i remonty nieruchomości, brak rozliczenia się ze współwłaścicielami z dochodów uzyskiwanych z nieruchomości. Nadto podniesiono, iż uczestniczka jako współwłaścicielka nieruchomości ma prawo do korzystania z niej. Przyznała, iż zajmuje dwa lokale w przedmiotowej nieruchomości. Podkreślała, iż brak podstaw do zatwierdzenia sprawozdań z zarządu za okres od 1996-2001 roku wobec wydania w tym przedmiocie prawomocnego orzeczenia. Pełnomocnik uczestników M. L. i E. Z. Libana wnosił o zatwierdzenie wszystkich złożonych przez wnioskodawcę sprawozdań, wskazując iż wszelkie podejmowane przez zarządcę czynności uznać należy za uzasadnione i wynikające z konieczności ponoszenia stosownych wydatków na utrzymanie nieruchomości, a także

podejmowanie działań inwestycyjnych zmierzających do podniesienia uzyskiwanych z niej dochodów. Za bezzasadny uznał zarzut uczestniczki D. N. o niewypłacaniu jej nadwyżki dochodów z nieruchomości. Nadto podkreślił, iż nie jest możliwe dokonanie prawidłowych rozliczeń wobec nieprzekazania przez uczestniczkę zarządcy nieruchomości zajmowanych przez nią pomieszczeń.

(protokół rozprawy k. 686-687)

W piśmie z dnia 9 września 2009 roku D. N. podniosła, że J. B. (1) dokonuje czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu bez wymaganej zgody wszystkich współwłaścicieli bądź sądu. Poza tym z analizy dochodów z lokali mieszkalnych wynika, że zarządca najprawdopodobniej ustalił stawki czynszu za te lokale na poziomie niższym niż stawki rynkowe. Podniosła też, że wydatki na remont lokali mieszkalnych, o ile zostały poniesione, nie były uzasadnione, bo nie przyczyniły się do zwiększenia dochodów. Kolejną nieprawidłowością są ogromne wydatki na prąd. Zaskakujące są bardzo duże wydatki na prowizje bankowe. Zdaniem uczestniczki zarządca wpisuje w ciężar utrzymania nieruchomości swoje prywatne wydatki. Podniosła, że zarządca nie wykazuje w przychodach odsetek od środków pieniężnych płynących od najemców, złożonych na rachunku bankowym.

(pismo k. 692-695)

J. B. (1) pismem z dnia 27 października 2009 roku ponownie wniósł o zatwierdzenie sprawozdania z zarządu nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...) za lata 1996-2001. Wyjaśnił, że zdołał odtworzyć wszystkie dokumenty księgowe.

(wniosek k. 711)

Pismem z dnia 24 listopada 2010 roku J. B. (1) cofnął wniosek o zatwierdzenie sprawozdania z zarządu nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...) za lata 1996-2001. Wyjaśnił, że nie dysponuje już oryginałami dokumentów księgowych.

(pismo k. 892-893)

Postanowieniem z dnia 10 lutego 2011 roku Sąd w niniejszej sprawie umorzył postępowanie w części wywołanej ponownym wnioskiem o zatwierdzenie zarządu sądowego z lat 1996-2001.

(postanowienie k. 984-985)

W piśmie z dnia 7 lipca 2011 roku D. N. oświadczyła, że w odniesieniu do złożonego sprawozdania zarządcy za rok 2010 roku aktualne pozostają jej zastrzeżenia, jak w odniesieniu do poprzednich sprawozdań.

(pismo k. 1031-1032)

W dniu 9 sierpnia 2011 roku zarządca złożył pisemne uzupełnienie do sprawozdań.

(pismo k. 1042-1062)

Uczestniczka D. N. w piśmie z dnia 22 listopada 2012 roku wystąpiła z wnioskiem o wydanie przez Sąd postanowienia częściowego o ustaleniu, iż nadwyżka po pokryciu wydatków z nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. wypłacana będzie współwłaścicielom według ich udziałów w terminie do dnia 30 czerwca każdego roku sprawozdawczego oraz ustaleniu terminu składania rocznych sprawozdań na dzień 31 marca każdego roku. W uzasadnieniu wskazała, że uzależnienie wypłaty dla współwłaścicieli od zatwierdzenia sprawozdań jest bezprawne. Zdaniem uczestniczki Sąd winien dyscyplinować zarządcę do terminowego rozliczania się ze współwłaścicielami i składania sprawozdań, tym bardziej, że zarządca popełnia poważne uchybienia.

(wniosek k 1388-1390)

J. B. (1) pismem z dnia 26 lutego 2013 roku wniósł o przyjęcie sprawozdań z czynności oraz sprawozdań rachunkowych za lata 2001-2009, oraz o przyznanie wynagrodzenia za sprawowanie zarządu sądowego za lata 2001-2009, odpowiednio w kwotach:

- za rok 2001 kwotę 16 800 zł,
- za rok 2002 kwotę 16 800 zł,
- za rok 2003 kwotę 16 800 zł,
- za rok 2004 kwotę 16 800 zł,
- za rok 2005 kwotę 22 200 zł,
- za rok 2006 kwotę 22 000 zł,
- za rok 2007 kwotę 22 200 zł,
- za rok 2008 kwotę 24 000 zł,
- za rok 2009 kwotę 24 000 zł.

Wniosek sformułował na wypadek, gdyby Sąd uznał, że pobrane przez firmę (...) w/w kwoty z tytułu administrowania nieruchomością, nie mogą być zaliczone do kosztów utrzymania nieruchomości, poniesionych przez zarządcę sądowego. Wyjaśnił, że nie sprzeciwia się, aby Sąd ustalił termin składania sprawozdań rocznych, ale wniósł, aby termin ten nie był późniejszy niż do końca kwietnia każdego roku kalendarzowego. Nie oponował co do ustalenia przez Sąd terminu wypłacenia przez zarządcę na rzecz współwłaścicieli nieruchomości nadwyżki dochodów, po pokryciu wydatków, ale termin ten winien nastąpić po przyjęciu przez Sąd sprawozdania rachunkowego zarządcy za dany rok sprawozdawczy. Nadto oponował co do ustalenia, iż wypłaty nadwyżki dochodów winny być dokonywane przez zarządcę sądowego wyłącznie według wielkości udziałów współwłaścicieli w nieruchomości, z pominięciem zakresu posiadania nieruchomości przez współwłaścicieli i pobieranych przezeń pożytków. Wyjaśnił, że przyjęta przez niego metoda rozliczania dochodów między współwłaścicielami uwzględnia okoliczność, że D. N. z pominięciem innych współwłaścicieli korzysta z części nieruchomości (lokalu użytkowego o pow. 80 m<sup>2</sup>) i pobiera zeń pożytki. Uczestniczka partycypuje zatem w pożytkach z rzeczy wspólnej, odpowiednio do wielkości jej udziału we współwłasności, także w ten sposób, że używa i nabywa pożytki z lokalu stanowiącego część nieruchomości wspólnej.

(pismo wnioskodawcy k. 1425-1428)

W piśmie z dnia 25 marca 2013 roku D. N. wniosła o zmianę zarządcy, podnosząc, że stan zdrowia J. B. (1) nie pozwala mu na prawidłowe wykonywanie obowiązków zarządcy. W toku postępowania wniosła o ustanowienie nowym zarządcą M. A., ewentualnie o wskazanie kandydata przez (...) Stowarzyszenie (...).

(pisma uczestniczki k. 1457, k. 1541, protokoły rozpraw k. 1521, k. 1438)

W piśmie z dnia 24 kwietnia 2013 roku J. B. (1) wniósł o odrzucenie wniosku D. N. o zmianę zarządcy. Wyjaśnił, że w sprawie o sygn. akt IV Ns I 469/99 prawomocnie zakończyło się postępowanie o zmianę zarządcy.

(pismo k. 1469-1473)

W piśmie z dnia 21 czerwca 2013 roku uczestniczka D. N. zaprzeczyła jakoby bezprawnie korzystała z dwóch lokali zlokalizowanych na terenie spornej nieruchomości, w tym lokalu użytkowego oraz lokalu mieszkalnego. Podniosła, iż jako współwłaścicielka w części 5/12 ma prawo współposiadania nieruchomości. Wyjaśniła, że nie uzyskuje żadnych przychodów z tych lokali. Korzystanie z tych lokali jest dla niej jedynym zabezpieczeniem praw w sytuacji, gdy zarządca

od wielu lat nie rozlicza się z nią z dochodów. W jej ocenie podział dochodów powinien odbywać się z zgodnie z art. 207 kc.

(pismo uczestniczki k. 1524-1524v)

Na rozprawie w dniu 25 marca 2014 roku uczestniczka D. N. wniosła o odmowę zatwierdzenia sprawozdań za lata 2002-2010. W przedmiocie sprawozdań za lata 2011-2012 wносиła o odmowę zatwierdzenia tych sprawozdań w części, tj. w zakresie sposobu podziału dochodu między współwłaścicieli oraz pobranego przez zarządcę wynagrodzenia. Poparła wniosek o zmianę zarządcy. Nadto podniosła, iż zarządca pobiera wynagrodzenie mimo braku postanowienia Sądu w tym przedmiocie.

(protokół rozprawy k. 1677)

Postanowieniem z dnia 25 marca 2014 roku Sąd w niniejszej sprawie odmówił odrzucenia wniosku o zmianę zarządcy.

(postanowienie k. 1682)

W piśmie z dnia 24 kwietnia 2014 roku uczestniczka D. N. wniosła o zobowiązanie J. B. (1), zarządcę nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., do zaliczkowego wypłacenia na jej rzecz nadwyżki dochodów z nieruchomości za okres od dnia 1 stycznia 2000 roku do 31 grudnia 2012 roku w łącznej kwocie 959.781,37 zł oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

(pismo uczestniczki k. 1736-1738, k. 1810-1811)

Postanowieniem z dnia 26 maja 2014 roku Sąd w niniejszej sprawie wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania P. B..

(postanowienie k. 1798)

Na rozprawie w dniu 27 stycznia 2015 roku uczestnik P. B. przyłączył się do stanowiska wnioskodawcy.

(protokół rozprawy k. 2040)

Na rozprawie w dniu 27 stycznia 2015 roku D. N., uwagi na dokonaną przez zarządcę wypłatę, ograniczyła żądanie do kwoty 650 127,37 złotych należnej w jej ocenie tytułem udziału w dochodzie z nieruchomości.

(protokół rozprawy k. 2047)

Na rozprawie w dniu 18 czerwca 2015 roku wnioskodawca wnosił o określenie wynagrodzenia zarządcy za lata od 2010 roku w wysokości po 1000 zł miesięcznie.

(protokół rozprawy k. 2143)

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Ł., w (...), przy ulicy (...). W dziale II księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości według stanu na dzień 8 sierpnia 1989r, jako właściciele widnieli: A. B. i J. B. (2) współwłaściciele po 5/24 części, P. L. do 4/24 części, J. B. (3) do 10/24 części.

W księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości jako jej właściciele wpisani są według stanu na dzień 23 października 2009 roku: J. B. (1) i D. N. w udziałach po 10/24 oraz E. Z. Liban i M. L. w udziałach po 2/24.

(poświadczony skrócony odpis księgi wieczystej k. 3, odpis księgi wieczystej k. 726-731)

J. B. (2) z domu M. zmarła w Ł. dnia 22 listopada 1990 r.

(odpis skrócony aktu zgonu k. 62)

A. B. zmarł w Ł. dnia 5 listopada 1986 roku.

(odpis skrócony aktu zgonu k. 63)

Spadek po P. L., synu J. i A. N. zmarłym w dniu 11 lipca 1995 roku w T.-A.-Y. w Izraelu, na podstawie ustawy nabyli w zakresie nieruchomości położonych w Polsce: żona F. L. z domu W., córka M. i L., oraz synowie E. Z. Liban i M. L. w 1/3 części każde z nich.

Spadek po F. L. z domu W., córce M. i L., zmarłej w dniu 30 września 1999 roku w R. w (...), na podstawie testamentu z dnia 10 sierpnia 1998 roku, otwartego i ogłoszonego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w dniu 14 lutego 2008 roku, w zakresie nieruchomości położonych w Polsce nabyli synowie E. Z. (...) oraz M. L. w 1/2 części każdy z nich.

(kserokopia odpisu postanowienia w sprawie o sygn. akt I Ns 228/06 k. 600)

J. B. (1) został w dniu 31 października 1990 roku ustanowiony zarządcą sądowym nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...).

(postanowienie k. 21, postanowienie o sprostowaniu postanowienia k. 72)

Przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, pod sygnaturą akt IV Ns I 469/99 toczyła się sprawa z wniosku D. N. o zmianę zarządcy sądowego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). Postanowieniem z dnia 30 marca 2006 roku wniosek w tej sprawie został oddalony, a następnie postanowieniem z dnia 13 listopada 2006 Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił apelację D. N. od tego postanowienia.

(odpis postanowienia w sprawie o sygn. akt IV Ns I 469/99 k. 1474, odpis postanowienia w sprawie o sygn. akt III Ca 1078/06 k. 1475)

W dniu 30 stycznia 2013 roku J. B. (1) darował udział w wysokości 5/24 części nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), swojemu synowi P. B., do jego majątku osobistego.

(wypis aktu notarialnego Rep. A nr (...) k. 1791- 1797, odpis zawiadomienia k. 1789-1790, odpis księgi wieczystej k. 1727-1730v)

W 2002 roku J. B. (1) wobec konieczności ograniczenia kosztów remontu w stosunku do planowanych zadań, ostatecznie zlecił wykonanie prac remontowo-budowlanych: tynkowanie fasady oficyny, porycie dachowe, przemurowanie kominów oraz obróbka blacharska, wymiana okien w lokalach użytkowych na parterze oficyny, urządzenie i otwarcie parkingu samochodowego (20 samochodów), remonty awaryjne i konserwacje. Prace związane z tynkowaniem fasady oficyny nie zostały wykonane należycie, co skutkowało potrąceniem z umownych wynagrodzeń wykonawców – 25 %. Pozostałe zadania zostały wykonane poprawnie. Dokonane remonty pozwoliły na wynajęcie na cele handlowe dwóch lokali użytkowych. Zwiększona atrakcyjność otoczenia będąca wynikiem odnowienia elewacji, naprawienia nawierzchni podwórka oraz uporządkowania przyległego pasa zieleni skutkowało zwiększeniem dochodowości nieruchomości. W 2002 roku zarządca wykazał przychód netto 380 513,20 zł (brutto 453 900,33 zł), zaś wydatki netto 256 090,95 zł (brutto 281 710,16 zł).

Wynik finansowy w roku 2002 wykazano dodatni, zysk w kwocie 124 422,25 zł.

(sprawozdanie za rok 2002 k. 344-360, k. 788-839)

W 2003 roku zarządca J. B. (1) kontynuował prace remontowo-konserwatorskie, które skoncentrowały się dokończeniu remontu elewacji oficyny i wewnętrznej części budynku frontowego oraz prace wewnątrz budynku na pierwszym piętrze obejmujące całkowitą wymianę stolarki drzwiowej, częściową renowację stolarki okiennej, podwieszane nowe sufity, wyburzenie niektórych ścian i postawienie nowych, sztukaterie, gładzie ścian. Dodatkowe prace remontowe na nieruchomości dotyczyły odwilgocenia III klatki schodowej w oficynie poprzez izolację ściany szczytowej budynku i wykonanie ścianki dystansowej do pierwszego piętra, wymiany okien w III klatce schodowej, wymianę 19 okien w lokalach mieszkalnych zlokalizowanych na pierwszym i drugim piętrze oficyny, remont lokalu w piwnicy budynku, jako przykład dla ewentualnych klientów i inwestorów pod wynajem pozostałych 4 pomieszczeń w piwnicach budynku frontowego, wybudowanie przejścia do wolnych lokali na pierwszym piętrze oficyny od strony kamienicy przy ulicy (...). W stosunku do roku ubiegłego zwiększyły się także inne wydatki eksploatacyjne w tym: centralne ogrzewanie (o 10,50%), woda i ścieki (o 26,70%), inne koszty eksploatacyjne (o 31,20 %), energia elektryczna (o 98,10%).

W 2003 roku zarządca wykazał przychód netto 392.630 zł, zaś wydatki netto 348.521 zł.

Wynik finansowy w roku 2003 wykazano dodatni, zysk w kwocie 44.109zł.

(sprawozdanie za rok 2003 k. 361-371, k. 788-839, korekta sprawozdania k. 1041-1060)

Z przyjętych na 2004 rok prac remontowych i konserwatorskich zarządy J. B. (1) udało się przeprowadzić remont adaptacyjny opuszczonych lokali pierwszego piętra budynku frontowego, po lewej stronie, wymienić 9 okien w lokalach mieszkalnych, wykonać remont 4 lokali mieszkalnych ostatniej klatki schodowej oraz inne drobne remonty i konserwacje. W trakcie trwania roku 2004 roku pojawiła się konieczność wykonania dodatkowych prac nieuwzględnionych w pierwotnym planie. Prace te objęły swym zakresem remont instalacji CO w budynku frontowym na pierwszym i drugim piętrze, remont nawierzchni podwórka poprzez wyłożenie jej kostką brukową, wykonanie stalowego ogrodzenia części podwórza w świetle lewej oficyny wraz z furtką i bramą, remont adaptacyjny budynku frontowego po lewej stronie drugiego piętra.

W 2004 roku zarządca wykazał przychód 386 539,18 zł, zaś wydatki wartość 496 838,18 zł.

Wynik finansowy w roku 2004 wykazano ujemny - 110 299,00 zł. Strata z prowadzonej działalności była konsekwencją decyzji zarządcy nieruchomości o przeprowadzeniu kosztownych prac związanych z remontem budynku frontowego na drugim piętrze lewej strony w związku z korzystnymi warunkami najmu, z którego dochód zapewni zwrot kosztów inwestycji po 2,5 roku.

(sprawozdanie za rok 2004 k. 372-386, dokumentacja fotograficzna k. 391-395, zestawienie prac remontowo-budowlanych w 2004 roku k. 388-390, zestawienie przychodów i wydatków w 2004 roku k. 387, k. 788-839)

W 2005 roku zarządca nieruchomości J. B. (1) prowadził negocjacje ofertowe z podmiotami zainteresowanymi najmem piwnic pod prowadzenie działalności – salonu gier losowych. W ramach założeń remontowo-konserwatorskich na 2005 rok, zarządca zlecił wykonanie remontu prawej strony drugiego piętra budynku frontowego z przeznaczeniem dawnych lokali mieszkalnych na lokale biurowe. W pozostałym zakresie prace wynikały z bieżących potrzeb nieruchomości.

Przeprowadzone prace remontowe, związane z koniecznością poniesienia wysokich ich kosztów, miały na celu zwiększenie powierzchni użytkowej nieruchomości pod wynajem, a tym samym znaczne zwiększenie przychodów w przyszłych latach.

W 2005 roku zarządca wykazał przychód netto 422 792,00 zł, zaś wydatki wartość 326 394,00 zł.

Wynik finansowy w roku 2005 wykazano dodatni, zysk w kwocie 96 422,00 zł.



(sprawozdanie za rok 2005 k., 398-411, podsumowanie księgi przychodów i rozchodów k. 412, k. 788-839)

Zarządca nieruchomości J. B. (1) odroczył termin adaptacji piwnic. Projekt budowlany został zaakceptowany. Do skutku doszła inwestycja związana z rozszerzeniem powierzchni salonu gier losowych o pomieszczenia zlokalizowane na pierwszym piętrze i połączeniu ich z parterem. Zgodnie z przyjętymi warunkami umowy najmu, najemca zobowiązał się na własny koszt wykonać kapitalny remont zajmowanych pomieszczeń zaś wynajmujący pokryć koszty związane z adaptacją pomieszczeń na pierwszym piętrze i połączeniu ich z parterem. Koszt remontu po stronie wynajmującego wyniósł 83 000 złotych. Uzgodniona między stronami kwota 70 zł/m<sup>2</sup> stawki czynszu najmu lokalu o powierzchni 82 m<sup>2</sup> pozwalała na przyjęcie założenia zwrotu kosztów inwestycji po 20 miesiącach.

Pozostałe prace remontowe wykonane w 2006 roku obejmowały m.in. wymianę stolarki okiennej i częściowo drzwiowej na pierwszym piętrze, remont jednego pokoju biurowego w budynku frontowym na pierwszym piętrze nr 5, rozpoczęcie remontu wolnych lokali mieszkalnych w oficynie budynku na pierwszym i drugim piętrze.

W 2006 roku zarządca wykazał przychód netto 431 923,00 zł, zaś wydatki wartość 331 817,00 zł.

Wynik finansowy w roku 2006 wykazano dodatni, zysk w kwocie 100 106,00 zł.

(sprawozdanie za rok 2006 k. 418-427, k. 788-839)

W 2007 roku oddano do użytkowania najemcy dodatkowe pomieszczenia na pierwszym piętrze budynku frontowego, co było wynikiem inwestycji przeprowadzonej w 2006 roku. Poza tym rozpoczęto adaptację pomieszczeń mieszkalnych na drugim piętrze budynku frontowego (prawej strony) na lokale biurowe. Przewidywano zakończenie inwestycji dopiero w 2008 roku wobec pojawienia się trudności związanych z opuszczeniem mieszkań przez lokatorów. Przeprowadzono prace remontowe lokali użytkowych na parterze budynku, a także rozpoczęto remont lokali mieszkalnych na pierwszym i drugim piętrze oficyny do środkowej klatki schodowej.

Zrealizowanie planu zarządcy zakładającego odbudowanie klatki schodowej w istniejącym kanale klatkowym nie było możliwe z uwagi na zajmowanie przedmiotowej klatki schodowej przez córkę współwłaściciela nieruchomości.

W 2007 roku zarządca wykazał przychód netto 486 091,00 zł, zaś wydatki netto 405 243,00 zł.

Wynik finansowy w roku 2007 wykazano dodatni, zysk w kwocie 80 848,00 zł.

(sprawozdanie za rok 2007 k. 653-660, k. 788-839)

W 2008 roku na nieruchomości przy ulicy (...) zakończono prace związane z modernizacją lokali na pierwszym i drugim piętrze budynku frontowego z przeznaczeniem ich na lokale użytkowe, jak również lokali na parterze oficyny dla potrzeb nowych najemców Połączono dwa lokale użytkowe dla potrzeb firmy (...). W ramach prowadzonych remontów i modernizacji nieruchomości wykonano również wymianę stolarki okienno-drzwiowej w budynku frontowym i oficynie, ogrodzenie z bramą przesuwczą zamykające parking samochodowy, instalację urządzeń monitorujących teren posesji z uwagi na częste przypadki niszczenia urządzeń znajdujących się na terenie posesji.

W 2008 roku zarządca wykazał przychód netto 543 594,00 zł, zaś wydatki 421 067,00 zł.

Wynik finansowy w roku 2008 wykazano dodatni, zysk w kwocie 122 527,00 zł.

(sprawozdanie za rok 2008 k. 661-677, k. 788-839)

W 2009 roku wykonano część prac budowlanych według zatwierdzonego projektu budowlanego na adaptację piwnic na lokal użytkowy w budynku frontowym, wykonano remont mieszkań w oficynie, remont i konserwację instalacji wod-kan, wykonano nową instalację CO w mieszkaniach nr (...), wykonano naprawy i konserwacje w zakresie instalacji elektrycznych i elektronicznych oraz inne naprawy i konserwacje.

W 2009 roku zarządca wykazał przychód netto 611 978,00 zł, zaś wydatki 211 622 zł/ a po korekcie 115 470 zł.

Wynik finansowy w roku 2009 wykazano dodatni, zysk w kwocie 400 356 zł/ a po korekcie 496 508 zł.

(sprawozdanie za lata 1996- 2009 k. 788-839, korekta sprawozdania k. 1041-1060, sprawozdanie za 2009 rok – k. 2166 -koperta)

W 2010 roku wykonano remont mieszkań nr (...), oraz lokalu na parterze budynku oficyny z przeznaczeniem na nowy lokal użytkowy. Wykonano także malowanie elewacji frontowej budynku do wysokości I piętra wraz z renowacją parapetów przy oknach wystawowych i obłożeniem ich górnej części płytami granitowymi, renowację bramy wjazdowej do budynku frontowego, wymianę płytek ceramicznych i uzupełnienie tynków w zejściu do piwnicy budynku frontowego, malowanie elewacji oficyny kamienicy do wysokości osłon na przewody elektryczne, wykonanie cokołu wzdłuż elewacji oficyny kamienicy oraz wykonanie nowych podestów i stopni do znajdujących się na parterze lokali użytkowych i wejść do klatek schodowych z ozdobnych elementów betonowych. Wykonano remont elewacji przybudówki do hotelu (...) wraz z podestami i schodami, malowanie środkowej klatki schodowej, uzupełnienie ubytków nawierzchni betonowej podwórka przy parkingu. Wykonano nowy podjazd betonowy przy środkowej bramie wraz z obudową dwóch kratek ściekowych. Wykonano modernizację poprzedniego systemu monitorowania posesji wraz z zamontowaniem dwóch dodatkowych kamer. Wykonano instalację domofonową do mieszkań w dwóch klatkach schodowych oficyny i od posesji nr (...) z połączeniem ich z nowym układem domofonowym w bramie posesji.

W 2010 roku zarządca wykazał przychód brutto 617 896,00 zł, zaś wydatki 421.094 zł. Wynik finansowy w roku 2010 wykazano dodatni, zysk w kwocie 196.802 zł

(sprawozdanie za rok 2010 - koperta k. 2166)

W 2011 roku zarządca ograniczył prace remontowe do remontów koniecznych. Inwestycja związana z odbudowaniem klatki schodowej w istniejących kanale dawnej klatki i oddzielenie komunikacyjne z lokalami mieszkalnymi po stronie „64” , „66” nie została zakończona z uwagi na zajmowanie tej klatki przez córkę D. N..

W 2011 roku zarządca wykazał przychód brutto 629 529,00 zł, zaś wydatki brutto 238 103,00 zł.

Wynik finansowy w roku 2011 wykazano dodatni, zysk w kwocie 391 426,00 zł.

(sprawozdanie za rok 2011 z zał. k. 1200-1217)

W 2012 roku nie przeprowadzono żadnych remontów. Przeprowadzono jedynie prace związane z awariami i konserwacją kamienicy.

W 2012 roku zarządca wykazał przychód brutto 557.926,00 zł, zaś wydatki brutto 202 038,00 zł. Dochód wyniósł 355.888 zł

(sprawozdanie za rok 2012 koperta (...), wyjaśnienia zarządcy z zał. k. 1571-1604)

W 2006 roku zarządca zaczął wystawiać rachunki i faktury w zależności od statusu współwłaścicieli w celu prawidłowego rozliczenia podatku VAT. W sprawozdaniu za 2003 roku zarządca zawyżył koszty o łączną kwotę 96.152,16 zł w wyniku utworzenia z amortyzacji funduszu remontowego. Dokonane przez zarządcę wyliczenie kwoty rocznej amortyzacji na 24.038,04 zł wykorzystywane było do 2007 roku. W 2008 roku dokonana została nowa wycena wielkości amortyzacji na kwotę 32.663 zł. W 2009 roku zarządca zlikwidował fundusz remontowy pomniejszając koszty za rok 2009. Zarządca w 2011 roku dokonał rozliczenia zysku dla współwłaścicieli, powiększając ich zyski o 96.152 zł. Nadto zarządca w 2011 roku wpłacił na konto zarządu kwotę 1399,45 zł niewłaściwie zaliczoną w ciężar zarządu sądowego. Wpłacił też na konto zarządu kwotę 8460 zł z tytułu faktury wystawionej omyłkowo na zarządcę zamiast na spadkobierców P. L., następnie nie zaakceptowanej przez E. Z. Libana.

(uzupełnienie sprawozdań k. 1041-1042)

W związku z nieprzekazaniem ustanowionemu zarządcy przez współwłaściciela D. N. lokalu użytkowego o powierzchni 80 m<sup>2</sup> bez uiszczania stosownego czynszu, zarządca nieruchomości wyłączył D. N. od udziału w dochodach z wynajmu lokalu użytkowego o pow. 139 m<sup>2</sup> w odpowiedniej proporcji. Wyliczony wskaźnikiem 57,5% dochód z lokalu użytkowego o pow. 139 m<sup>2</sup> dzielony był między współwłaścicieli z wyłączeniem D. N..

(sprawozdania k. 224-343, k. 344- pismo k. 430, sprawozdanie z zarządu za rok 2002 k. 344, sprawozdanie z zarządu za rok 2003 k. 361, sprawozdanie z zarządu za rok 2004 k. 372, sprawozdanie z zarządu za rok 2005 k. 398, sprawozdanie z zarządu za rok 2006 k. 418, k. 788-839, sprawozdanie za rok 2007 k. 653-660, k. 788-839, sprawozdanie za rok 2008 k. 661-677, k. 788-839, sprawozdania za 2009 rok i 2010 rok – k. 2166 –koperta, sprawozdanie za rok 2011 z zał. k. 1200-1217, sprawozdanie za rok 2012 koperta (...))

W wyłącznej dyspozycji D. N. pozostaje zajmuje lokal użytkowy w nieruchomości o pow. 80m<sup>2</sup>, oraz lokal mieszkalny nr (...). Lokal mieszkalny za zgodą uczestniczki zajmuje jej córka. D. N. w okresie 2001-2012 nie uiszczala żadnych opłat za zajmowane lokale.

D. N. pozostaje w wieloletnim konflikcie z zarządcą sądowym nieruchomości.

(zeznania uczestniczki D. N. k. 2142-2143)

J. B. (1) jest z wykształcenia ekonomistą, jest licencjonowanym zarządcą nieruchomości. Swój udział w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) nabył na skutek dziedziczenia. J. B. (1) jest płatnikiem VAT. Do kosztów administrowania, uwzględnionych w sprawozdaniu rocznym zarządu sądowego sprawowanego na przedmiotowej nieruchomości, zaliczał on wszystkie koszty związane z obsługą nieruchomości, tj. koszty nadzorowania dozorcę, całej nieruchomości, wypłaty dla dozorcę, koszty związane z awariami zgłaszanymi przez lokatorów, koszty rozliczeń finansowych. Do innych kosztów zaliczał koszty obsługi prawnej związanej z prowadzonymi sprawami sądowymi dotyczącymi nieruchomości, w tym zastępstwa prawnego. W tej pozycji zamieszczono także koszty projektów zamierzonych inwestycji, prac studialnych, ekspertyz prawnych i finansowych. J. B. (1) jako zarządca sądowy od 1999 roku czynności w zakresie administrowania nieruchomością prowadził przy pomocy prowadzonej przez siebie do 2009 roku działalności pod nazwą (...) Biuro (...). W 2009 roku powierzył administrowanie nieruchomości firmie (...). J. B. (1) nigdy nie zwracał się do współwłaścicieli nieruchomości o wyrażenie zgody na dokonanie określonych prac remontowych czy inwestycyjnych, uznając iż czynności te mieszczą się w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością. Zarządca w 2009 roku zwrócił na rzecz nieruchomości zaliczone wcześniej do kosztów wydatki związane ze szkoleniami i wyjazdami pracowników, koszt zakupu rolet materiałowych oraz koszty ubezpieczenia biura (...). W 2009 roku zarządca odstąpił od dotychczasowego składania dyspozycji przelewów i zastosował w tym celu system elektroniczny, co obniżyło koszty obsługi bankowej. Zarządca prowadzi bieżące rozliczenia z tytułu zużytej energii elektrycznej. Niektóre liczniki zostały przerejestrowane na użytkowników, a kwoty zapłacone przez zarząd nieruchomości za energię elektryczną, zostały zwrócone nieruchomości. Do każdego większego wydatku sporządzany był kosztorys i załączany do dokumentacji źródłowej. Były też do niej załączane faktury i protokoły odbiorcze po wykonaniu prac. (...) hydrauliczne zarządca kupował od firmy, której jest właścicielem, gdyż w ten sposób kupował taniej.

Obsługę księgową nieruchomości zlecono firmie (...), której miesięczne koszty wynosiły kwotę ok. 600 zł. Usługi te dotyczyły tylko księgowości i finansów.

Przedmiotowa nieruchomość w okresie 2002-2012 była ubezpieczona przez zarządcę za pośrednictwem Kancelarii (...) od ognia i innych zdarzeń losowych (z rozszerzeniami o dodatkowe ryzyka typu dewastacja, ubezpieczenie szyb, ubezpieczenie kamer, kradzież elementów stałych) a nadto ochrona obejmowała odpowiedzialność cywilną właścicieli nieruchomości obejmującą szkody w mieniu osób trzecich, w tym szkody w mieniu najemców.

Zarządca nie wypłacał regularnie corocznie współwłaścicielom należnych im kwot, gdyż uważał, że dopiero po zatwierdzeniu sprawozdania byłaby ku temu podstawa.

Za czynności administrowania nieruchomości zarządca naliczył i pobrał:

- za rok 2001 kwotę 16 800 zł,
- za rok 2002 kwotę 16 800 zł,
- za rok 2003 kwotę 16 800 zł,
- za rok 2004 kwotę 16 800 zł,
- za rok 2005 kwotę 22 200 zł,
- za rok 2006 kwotę 22 000 zł,
- za rok 2007 kwotę 22 200 zł,
- za rok 2008 kwotę 24 000 zł,
- za rok 2009 kwotę 24 000 zł.

(zeznania J. B. (1) k. 751-755, k. 846-848, k. 2140-2142, kserokopie pism k. 841-844, kserokopia oświadczenia k. 1402, kserokopie faktur k. 1403-1407, kserokopia pisma k. 1408-1410, kserokopia umowy o administrowanie k. 1416-1419, pismo wnioskodawcy k. 1425-1428 w zw. z zeznaniami k. 2141)

Według inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej z 1989 roku przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem frontowym i budynkiem lewej oficyny. I piętro budynku nr (...) oraz I piętro budynków nr (...) przeznaczone są dla jednego użytkownika i posiadają wspólną komunikację. W latach 2001-2012 oprócz prowadzonych prac remontowych i modernizacyjnych w lokalach obu budynków przedmiotowej nieruchomości wykonano również przekształcenia lokali, co przede wszystkim dotyczy lokali użytkowych, dostosowując konfigurację pomieszczeń i ich wielkość powierzchni użytkowej do potrzeb rynkowych.

Aktualnie powierzchnia lokali w budynku frontowym wynosi: parter – 219,04 m<sup>2</sup> (lokale użytkowe: 80m<sup>2</sup> - zajmowany przez D. N. i 139,04 m<sup>2</sup>), I i II piętro – 512 m<sup>2</sup>, zaś w budynku lewej oficyny: parter 221m<sup>2</sup> (lokale użytkowe), I i II piętro – 610,96m<sup>2</sup> + lokal zajmowany przez panią N. o pow. użytkowej 63,94m<sup>2</sup> (lokale mieszkalne). W przybudówce do hoteli (...) lokale użytkowe posiadają powierzchnię 79m<sup>2</sup>.

Przedmiotowy budynek ma obecnie ok. 110 lat, co skutkuje większym nakładem pracy niż w budynkach zrealizowanych w latach 60 – 70 tych ubiegłego wieku, co związane jest z wyższymi wydatkami na utrzymanie stanu technicznego, większym prawdopodobieństwem i wyższym kosztem napraw, awarii, jak też większymi problemami z egzekwowaniem należnych opłat.

Zarząd nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...) sprawowany był bardzo dobrze. Stan techniczny budynków przedmiotowej nieruchomości oraz faktyczny jej wygląd, standard i stan techniczny poszczególnych elementów budynków jest dobry, a w okresie 2001-2012 roku uległ wyraźnej poprawie. Lokale użytkowe na parterze i piętrach budynku frontowego oraz na parterze budynku lewej oficyny reprezentują co najmniej dobry stan techniczny i standard oraz atrakcyjny wygląd. W ramach prowadzonego zarządu nad przedmiotową nieruchomością dokonano przekształcenia lokali mieszkalnych w lokale użytkowe, których stawka czynszu najmu jest co najmniej o 200 % wyższa w porównaniu do stawek czynszu lokali mieszkalnych. Dodatkowym atrakcyjnym składnikiem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) jest utwardzone, ogrodzone podwórze z wyodrębnioną częścią zieleni ozdobnej, z komunikacją zarówno na ulicę (...), jak i na parking od strony ulicy (...), otoczone odnowionymi elewacjami budynków.

Dostosowano powierzchnię lokali, przede wszystkim lokali użytkowych i systematycznie podnoszono standard tychże lokali do zmieniających się i coraz bardziej wymagających oczekiwań i preferencji rynku, co było najważniejszą przyczyną uzyskiwania wysokich, ponad przeciętnych stawek czynszu z tytułu wynajmu lokali. Uzyskane stawki najmu lokali użytkowych, w całym okresie najmu były zdecydowanie wyższe od stawek rynkowych.

Wysokość przeciętnej stawki wynagrodzenia z tytułu prawidłowo pełnionego zarządu w budynkach mieszkalnych wielomieszkaniowych liczących więcej niż 90/95 lat, znajdujących się w co najmniej dostatecznym stanie technicznym i wyposażonym w instalację elektryczną i wod – K., wynosiła w Ł. w latach 2001 – 2013 przeciętnie od 0,70 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc do 1,20 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc. Wynagrodzenie z tytułu sprawowanego zarządu przedmiotową nieruchomością, przy uwzględnieniu utrzymania stanu technicznego budynków w latach 2001-2012 oraz uzyskany wynik finansowy, nie powinno być niższe niż 2000 zł miesięcznie.

Nieprawidłowo dokonano rozliczenia przychodów z lokali użytkowych znajdujących się na parterze budynku frontowego, tj lokalu o powierzchni 80 m<sup>2</sup> z którego korzysta współwłaścicielka D. N. oraz lokalu o powierzchni 139,04 m<sup>2</sup>, z którego przychód wliczony był do przychodu nieruchomości. Atrakcyjność obu lokali z punktu widzenia możliwego do uzyskania czynszu najmu jest jednakowa. Udział D. N. w całej nieruchomości wynosi 41,67%, jest więc o 5,14% wyższy od udziału powierzchni zajmowanego przez nią lokalu w powierzchni obu lokali użytkowych na parterze budynku frontowego (219m<sup>2</sup>), w związku z czym nie prawidłowym było nie uwzględnienie partycypacji D. N. w przychodzie z wynajmu lokalu o pow. 139,04 m<sup>2</sup>. Łączna kwota należna D. N. z tytułu nieprawidłowego rozliczenia uzyskanych przychodów z tytułu najmu lokalu użytkowego w budynku frontowym o pow. 139,04m<sup>2</sup>, w latach 2001-2012 wynosiła 194 854 zł.

A. N. (1) korzysta z lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 55,24 m<sup>2</sup> zlokalizowanego na parterze lewej oficyny oraz pomieszczenia przynależnego – części korytarza byłej klatki schodowej o pow. 14,04m<sup>2</sup> (łącznie 69,28m<sup>2</sup>), bez ponoszenia opłat z tytułu użytkowania. Łączna wysokość nieuiszczonego czynszu z tytułu korzystania z lokalu nr (...) i poniesionych opłat za media dostarczonych do tego lokalu w latach 2001-2012 wynosiła 59.956 zł, z czego kwota 34.972 złotych należna jest pozostałym (poza D. N.) współwłaścicielom nieruchomości.

Zarządca sądowy nie uwzględnił w rozliczeniach wyniku finansowego lat 2001-2012 faktu nie uiszczenia przez D. N. żadnych opłat z tytułu użytkowania przez nią (osoby przez nią desygnowane) lokalu mieszkalnego o pow. 63,94m<sup>2</sup> znajdującego się na parterze lewej oficyny.

Błędem zarządcy, następnie przez niego skorygowanym było także zaniżanie dochodu poprzez zwiększanie kosztów o amortyzację. Odpisy amortyzacyjne nie mają wpływu na rozliczenie dochodu pomiędzy współwłaścicielami, a jedynie na rozliczenie współwłaścicieli z urzędem skarbowym.

Koszty nieruchomości obejmować winny także kwoty wynagrodzenia pełnomocnika zarządcy w sprawach sądowych prowadzonych w stosunku do najemców, oraz sprawach dotyczących sprawowanego zarządu, nie powinny obejmować wynagrodzenia pełnomocnika dotyczącego opracowania sprawozdań.

Zarząd nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. w latach 2001-2012 roku prowadzony był bardzo dobrze. Uzyskane przychody z nieruchomości w tym okresie były blisko znacznie wyższe od możliwych do uzyskania, przy ówczesnie obowiązujących stawkach rynkowych czynszu najmu. Stan techniczny, wygląd i standard budynków zlokalizowanych na nieruchomości uległ znacznej poprawie w stosunku do stanu z 2001 roku.

Zarządca wypłacił na rzecz D. N. łącznie kwotę 344.075 zł, na rzecz E. Z.(...)i M. L. kwotę 521.149 zł.

W latach 2001-2012 zaewidencjonowane przychody nieruchomości – bez lokalu użytkowego o pow. 80m<sup>2</sup> i lokalu mieszkalnego nr (...) – wynosiły 5.808.069 zł., a poniesione uzasadnione koszty obejmujące także lokal użytkowy o pow. 80m<sup>2</sup> i lokal mieszkalny nr (...) wynosiły 3.673.765 zł. Dochód za lata 2001-2012 nie uwzględniający lokalu

użytkowego o pow. 80m<sup>2</sup> i lokalu mieszkalnego nr (...) wynosił 2.134.303 zł. Rozliczenie zaewidencjonowanego wyniku finansowego – dochodu za lata 2001-2012 w kwocie 2.134.303 zł, uwzględniające już wyłączne dysponowanie przez D. N. lokalem użytkowym o pow. 80m<sup>2</sup> i lokalem mieszkalnym nr (...) przedstawia się następująco: D. N.: 83.931 zł, J. B. (1) 1.464.762 zł, E. Z. Liban i M. L. 585.610 zł. E. Z. (...) i M. L. powinni otrzymać jeszcze 64.461 zł. Nadpłata, którą otrzymała D. N. wynosi 260.144 zł.

(opinia pisemna biegłego J. K. k. 1828- 1930, pisemna uzupełniająca opinia biegłego k. 1989-1996, opinia ustna uzupełniająca biegłego k. 2042-2047, pisemna uzupełniająca opinia biegłego z zał. k. 2058-2075, opinia ustna uzupełniająca biegłego k. 2137-2139)

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd oparł się na dowodach wymienionych powyżej, przede wszystkim na dokumentach, zeznaniach uczestników i opiniach biegłego sądowego J. K..

Sąd pominął wydane przez biegłych I. S. i L. S. opinie w sprawie. W zakresie opinii biegłego L. S., Sąd odmówił wydanym przez niego opiniom przymiotu obiektywizmu i niestronniczości z uwagi na przyjęcie przez biegłego od wnioskodawcy na początku 2012 roku płatnego zlecenia na przeprowadzenie audytu na przedmiotowej nieruchomości. Odnośnie biegłej I. S. przyczyną pominięcia przez Sąd wydanych przez nią opinii była postawa i zachowanie biegłej budzące wątpliwości co do możliwości rzetelnego sporządzenia dalszej opinii, stosownie do zgłaszanych przez uczestników wniosków. Biegła pomimo zobowiązania jej do wydania opinii uzupełniającej i kierowanych w związku z tym ponagieł, ostatecznie odmówiła dalszego brania udziału w postępowaniu w charakterze biegłego, uzasadniając to brakiem możliwości podjęcia współpracy z uczestnikami postępowania co utrudniało jej wydanie opinii i negatywnie wpływało na jej stan zdrowia. Brak było zatem możliwości wyjaśnienia wątpliwości uczestników odnośnie wydanej przez biegłą opinii. Nadto biegli z zakresu księgowości nie posiadali należytych kwalifikacji do wypowiedzania się w przedmiocie oceny prawidłowości zarządu nieruchomością, w tym rzetelności przedstawionych wyników finansowych w związku z ewentualnymi nieprawidłowościami nie dotyczącymi wyłącznie kwestii księgowych, oraz rozliczania zysku na współwłaścicieli.

Z tego powodu 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. Okoliczności te zdecydowały też o oddaleniu wniosku o wyłączenie biegłej I. S., gdyż w dalszym toku postępowania Sąd nie dopuszczał dowodu z opinii innego biegłego księgowego, nie było więc potrzeby rozważania kandydata na biegłego tylko tej specjalności. W tezie dowodowej dla biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami Sąd zdecydował – zgodnie z wnioskiem uczestniczki D. N. o zakreśleniu okresu od 2001 do 2012 roku będącego przedmiotem opiniowania, gdyż uczestniczka podnosiła, że rok 2001 ma znaczenie dla ustalenia wysokości dochodu w roku 2002, jak również z uwagi na wniosek zarządcy o przyznanie wynagrodzenia za rok 2001, co z kolei wiązało się z koniecznością dokonania oceny wykonanych przez zarządcę w tym roku czynności.

Sąd oddalił wniosek uczestniczki o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami, nie podzielając stanowiska uczestniczki, jakoby sporządzone przez biegłego opinie budziły poważne wątpliwości i były niejednoznaczne.

Zgodnie z przepisem art. 286 k.p.c. Sąd może żądać ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie, może też w razie potrzeby żądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. Powołany przepis nie precyzuje jak należy rozumieć pojęcie „w razie potrzeby”. W orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się jednak, iż chodzi tu o takie sytuacje, gdy opinia złożona przez biegłego jest niejasna lub niezupełna, wewnętrznie sprzeczna, albo gdy opinia pisemna jest rozbieżna z opinią ustną biegłego. W rozpoznawanej sprawie żadna z wymienionych sytuacji nie miała miejsca. Opinie biegłego J. K. są przekonujące i dostatecznie wyjaśniają zagadnienie stanowiące przedmiot rozpoznania w niniejszej sprawie. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 21 listopada 1974 roku, II C CR 638/74,(OSPİKA 1975, numer 5, poz. 108), w którym wypowiedział się, iż nie jest uzasadniony wniosek strony o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, jeżeli w przekonaniu sądu opinia wyznaczonego biegłego jest na tyle

kategoryczna i przekonująca, że wystarczająco wyjaśnia zagadnienie wymagające wiadomości specjalnych. Nadto w orzeczeniach z dnia 15 lutego 1974, II CR 817/73( nie publikowane) oraz z dnia 18 lutego 1974,II CR 5/74 (Biuletyn Sądu Najwyższego 1974, numer 4, poz.64) Sąd Najwyższy wypowiedział się, iż Sąd nie jest obowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnych biegłych w wypadku, gdy opinia jest niekorzystna dla strony. Stanowiska wyrażone w powyższych orzeczeniach znajdują poparcie również w doktrynie prawniczej /Tadeusz Ereciński, Jacek Gudowski oraz Maria Jędrzejewska w „Komentarzu do Kodeksu Postępowania Cywilnego Część Pierwsza, Postępowanie Rozpoznawcze”, Tom I (Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1997, tezy 7,8 strony 438-439)/ i jednoznacznie stwierdzają, iż stanowisko odmienne od wyrażonego w powołanych wyżej orzeczeniach oznaczałoby przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, aby się upewnić, czy niektórzy z nich nie byłiby takiego zdania, jak strona.

Sąd nie znalazł zatem uzasadnionych podstaw, aby odmówić wiary dowodowi z opinii biegłego J. K.. Opinie pisemne są rzeczowe, nie zawierają twierdzeń pozostających ze sobą w sprzeczności oraz są poparte fachową wiedzą z zakresu zarządzania nieruchomościami, czemu biegły dał wyraz w obszernych wyjaśnieniach złożonych w opiniach uzupełniających ustnych na rozprawie. W uzupełniających opiniach biegły szczegółowo odniósł się do zgłaszanych przez uczestników pytań i wyrażanych wątpliwości.

Sąd oddalił też wniosek uczestniczki o zobowiązanie biegłego do sporządzenia opinii na okoliczność rozliczenia pożytków wyłącznie według udziałów współwłaścicieli wynikających z księgi wieczystej, jako nieistotny dla rozstrzygnięcia, o czym w dalszej części uzasadnienia.

### **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 sądowni 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 sprawozdania zarządcy sądowego J. B. (1) z zarządu sprawowanego przez niego w latach 2002 – 2012.

Złożone sprawozdania odpowiadają wymogom określonym w art. 937 § 1 k.p.c. i dostatecznie jasno dokumentują uzyskiwane dochody i poczynione wydatki.

Jak wynika z przedłożonych sprawozdań, w kolejnych latach zarządca sądowy podejmuje podobnie czynności, zatem możliwe jest omówienie całego okresu sprawozdawczego łącznie.

Dobrze należy ocenić administrowanie nieruchomością: są zawarte i realizowane umowy z dostawcami mediów do nieruchomości, a płatności z tego tytułu są dokonywane na bieżąco. W kolejnych latach były zawierane umowy o ubezpieczenie nieruchomości.

Nie brakło też zarządcy determinacji, jeśli chodzi o zapewnienie wpływów oraz dokonanie na nieruchomości prac remontowo-konserwatorskich, a także powiększenia powierzchni lokali użytkowych celem zwiększenia dochodów.

Oceny sprawowanego zarządu nieruchomością zabudowaną zlokalizowaną w Ł. przy ulicy (...) dokonano w oparciu o takie czynniki jak utrzymanie stanu technicznego i wyglądu budynku, prawidłowe ustalenie wysokości czynszu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych, zachowanie proporcji pomiędzy przychodami i wydatkami skutkującymi uzyskanie dodatniego wyniku finansowego.

Porównanie wysokości przychodów uzyskanych przez zarządcę sądowego J. B. (1) i możliwych do uzyskania przychodów przy prawidłowym sprawowaniu zarządu, uwzględniające realne do uzyskania stawki czynszu dla przedmiotowej nieruchomości w okresie 2002-2012 roku dało asumpt do wniosku, iż zarządca osiągał przychody z tego tytułu znacznie przewyższające kwoty możliwe do uzyskania.

W latach 2002 – 2012 stan techniczny budynków przedmiotowej nieruchomości, faktyczny wygląd i standard ocenić należy jako dobry o czym świadczy m.in. dokumentacja fotograficzna, a także protokoły przeprowadzanych przeglądów technicznych. Lokale użytkowe zarówno na parterze i piętrach budynku frontowego oraz na parterze lewej oficyny prezentują atrakcyjny wygląd i dobry stan techniczny. Zlikwidowanie lokali mieszkalnych w budynku frontowym i zmiana ich na lokale użytkowe, których stawka czynszu jest minimum o 200 % wyższa od stawek czynszu lokali mieszkalnych pozwoliła na zwiększenie zysków nieruchomości. Zlecenie przez zarządcę prac na podwórzu nieruchomości polegających na jego utwardzeniu, ogrodzeniu, posadzeniu zieleni, okazało się dodatkowym czynnikiem zwiększającym atrakcyjność nieruchomości. Dostosowanie powierzchni lokali i systematyczne podnoszenie ich standardu do zmieniających się i coraz bardziej wymagających oczekiwań i preferencji rynku było przyczyną, dla której zarządcy udało się uzyskiwać ponadprzeciętną stawkę z tytułu wynajmu lokali.

W czasie sprawowanego zarządu, wnioskodawca nie ustrzegł się uchybień takich jak wymienione w opinii biegłego J. K., jednakże mimo tego całościowa ocena tego zarządu jest bardzo dobra. Popelniane błędy dotyczyły kwestii mających marginalne znaczenie dla funkcjonowania nieruchomości jak również dla współwłaścicieli.

Reasumując: ocena czynności podjętych przez zarządcę w 2002-2012 roku wypada pozytywnie, decyzje o przeprowadzeniu prac remontowo konserwatorskich, zmianę przeznaczenia części lokali z mieszkalnych na użytkowe, zawieranie korzystnych umów najmu lokali użytkowanych, w latach następnych skutkowało osiągnięciem z nieruchomości zysków. Wprawdzie podczas sprawowanego przez wnioskodawcę zarządu zdarzył się ujemny bilans finansowy, jednakże był on spowodowany decyzjami o przeprowadzeniu znaczących i obciążających budżet nieruchomości pracami remontowymi, które ostatecznie okazały się być inwestycją wpływającą na odzyskanie przez ponad 100-letnią kamienicę dobrego wyglądu i przynoszącą jej właścicielom zyski. Nadmienić należy, iż konflikty pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości nie ułatwiają zarządzania kamienicą, jednakże zarządcy udało się mimo to podejmować decyzje i działania przynoszące wymierne korzyści. To uzasadnia zatwierdzenie sprawozdań za lata 2002-2012.

Sąd odrzucił w punkcie drugim sentencji postanowienia ponowny wniosek wnioskodawcy o zatwierdzenie sprawozdania za rok 2001 na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc. Okoliczności stanowiące podstawę do odmowy zatwierdzenia sprawozdania za ten rok postanowieniem z dnia 4 listopada 2008 roku nie uległy zmianie. W dalszym ciągu brak było możliwości dokonania oceny prawidłowości sprawowania zarządu sądowego w płaszczyźnie finansowej, gdyż faktury i rachunki zostały zniszczone.



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 własnych środków w związku z pełnieniem funkcji. Zdaniem Sądu nie jest trafne twierdzenie uczestniczki o wygórowanej kwocie żadanego przez zarządcę wynagrodzenia, ani też stawce odbiegającej od stawek rynkowych. Należy podkreślić, iż brak jest podstaw do twierdzenia o powinności osobistego sprawowania przez zarządcę czynności w zakresie administrowania i w związku z tym zważyć należy, iż powierzenie administrowania nieruchomością firmie (...), przez niego prowadzonej uznać należy za w pełni zrozumiałe i zasadne. Zlecenie sprawowania administracji nieruchomością przez podmiot profesjonalny, do którego pracowników zarządca ma zaufanie jest w ocenie Sądu uzasadnione i nie wykracza poza uprawnienia zarządcy. Od 2009 roku administrowanie nieruchomością zlecono firmie (...). Firma ta wystawia faktury za czynności, które wykonuje dla zarządcy za administrowanie i prace porządkową. Obsługę księgową nieruchomości zlecono firmie (...), której miesięczne koszty wynosiły kwotę 600 zł. Usługi te dotyczyły tylko księgowości i finansów. O zasadności przyznania zarządcy wynagrodzenia wypowiedział się również powołany w sprawie biegły, który wskazał, iż minimalne wynagrodzenie z tytułu zarządzania nieruchomością przy ulicy (...) w Ł., uwzględniając utrzymanie stanu technicznego budynku w latach 2001-2012 i uzyskiwany wynik finansowy winno wynieść minimum 2 000 złotych miesięcznie. Mając powyższe na uwadze, będąc związany zakresem wniosku o przyznanie wynagrodzenia, Sąd przyznał na rzecz zarządcy J. B. (1) wynagrodzenie za sprawowanie zarządu sądowego za lata 2001-2004 w kwocie po 16.800 zł rocznie, za rok 2005 w kwocie 22.200 zł, za rok 2006 w kwocie 22.000 zł, za rok 2007 w kwocie 22.200 zł, za lata 2008-2009 w kwocie po 24.000 zł rocznie, za lata 2010-2012 i na przyszłość po 1000 zł złotych miesięcznie. Na poczet wynagrodzenia za lata 2001-2009 Sąd zaliczył kwoty pobrane przez zarządcę w łącznej wysokości 181.600 zł.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że odmowa zatwierdzenia sprawozdania za 2001 rok nie stanowiła w ocenie Sądu przeszkody dla przyznania zarządcy wynagrodzenia za ten rok, ponieważ także w tym czasie zarządca swoją pracę wykonywał prawidłowo, zaś odmowa zatwierdzenia sprawozdania wyniknęła tylko z powodu niemożności jego zweryfikowania w oparciu o oryginały dokumentów księgowych.

W zakresie wniosku uczestniczki D. N. o zmianę zarządcy wskazać należy, że Sąd nie podzielił stanowiska uczestniczki o całkowicie wadliwym prowadzeniu zarządu przez wnioskodawcę. Wnioskodawcy obiektywnie można postawić zarzut przede wszystkim nieprawidłowego rozliczenia przychodu z lokali użytkowych znajdujących się na parterze budynku frontowego, nieuwzględnienie w rozliczeniach wyniku finansowego za lata 2002-2012 okoliczności nieuiszczenia przez D. N. żadnych opłat z tytułu użytkowania przez nią lokalu mieszkalnego znajdującego się na parterze lewej oficyny oraz zaniżenie dochodów poprzez zwiększenie kosztów o amortyzację. W pozostałym zakresie wnioskodawca w ramach posiadanych kompetencji starał się jak najlepiej wykonywać powierzony mu obowiązek zarządcy. Zarząd nieruchomością przy ulicy (...) w Ł., pod względem utrzymania stanu technicznego i wyglądu budynku, prawidłowości ustalenia wysokości czynszu z tytułu wynajmowanych lokali oraz zachowania proporcji pomiędzy przychodami i wydatkami skutkującymi uzyskaniem dodatniego wyniku, sprawowany był przez J. B. (1) w sposób bardzo dobry. Ustawodawca w art. 931 § 2 k.p.c. przewidział możliwość zmiany zarządcy jeżeli prawidłowe sprawowanie zarządu tego wymaga. Przesłanką odjęcia zarządu jest więc nieprawidłowe jego sprawowanie, przez co należy rozumieć niegospodarność, niesumienność, brak odpowiednich kwalifikacji oraz inne obiektywne okoliczności. Ustanowienie sądowego zarządu nieruchomością na podstawie art. 203 k.c. z samego założenia ma doprowadzić do ustabilizowania stosunków pomiędzy współwłaścicielami na czas dłuższy. Zarząd ten jest wykonywany wyłącznie w interesie współwłaścicieli, a ma na celu zagwarantowanie zarządzania wspólną nieruchomością w sposób racjonalny i wykluczający konflikty. Ustanowienie przez sąd zarządcy rzeczy wspólnej stanowi poważne ograniczenie określonych w art. 199-207 k.c. uprawnień współwłaścicieli. Samodzielność zarządcy w wykonywaniu przez niego obowiązków wyłączona jest bowiem tylko co do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu i wymienionych w art. 935 § 3 i art. 936 zd. 3 k.p.c. Z tej przyczyny współwłaścicielom może nie być obojętne, kto zostanie wyznaczony zarządcą. Zarządca sądowy J. B. (1) był współwłaścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). Istniejący konflikt pomiędzy dotychczasowym współwłaścicielem sprawującym funkcję zarządcy a współwłaścicielką D. N. jako stan zagrażający prawidłowemu sprawowaniu zarządu (rozumianemu jako dobro i interes wspólny) nie stanowi wystarczającej podstawy do zmiany zarządcy w trybie art. 931 § 2 k.p.c., wobec braku innych znaczących i

uzasadnionych zarzutów nieprawidłowego wykonywania przez wnioskodawcę funkcji zarządcy. Zaproponowany przez uczestniczkę kandydat na nowego zarządcę w ocenie Sądu nie gwarantuje lepszego i bezbłędnego wykonywania zarządu nieruchomością. J. B. (1) swoimi działaniami doprowadził do osiągania przychodów z nieruchomości blisko dwukrotnie wyższych od możliwych do uzyskania, przy obowiązujących stawkach rynkowych czynszu najmu, a stan techniczny, wygląd i standard budynków obecnie jest znacząco wyższy niż w roku objęcia przez niego powierzonych funkcji.

Oddalając wniosek o zmianę zarządcy sądowego jak w punkcie czwartym sentencji postanowienia, Sąd miał na względzie okoliczność, iż dotychczasowy zarządca J. B. (1) daje gwarancję prawidłowego wykonywania czynności i osiąga ponadprzeciętne wyniki swoich działań.

Odnosząc się do wniosku uczestniczki o zobowiązanie zarządcy do wypłaty na jej rzecz nadwyżki dochodów za okres od 2000 roku do 2012 roku, wskazać należy, iż stosownie do przepisu art. 613 § 1 k.p.c. nadwyżkę dochodów po pokryciu wydatków wypłaca się współwłaścicielom lub użytkownikom w terminach przez sąd określonych.

Przepis art. 206 k.c. stanowi, iż każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, zgodnie zaś z art. 207 k.c., pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. W takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Jak wynika z przytoczonych unormowań, w ustawowym modelu korzystania z rzeczy wspólnej wymienione zostały *expressis verbis* dwa uprawnienia: prawo do współposiadania oraz prawo do współkorzystania, obejmujące także uprawnienia do pobierania pożytków i partycypowania w innych przychodach z rzeczy wspólnej, które uregulowano odrębnie w art. 207 k.c. i określono ich zakres wielkością udziału każdego ze współwłaścicieli.

Pożytkami rzeczy wspólnej w rozumieniu art. 207 k.c. są pożytki naturalne i cywilne, o których mowa w art. 53 k.c., a więc plody rzeczy i inne odłączone od niej części składowe, jeżeli według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy, oraz dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego. Nie ulega jednak wątpliwości, że przychody - zgodnie ze znaczeniem tego pojęcia - oznaczają wpływy, zwłaszcza pieniężne uzyskane w określonym czasie; innymi słowy - aktywa.

Podkreślić zatem należy, iż współwłaściciel jest w wykonywaniu własności rzeczy wspólnej ograniczony prawami innych współwłaścicieli, a w szczególności tym, czy jego korzystanie i współposiadanie daje się pogodzić z korzystaniem i współposiadaniem wykonywanym przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). W doktrynie podniesiono ponadto, że ujmowane od strony pozytywnej uprawnienia właściciela należy w stosunku wewnętrznym współwłasności dopasować do wielości podmiotów po stronie właścicielskiej, należy bowiem honorować fakt, iż współwłasność jest prawem zespolonym z udziałów poszczególnych właścicieli, a zatem uwzględnić konieczny udział każdego ze współwłaścicieli w uprawnieniach do posiadania, korzystania z rzeczy i rozporządzania rzeczą.

Rozważania powyższe prowadzą do wniosku, że współwłaściciel, który korzysta z rzeczy wspólnej, wykraczając poza granice korzystania "uprawnionego", powinien rozliczyć się z pozostałymi współwłaścicielami z uzyskanych z tego tytułu korzyści. Trzeba podkreślić, że wniosek taki harmonizuje z obowiązkami wynikającymi ze stosunku współwłasności, w tym z obowiązkiem zredukowania przez wszystkich współwłaścicieli swoich wzajemnych uprawnień i przestrzegania przysługującego im wszystkim uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej.

/por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 roku, w sprawie sygn. akt III CZP 9/06, opubl. L./.

Z dniem ustanowienia zarządcy sądowego nieruchomości w Ł. przy ulicy (...) w osobie J. B. (1), uczestniczka D. N. nie przekazała mu w zarząd dwóch lokali z których korzysta, tj. lokalu użytkowego o powierzchni 80 m<sup>2</sup> oraz lokalu mieszkalnego o powierzchni 69,28 m<sup>2</sup> udostępnionego córce A. N. (2).

Zgodnie z powołanymi przepisami uczestniczka D. N., jako współwłaściciel nieruchomości miała uprawnienie do korzystania i współposiadania nieruchomości, w tym także przedmiotowych lokali. Jednakże z uzyskiwanych z tego tytułu korzyści winna się rozliczyć z pozostałymi współwłaścicielami, czego jednak nigdy nie uczyniła.

D. N. posiada udział w nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) wynoszący 10/24 części, tj. 41,67 %.

Udział lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze przedmiotowej nieruchomości, o powierzchni 80 m<sup>2</sup>, z którego korzysta wyłącznie uczestniczka D. N., w stosunku do łącznej powierzchni obu lokali użytkowych wynosi 36,53 %. D. N. nie rozlicza się z pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości z pożytków uzyskiwanych z tego lokalu. Podkreślić w tym miejscu należy, że chodzi o pożytki potencjalnie możliwe do uzyskania. Nie ma znaczenia czy uczestniczka faktycznie je pobierała, skoro zajmując lokale wyłączyła je z możliwości generowania dochodu dla współwłaścicieli.

Jak już uprzednio wskazano, zgodnie z art. 206 k.c., każdy współwłaściciel jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej, a jego uprawnienie jest w tym zakresie ograniczone jedynie przez takie same prawa pozostałych współwłaścicieli. Niedopuszczalne jest zdaniem Sądu, całkowite nieuwzględnienie partycypacji D. N. w przychodzie z lokali użytkowych, zważając na fakt, iż posiadany przez nią udział w całej nieruchomości wynosi 41,67 %, zatem jest o 5,14 % wyższy od udziału powierzchni zajmowanego przez nią lokalu użytkowego.

Rozważając kwestię zajmowania przez uczestniczkę drugiego lokalu, tj. lokalu mieszkalnego o powierzchni 69,28 m<sup>2</sup> wskazać należy, iż D. N. nie uiszczala żadnych opłat z tytułu użytkowania przez nią (jej córkę) przedmiotowego lokalu. Uzyskany przez nią przychód z tego tytułu został ustalony na kwotę 59 956 złotych.

Biegły ostatecznie wyliczył, iż za okres od 2001 roku do 2012 roku D. N. należna jest kwota 83 931 złotych, a uwzględniając dokonane na jej rzecz wypłaty w kwocie 344 075 złotych, nadpłata którą otrzymała uczestniczka wyniosła kwotę 260 144 złotych (k. 2137)

Sąd uznał za prawidłowy wskazany w opinii biegłego sposób rozliczeń współwłaścicieli uwzględniający fakt zajmowania lokali przez D. N. i nie uiszczanie opłat z tego tytułu. Przyjęta przez biegłego metoda uwzględnia wielkość udziałów współwłaścicieli, wyłączne korzystanie z lokali przez uczestniczkę (jej rodzinę) oraz okoliczności związane z przymiotami samych lokali, w szczególności lokalu użytkowego, który pod względem atrakcyjności jest porównywalny z drugim lokalem w budynku frontowym.

Zarządca co do zasady uwzględniał fakt zajmowania lokalu użytkowego przez uczestniczkę, ale przyjęta przez niego metoda rozliczeń okazała się błędna, a w konsekwencji spowodowała przekazanie uczestniczce kwoty wyższej niż należna. Uchybienie to, jak wyżej wskazano nie może mieć wpływu na generalną ocenę zarządu. Jak zresztą wskazał biegły w opinii uzupełniającej, w zdecydowanej większości sprawowanych zarządów, zarządcom trudność sprawia prawidłowe rozliczenie pożytków w sytuacji, gdy powierzchnia zajmowanych lokali nie odpowiada udziałom w nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, uznając iż zarządca nieruchomości wywiązał się ze swego obowiązku i wypłacił na rzecz uczestniczki D. N. przypadającą jej w stosunku do wielkości udziału w nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) kwotę dochodu przy uwzględnieniu stanu posiadania nieruchomości, wniosek uczestniczki w tym przedmiocie podlegał oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie 5 sentencji postanowienia.

Stosownie do art. 937 § 1 k.p.c. Sąd ustalił w punkcie 6 sentencji postanowienia, termin składania do dnia 31 maja każdego kolejnego roku sprawozdania ze swych czynności, jak również udokumentowanego sprawozdania rachunkowego. Stosownie zaś do treści art. 613 § 1 k.p.c. nadwyżkę dochodów po pokryciu wydatków wypłaca się współwłaścicielom w terminach przez sąd określonych. Biorąc pod uwagę brzmienie powyższego przepisu, oraz wniosek zarządcy Sąd, ustalił, iż nadwyżka dochodów po pokryciu wydatków nieruchomości będzie wypłacana współwłaścicielom w terminie do dnia 31 maja każdego kolejnego roku.

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

Biegły J. K. wydał opinie za sporządzenie których Sąd przyznał mu wynagrodzenie w łącznej kwocie 20 367,91 złotych, wypłacając ją w kwocie 5 000 złotych z zaliczki uiszczonej przez wnioskodawcę J. B. (1), a w pozostałej części tj. 15 367,91 złotych tymczasowo z funduszu Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi. Na podstawie art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) w zw. z art. 520 § 1 kpc Sąd postanowił obciążyć uczestników postępowania wyłożonymi tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkami na wynagrodzenie biegłego J. K., stosownie do wielkości udziałów uczestników w prawie własności nieruchomości. W punkcie 7 sentencji postanowienia Sąd obciążył J. B. (1) na rzecz Skarbu Państwa kwotą 3 486,60 zł, uwzględniając uprzednio uiszczonej przez niego zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego. W punkcie 8 sentencji postanowienia Sąd obciążył D. N. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotą 8 486,60 zł, zaś w punktach 9 i 10 obciążył M. L. i E. Z. (...)kwotami po 1 697,32 zł.

W pozostałym zakresie Sąd postanowił nie obciążać wnioskodawcy oraz uczestników postępowania tymczasowo wydatkowanymi przez Skarb Państwa kosztami postępowania, gdyż opinie pozostałych biegłych okazały się ostatecznie nieprzydatne do dokonania ustaleń.

Z/ odpisy postanowienia z uzasadnieniem doręczyć: pełnomocnikom w-cy i pełnomocnikom u-ków, przy czym dla pełn. D. N. z pouczeniem o terminie i sposobie zaskarżenia postanowienia.