

sygn. akt: I Ns 225/16

POSTANOWIENIE

Dnia 13 października 2016 r.

Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Brodniewicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Karolina Olejniczak

po rozpoznaniu na rozprawie dnia 29 września 2016 roku

sprawy z urzędu

przy uczestnictwie:

M. P. (1), M. P. (2), W. P., K. B., C. B., A. B., M. B., P. B., B. B., I. S. (1), B. P., R. K.

w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania zarządcy sądowego nieruchomości przy ul. (...) / N. 6 – Przedsiębiorstwa Usługowego (...) W.M.M. (...) s.c. w P. - za 2015 rok

postanawia:

zatwierdzić sprawozdanie w całości.

Sędzia Sądu Rejonowego

Piotr Brodniewicz

UZASADNIENIE

W związku ze złożonym 5 lutego 2016 r., sprawozdaniem zarządcy sądowego P. U (...) s.c. za okres od stycznia 2015 r., do grudnia 2015 r. dotyczącym nieruchomości przy ul. (...)/N. 6 w P. wszczęto postępowanie w przedmiocie zatwierdzenia tego sprawozdania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Nieruchomość położona w P. przy ul. (...)/N. 6 stanowi współwłasność A. B. w 3/24, I. S. (1) w 2/24, B. P. w 2/2.4, C. B. w 2/24, K. B. w 2/24, B. B. w 4/24, R. K. w 8/24, P. B. w 1/48, M. B. w 1/48.

Bezsporne, lista współwłaścicieli k. 59, księga wieczysta nr (...) (...).

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 24 lipca 1998 r. w sprawie III Ns 2899/88/3 ustanowiono zarząd sądowy na nieruchomości przy ul. (...)/ N. 6 i na zarządcę wyznaczono Przedsiębiorstwo Usługowe (...) s.c. w P. prowadzone przez M. P. (1), W. P. i M. P. (2). Zgodnie z tym postanowieniem zarządca ma obowiązek sporządzania sprawozdań corocznie do 30 stycznia kolejnego roku. Z dniem 1.11.2014 r. swój udział w w/w spółce cywilnej wypowiedział W. P., który zmarł w dniu 6.03.2015 r. - jego spadkobiercami są M. i M. P. (2).

Bezsporne, p ostanowienie Sądu Rejonowego w Poznaniu w sprawie III Ns 2899/88/3, akta sprawy I Ns 1769/15.

W 2015 r. łączne wpływy wyniosły 456.825,10 zł a wydatki 117.261,26 zł. Z tego koszty administracyjne, remonty, podatki i ubezpieczenie wyniosły 76.311,33 zł. a opłaty eksploatacyjne 40.949,93 zł. W konsekwencji, w 2015 r. wypłacono współwłaścicielom łączną kwotę 338.999,00 zł stosownie do posiadanych udziałów. Przy rozdziale dochodu nie uwzględniano, że B. B. zajmowała lokal o pow. 178.59 m², B. P. zajmowała lokal o pow. 178 m², I. S. (1) zajmowała lokal o pow. 164 m² a M. B. zajmował lokal o pow. 109 m². Współwłaściciele zajmujący lokale ponoszą na rachunek zarządcy opłaty za wodę, ścieki oraz wywóz śmieci zgodnie z oświadczeniami o ilości zamieszkałych w lokalach osób. Wszyscy współwłaściciele partycypują w kosztach utrzymania nieruchomości proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

Bezsporne, sprawozdanie z zarządu k. 2-59.

Nadal pozostał niewynajęty lokal użytkowe po dawnej piekarni (od 2011 r.) oraz cukierni (od 2006). W pozostałych lokalach użytkowych wynajmowane są na działalność bankową: (...) sp. z o.o., ubezpieczeniową: Grupa (...) (przedłużono umowę na kolejne 5 lat), farmaceutyczną (apteka) oraz szkoleniową (lokal nr (...) przy ul. (...), którego umowa najmu podlegała rozwiązaniu z dniem 1.07.2015 r.).

Spośród lokali mieszkalnych część jest wynajmowana (ul. (...); nr 14, cz. lokalu nr (...)) - zajmowane przez osoby objęte wyrokami eksmisyjnymi; ul. (...)) a część,

w szczególności ze względu na zły stan techniczny pozostaje pustostanami (ul. (...), cz. 12, cz. 9; ul. (...) i cz. 12), 4 lokale mieszkalne zajmowane przez współwłaścicieli. Wobec lokatorów zalegających z opłatami zarządca sukcesywnie inicjuje postępowania sądowe eksmisyjne (sprawa o eksmisję I. S. (2) z lokalu nr (...) przy ul. (...)) bądź postępowania o zapłatę zaległych świadczeń (także postępowania egzekucyjne w oparciu o posiadane tytuły wykonawcze). W związku z nieprzyznaniem lokalu socjalnego rodzinie p. S., objętej wyrokiem eksmisyjnym, zarządca okresowo inicjuje postępowania o zapłatę odszkodowania od Miasta P. (z tego tytułu w styczniu 2015 r. na konto zarządcy wpłynęła należność za rok 2014 w kwocie 28.925,11 zł.). Przeszkodą w wynajmie pustostanów jest ich zły stan techniczny, który nadto stwarza niebezpieczeństwo wystąpienia awarii sieci wodociągowej w okresie zimowym dla całej nieruchomości. Współwłaściciele nie wyrażają zgody na prace remontowe tych lokali.

W przypadku najemczyni lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...) (A. C.), która nieregularnie opłacała czynsz najmu, umowa została ostatecznie rozwiązana z dniem 1.07.2015 r. Zarządca negocjował spłatę zadłużenia (wg stanu na koniec 2015 r. – 6. 360,92 zł.), które ostatecznie zostało dokonane w styczniu 2016 r. W związku z rozwiązaniem umowy najmu powstała także konieczność rozłączenia instalacji centralnego ogrzewania łączącego lokale nr (...) (lokal nr (...)) podłączony był do pieca co zamontowanego w lokalu nr (...)).

Podobnie przedstawiała się sprawa z lokatorem zajmującym lokal nr (...) przy ul. (...) – A. H.. W tym przypadku zadłużenie na koniec 2015 r. wynosiło 2.559,01 zł. i zostało spłacone w całości w marcu 2016 r.

W odniesieniu do lokalu użytkowego zajmowanego przez (...), za okres od 1.06.2013 r. do 30.09.2015 r. zarządca pobierał czynsz zawyżony wobec obowiązującej (aneksowanej) umowy. Powyższe spowodowało konieczność spłaty nadwyżki. W toku negocjacji podjętych z najemcą ustalona ratalna spłatę wierzytelności (...). Spłata przypada na rok 2016.

Przez część roku 2015 wynajmowany był studentom lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...). W lokalu tym zarządca zmuszony był do przeszklenia okien z uszczelnieniem, połączonego dodatkowo z częściową ich renowacją. Wydatkiem w kwocie 1.247 zł. z tego tytułu nie obciążono najemców. Konieczność prac wynikała ze stopnia zużycia okien oraz zachowania osób trzecich. Brak podstaw do ustaleń, że było to skutkiem zawinionego zachowania najemców.

Bezsporne oraz zeznania zarządcy M. P. (1) (k. 127-129).

Zarządca sądowy do momentu zainicjowania postępowania sądowego w sprawie zaległych świadczeń czynszowych nie pobiera odsetek od zaległości.

Bezsporne oraz zeznania M. P. (1) k. 128.

Przeprowadzone w 2015 r. na nieruchomości prace remontowe objęły: zabezpieczenie ściany szczytowej ponad dachem od strony budynku przy ul. (...) wartości 1.000 zł. (marzec) oraz przestawienie wyeksploatowanego pieca pokojowego lokalu nr (...) przy ul. (...) wartości 2.000 zł. (październik) i nadto: naprawę instalacji elektrycznej w częściach wspólnych, naprawę instalacji domofonowej, prace ślusarskie i stolarskie, okresowe czyszczenie kominów, naprawy awaryjne instalacji wod-kan., drobne prace budowlane, szklenie okien na kl. Schodowej oraz okresowe przeglądy instalacji i budynku. W dalszym ciągu brak jest zgody wszystkich współwłaścicieli dla koniecznych prac remontowych części wspólnych w zakresie: odnowienia elewacji budynku z nadaniem prawidłowej kolorystyki, wymiany lub renowacji stolarki okiennej, remontu spadzistej części dachu od iul. N. 6 (częściowe deskowanie, położenie nowych łąt, folii dachowej, opierzenia z blachy tytanowo-cynkowej, dachówki karpiówki oraz montaż nowych rynien), kapitalnego remontu klatek schodowych.

Bezsporne.

Zarządca pobierał wynagrodzenie w wysokości 4 % wpływów netto zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu w sprawie III Co 90/05. Wynagrodzenie to pobierane było w formie miesięcznych zaliczek, proporcjonalnie do uzyskiwanych w danym miesiącu przychodów, i za cały rok 2015 wyniosło 18.264 zł. (01 – 3.094, 02 – 1.479, 03 – 1.307, 04 – 1.522, 05 – 1.656, 06 – 1.097, 07 – 1.698, 08 – 1.404, 09 – 1.253, 10 – 1.127, 11 – 1.405, 12 – 1.222).

Bezsporne oraz sprawozdanie (k. 8), pismo zarządcy M. P. (1) (k. 64).

Stan faktyczny co do istotnych elementów nie był w sprawie sporny. Strony nie kwestionowały okoliczności faktycznych wynikających ze sprawozdania. Zarzuty stron dotyczyły celowości oraz legalności podejmowanych przez zarządcę czynności i w tym zakresie odnosiły się do przekroczenia uprawnień sądowego zarządu rzeczą wspólną. Strony kwestionowały prawidłowość działań zarządcy w zakresie przyjętej metody rozliczeń pożytków i przychodów oraz wydatków i ciężarów między współwłaścicielami, dowolnego kształtowania sytuacji prawnej dłużników w zakresie odsetek od zadłużenia, przesuwania terminów płatności, sfinansowania szklenia okien w lokalu nr (...) przy ul. (...), narażenia na koszty rozdziału instalacji centralnego ogrzewania pomiędzy lokalami nr (...) przy ul. (...), narażenia na szkodę w zw. z koniecznością spłaty zawyżonego czynszu na rzecz (...), niedochowania obowiązków informacyjnych wobec współwłaścicieli.

Sąd zważył co następuje.

Zgodnie z art. 937§1 kpc w zw. z art. 615 kpc zarządca sądowy ma obowiązek składania w wyznaczonych terminach nie rzadziej jednak niż raz w roku sprawozdania z podejmowanych czynności i sprawozdania rachunkowe.

Dokonując oceny formalnej przedstawionego sprawozdania dojść należało do wniosku, że sprawozdanie za 2015 r. spełnia wszelkie istotne elementy przewidziane przez prawo dla takiego sprawozdania. Zarządca wykazał w nim wszystkie istotne elementy związane z prowadzonym zarządem.

Odnosząc się do zarzutów części współwłaścicieli wobec czynności podejmowanych samodzielnie przez zarządcę sądowego skonstatować trzeba, że nie mogły one stanowić podstawy do zakwestionowania sprawozdania za 2015 r.. Przede wszystkim nie sposób za analizowany okres czynić zarządcy zarzutów co do niegospodarności w zakresie wynajmu lokali użytkowych oraz mieszkalnych. W tym kontekście zarządca szczegółowo umotywował z jakich przyczyn aktualny krąg najemców nie ulega powiększeniu a przeciwnie, przewidywalnie podlegał będzie uszczupleniu. Bezsporny w sprawie jest zły stan techniczny nieruchomości, w tym zarówno poszczególnych lokali jak i części wspólnej nieruchomości.. Współwłaściciele nieruchomości objętych zarządem są wzajemnie silnie skonfliktowani i stan ten ujemnie wpływa na sposób gospodarowania substancją lokalową. Zarządca racjonalnie wskazuje, że rynek podaży lokali mieszkalnych w P. sukcesywnie się poszerza co negatywnie wpływa na możliwości rynkowego wynajmu zdegradowanych lokali objętych zarządem. Ekonomicznie uzasadnione byłoby stopniowe remontowanie całej kamienicy lecz ze względu na brak zgody ze strony wszystkich współwłaścicieli przeprowadzenie jakichkolwiek

prac jest nader utrudnione. Zarządca jest przy tym zobligowany regulacją z art. 199 k.c. do uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłych czynności. W przypadku lokali wchodzących w skład zarządzanej nieruchomości, dla potrzeb ich efektywnego, ekonomicznego wykorzystania konieczne byłoby tymczasem przeprowadzenie szeregu prac modernizacyjnych. Sąd nie dopatrywał się w działaniach zarządcy w roku 2015 w odniesieniu do wynajmowanych lokali jakichkolwiek czynności, które wykroczyłyby poza zakres zwykłego zarządu. Za bezzasadne potraktowane zostały zarzuty odnoszące się do narażenia współwłaścicieli na szkodę w związku z pobieraniem zawyżonego czynszu od (...). Wprawdzie działanie zarządcy mogło pociągać za sobą niezadowolenie ze strony współwłaścicieli lecz po stronie ich majątku nie doszło do wystąpienia jakiegokolwiek szkody. Współwłaściciele byli bowiem zobowiązani do spłaty w zakresie niesłusznego uprzednio wzbogacenia. Dodatkowo spłata nie nastąpiła jednorazowo, lecz podlegała rozłożeniu na raty. Co do kwestii nienaliczania odsetek od zaległych wpłat zgodzić się należy z poglądem, że nadmierna dowolność w podejściu do spłaty zadłużenia może wpływać ujemnie na dyscyplinę w regulowaniu zobowiązań ze strony pozostałych najemców oraz narażać współwłaścicieli na szkodę w związku z nieterminowymi płatnościami. Z drugiej natomiast strony, zarządca sądowy posiadający wieloletnie doświadczenie z administrowania określoną nieruchomością i w konsekwencji, znający bezpośrednio najemców musi również posiadać pewien zakres swobody w kontaktach z dłużnikami. Dokonywana przez zarządcę ocena sytuacji powinna być zatem ściśle wyważona. Działania podjęte w przypadku w/w dłużników skutkowały ostatecznie dobrowolną spłatą zadłużenia, choć przesuniętą w czasie. Nie narażały jednak współwłaścicieli na dodatkowe koszty postępowania sądowego, których egzekucja zawsze obciążona jest ryzykiem niewypłacalności dłużników. Co istotne, na co samodzielnie zwracał uwagę zarządca, nie ma on prawa do kształtowania sytuacji prawnej dłużników w zakresie odstąpienia od dochodzenia ewentualnych odsetek za opóźnienie. W ocenie Sądu zarządca w przyszłości winien monitorować kwestę odsetek nawet w razie spłaty zadłużenia przez najemcę i braku konieczności kierowania sprawy o zapłatę kwoty należności głównej do Sądu. Współwłaściciele winni być informowani o wysokości odsetek, by zapobiec ewentualnej szkodzie w ich majątku w razie przedawnienia roszczeń z tego tytułu.

Bezzasadne były zarzuty dotyczące sfinansowania przez zarządcę w toku 2015 r. oszklenia okien w lokalu najmowanym studentom oraz w kwestii rozdzielenia instalacji centralnego ogrzewania. W pierwszym przypadku zarządca wyjaśnił, że brak było w jego ocenie podstaw do obciążania najemców z tytułu tych płatności gdyż okna których wydatek ten dotyczył są stare, zniszczone i trudno określić osobę odpowiedzialną za pogorszenie ich stanu. Prace szklarza nie ograniczyły się do wymiany samych szyb, lecz objęły także uszczelnienie, częściową renowację. Dodatkowo zarządca wskazał, że wybite okna mogły mieć związek z zachowaniem byłego lokatora. W przypadku rozdzielenia instalacji centralnego ogrzewania koszt 250 zł. był w ocenie Sądu ekonomicznie i celowościowo uzasadniony. Fakt nieudostępnienia ostatecznie dodatkowego lokalu najemcy uzasadniał ograniczenie funkcjonowania systemu ogrzewania jedynie do lokalu faktycznie zajmowanego przez tego najemcę.

Za właściwe uznać należało postępowanie zarządcy dzielącego pożytki i przychody jakie przynosi nieruchomość a także ciężary i wydatki w stosunku do udziałów w prawie własności nieruchomości. Zasada ta wyrażona w postępowaniu I Co 28/10 i I Co 65/11 jest w dalszym ciągu obowiązująca. Wszelkie natomiast roszczenia między współwłaścicielami z tego tytułu - związane między innymi z faktem zajmowania przez część współwłaścicieli lokali - rozpoznane winny być w toku toczącego się postępowania o zniesienie współwłasności zgodnie z normą z art. 618 kpc. Nie jest sporne, że współwłaściciele zajmujący 4 lokale w nieruchomości ponoszą z tego tytułu koszty związane bezpośrednio z tymi lokalami takie jak dostawa mediów do tych lokali, usuwanie ścieków czy wywóz śmieci. Fakt wypłaty przez zarządcę pożytków i przychodów w stosunku do udziałów nie oznacza jeszcze, że dochodzi do definitywnego rozliczenia między współwłaścicielami. Brak też podstaw do zmiany tych zasad w związku z obowiązującymi regulacjami dotyczącymi obowiązków podatkowych współwłaścicieli. Regulacje publicznoprawne nie zmieniają zasad wynikających z art. 207 kc.

Przeprowadzone w roku 2015 przez zarządcę prace remontowe na nieruchomości w postaci zabezpieczenia ściany szczytowej ponad dachem od strony ulicy (...), przestawienia wyeksploatowanego pieca pokojowego w lokalu nr (...) przy ul. (...), rozdzielenia instalacji centralnego ogrzewania pomiędzy lokalami nr (...) przy ul. (...) mieściły się w grupie czynności przynależnych dla samodzielnej decyzji zarządcy w ramach przysługujących mu uprawnień.

Z powyższych przyczyn sprawozdanie zarządcy sądowego za rok 2015 mogło zostać zatwierdzone.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 520 § 1 kpc

SSR Piotr Brodniewicz