

Sygn. akt: I Ns 984/20

POSTANOWIENIE

Dnia 28 lipca 2021 r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

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

po rozpoznaniu w dniu 28 lipca 2021 r. w Grudziądzu na rozprawie

sprawy z wniosku B. R.

z udziałem W. B., S. B., M. B. (1), D. B., M. B. (2), B. K., A. K., P. N., J. R. (1), (...) Oddział w T., Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G., U. N., A. B., małoletnich O. W. i P. W. zastępowanych przez matkę A. W.

o zmianę zarządcy sądowego

postanawia

I. odwołać Zespół (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Oddział w T. z funkcji zarządcy nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) i ustanowić na zarządcę sądowego w/w nieruchomości (...) Sp. z o.o. w G.;

II. zobowiązać zarządcę sądowego do składania corocznie sprawozdania ze swych czynności oraz udokumentowanego sprawozdania rachunkowego do końca pierwszego kwartału roku następnego po roku objętym sprawozdaniem, przy czym pierwsze sprawozdanie powinno być złożone do końca pierwszego kwartału 2022 roku;

III. w przypadku ustania zarządu po dniu 1 stycznia 2022 roku zobowiązać Zespół (...) Sp. z o.o. do złożenia sprawozdań ze swych czynności po ukończeniu zarządu w terminie 3 (trzech miesięcy) od dnia uprawomocnienia się postanowienia;

IV. przyznać kuratorowi M. H. wynagrodzenie w kwocie 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) za zastępowanie nieznanymi z miejsca pobytu uczestników;

V. ustalić, że w pozostałym zakresie wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 984/20

UZASADNIENIE

W dniu 23 listopada 2020 r. B. R. wniosła o odjęcie zarządu sądowego nad nieruchomością położoną w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą (...), Zespołowi (...) Sp. z o.o. w związku z poważnymi nieprawidłowościami w sprawowaniu zarządu, w szczególności:

- nie wykonanie punktu IV postanowienia Sądu Rejonowego w Grudziądzu z dnia 30 października 2019 r. wydanego w sprawie I Ns 341/19.

- notoryczne składanie nieprawdziwych danych finansowych, a także wyjaśnień, które mijają się z prawdą,

- podejmowanie czynności przekraczających zwykły zarząd oraz niepodejmowanie działań związanych z prawidłową gospodarką i doprowadzenie do tragicznego stanu technicznego nieruchomości,

- niepokrywanie bieżących zobowiązań nieruchomości,

- faworyzowanie jednego ze współwłaścicieli ze szkodą dla nieruchomości i pozostałych współwłaścicieli.

Wniosła o wyznaczenie nowego zarządcy dla nieruchomości (k. 2-8 akt).

Wniosek o zmianę zarządcy poparła część współwłaścicieli kamienicy, tj. J. R. (1) (k. 57 akt), P. N. (k. 65 akt), matka małoletnich współwłaścicieli A. W. (k. 67 akt) i Skarb Państwa zastępowany przez Prezydenta G. (k. 109 akt).

Uczestniczka U. N. początkowo decyzję o zmianę zarządcy pozostawiła do decyzji Sądu (k. 59 akt), jednakże na rozprawie potwierdziła zarzuty zgłoszone wcześniej wobec zarządcy w piśmie procesowym z dnia 19 marca 2021 r. i wniosła o ustanowienie nowego zarządcy (k. 137-137v akt).

Zarządca nieruchomości złożył odpowiedź na wniosek, jednakże po upływie określonego terminu, dlatego została ona zwrócona (k. 35v, 37, 121-122, 134, 137 akt).

Kurator nieznanych z miejsca pobytu uczestników nie sprzeciwił się wnioskowi,

Sąd zwrócił się do kilku zarządców nieruchomości z terenu G. z zapytaniem, czy zgadzają się na ustanowienie ich sądownym zarządcą nieruchomości przy ul. (...) G. i podanie kwoty wynagrodzenia miesięcznego (k. 71v akt).

Wolę ustanowienia zarządcą sądownym ww. nieruchomości zgłosili: J. L. za wynagrodzeniem miesięcznym 900 zł brutto (k. 97 akt) i (...) Biuro (...) sp. o.o. w G. za wynagrodzeniem miesięcznym w stawce 1 zł za m² powierzchni użytkowej budynku (k. 103 akt).

Współwłaściciele J. R. (1) (k. 113 akt), B. R. (k. 115 akt) i P. N. (k. 137v akt) wnieśli o ustanowienie nowym zarządcą nieruchomości J. L., czemu sprzeciwiła się U. N., wskazując, że wykonywała ona opinię dla sądu jako biegła w sprawie o ustanowienie zarządcy sądownego, która to opinia była kwestionowana, nadto rozmawiała wcześniej z tą osobą i wówczas nie wyrażała ona zgody na objęcie zarządu kamienicą przy ul. (...), z tego względu ta uczestniczka wniosła o powołanie na nowego zarządcę (...) Biuro (...) sp. o.o. w G., która ma siedzibę w pobliżu ww. nieruchomości (k. 137v akt).

Współwłaściciel Skarb Państwa – Prezydent G. wybór nowego zarządcy pozostawił do uznania Sądu (k. 109 akt).

Na rozprawie obecni uczestnicy podtrzymali dotychczasowe stanowiska. Zarządca nieruchomości nie połączył się zdalnie.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

Postanowieniem z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie I Ns 122/07 tut. Sąd ustanowił zarządcą nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą (...), M. K..

Dowód: postanowienie – k. 2336 akt I Ns 122/07

Postanowieniem z dnia 13 grudnia 2013 r. Sąd odwołał M. K. z funkcji zarządcy nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) i ustanowił na zarządcę

sądowego w/w nieruchomości Zespół (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Oddział w T. przy ul. (...). Sąd zobowiązał zarządcę sądowego do składania corocznie sprawozdania ze swych czynności oraz udokumentowanego sprawozdania rachunkowego do końca pierwszego kwartału roku następnego po roku objętym sprawozdaniem, przy czym pierwsze sprawozdanie powinno być złożone do końca pierwszego kwartału 2015 roku.

Dowód: postanowienie – k. 164 akt I Ns 901/13

Zespół (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością od 2015 do 2020 r. składał corocznie sprawozdania z zarządu, z których dwa – za lata 2017 i 2019 nie zostały jeszcze zatwierdzone ze względu na nieprawidłowości podnoszone przez niektórych współwłaścicieli zarządzanej kamienicy.

Okoliczności bezsporne

Postanowieniem z dnia 30 października 2019 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 341/19 Sąd Rejonowy w Grudziądzu nakazał zarządcy nieruchomości wypłacenie współwłaścicielom nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., stosownie do ich udziałów, nadwyżki dochodów w 2018 r. po pokryciu wydatków, tj. kwoty 15.397,26 zł w terminie 14 dni od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia. Postanowienie to uprawomocniło się 3 marca 2020 r. Zarządca nie wykonał tego zobowiązania w wyznaczonym przez Sąd terminie, a dopiero w lipcu i sierpniu 2020 r. na skutek interwencji współwłaścicieli nieruchomości i Sądu.

Dowód: postanowienia i pisma B. N.-R., J. R. oraz zarządcy – k. 179, 248, 294-295, 305, 308, 312-313 akt I Ns 341/19

Podczas ulewy na początku 2020 r. doszło do zalania oficyny budynku przy ul. (...) w G., o czym poinformowano zarządcę, który nie dokonał jednak oględzin uszkodzeń, w tym dachu, ani nie zgłosił szkody do ubezpieczyciela nieruchomości, w związku z czym współwłaściciel nieruchomości J. R. (1) naprawił dach na własny rachunek i wystawił fakturę za zarządcę w wysokości 10.269,54zł.

Okoliczności bezsporne, niezaprzeczone przez zarządcę, a nadto faktura – k. 61 akt

Od 2018 r. dwa lokale w oficynie budynku nieruchomości przy ul. (...) w G. stoją puste. Ich stan techniczny jest zły. Pod koniec sierpnia 2020 r. współwłaściciele nieruchomości zostali zaalarmowani przez lokatorów, że wydobywa się smród z jednego z mieszkań – nr 4. Po komisyjnym otwarciu lokalu okazało się, że mieszkanie nie zostało posprzątane po eksmisji poprzedniego lokatora w 2018 r., był w nim smród, brud, robactwo, niewyniesione worki ze śmieciami, resztki jedzenia, a nawet jajka w wyłączonej lodówce. Współwłaściciele B. R. i J. R. (1) wyznaczili zarządcy termin na posprzątanie tego lokalu, ale ten nie z tym nie zrobił i w konsekwencji musiał go posprzątać J. R. (1). Oprócz lokalu nr (...), w oficynie jest jeszcze od kilku lat niewynajęty lokal mieszkalny nr (...).

Okoliczności bezsporne, niezaprzeczone przez zarządcę, a nadto wniosek – k. 7 akt, pisma A. R. wraz ze zdjęciami lokalu – k. 12-13, 21-24 akt, wyjaśnienia uczestniczki U. N. – k. 137 akt

Od dłuższego czasu jest utrudniony kontakt z zarządcą nieruchomości przy ul. (...) w G. z uwagi na zamknięcie od grudnia 2020 r. biur terenowych w G. i T. i możliwy kontakt jedynie przez infolinię. Zajmujący się nieruchomością pracownik zarządcy P. O. nie pracuje w Zespole (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością od 1 listopada 2020 r., a wcześniej przebywał na urlopie. Cała dokumentacja oraz księgowość zarządcy została przeniesiona do jednostki w L., która działa jako jedyna na terenie kraju. Poprzednio księgowość była w K. - po zlikwidowaniu biur księgowych przy biurach terenowych. Jedyne kontakty z zarządcą jest przez infolinię oraz korespondencyjnie. Nieruchomość przy ul. (...) nie jest posprzątana, nie była odśnieżana w sezonie zimowym 2020/2021, nie są w niej wykonywane żadne inwestycje wykazane w sprawozdaniach, brak jest rozliczenia wody za drugie półrocze 2020 r., brak rozliczenia podatku od nieruchomości wobec zamieszkujących w kamienicy współwłaścicieli, brak deklaracji o przychodach i kosztach za 2018 r., która jest podstawą do rozliczenia podatku przez współwłaścicieli nieruchomości. Obecnie nie ma komu tego zrobić, bo jedyne biuro jest w L., a kontakt przez infolinię pomimo zgłaszanych usterek nie działa. Uczestniczka U. N. zgłaszała usterki w kamienicy we wrześniu i październiku 2020 r., bo była wybita szyba w piwnicy. Był zlecony

kosztorys i plan wymiany drzwi od budynku frontowego. Wykonawczy dzwonił do U. N. w grudniu 2020 r. z pytaniem, z kim mają się kontaktować, bo biuro zarządcy w G. zostało zamknięte. Podała kontakt do L., ale do dnia zamknięcia rozprawy nie zostało to wykonane.

Zarządca nieruchomości nie złożył sprawozdania z zarządu do tut. Sądu za 2020 r.

Okoliczności bezsporne, niezaprzeczone przez zarządcę, a nadto pismo U.

N. z 19.03.2020 r. i wyjaśnienia tej uczestniczki – k. 59-60 i 137-137v akt

Zadłużenie lokatorów kamienicy przy ul. (...) z tytułu czynszu najmu lokali rośnie z roku na rok i na dzień 2019 r. osiągnęło kwotę 65.203,90 zł. Zadłużenie jednego z lokatorów – K. K. przedawniło się. W związku z pozostawieniem zrujnowanego mieszkania przez jedną z lokatorek zarządca nie naliczył kosztów remontu i nie skierował sprawy do sądu.

Okoliczności bezsporne, niezaprzeczone przez zarządcę, a nadto wniosek – k. 7v akt

Na rozprawie w dniu 28 lipca 2021 r. Sąd pominął wnioski B. R. zawarte w punktach 5 i 6 petitum wniosku, albowiem wnioski te zmierzały do przewlekłości postępowania, a przeprowadzenie wnioskowanych dowodów nie było konieczne dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 235² § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Zgodnie z art. 931 § 2 k.p.c., który ma zastosowanie również wobec zarządcy sądowego ustanowionego w postępowaniu nieprocesowym (zob. art. 615 k.p.c.), jeżeli prawidłowe sprawowanie zarządu tego wymaga, sąd odejmie ustanowionemu zarządcy zarząd i ustanowi innego zarządcę. W ocenie Sądu, ustalony stan faktyczny wskazuje, że obecny zarządca nie wywiązuje się należycie ze swoich obowiązków, kontakt jest z nim utrudniony i naraża współwłaścicieli nieruchomości na szkodę. Prawidłowe sprawowanie zarządu kamienicą wymaga, aby zarządca był na miejscu i podejmował niezbędne czynności w ramach zarządu niezwłocznie. Z opisanych względów na podstawie art. 931 § 2 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. należało odwołać dotychczasowego zarządcę i ustanowić nowego. Sąd zdecydował się na powołanie na nowego zarządcę (...) Biuro (...) sp. o.o. w G., albowiem J. L. rzeczywiście wykonywała opinię w sprawie o ustanowienie zarządcy sądowego, a jej opinia była w sprawie kwestionowana. Przemawiało to za tym, aby nie ustanawiać jej obecnie zarządcą nieruchomości. Wynagrodzenia obu kandydatów na zarządców były porównywalne, dlatego ten czynnik nie był decydujący dla wyboru osoby zarządcy. Nadto, z pisma (...) sp. z o.o. z dnia 2 lipca 2021 r. wynika bardzo szeroki zakres obowiązków nowego zarządcy, co świadczy o jego profesjonalizmie.

O wynagrodzeniu kuratora dla nieznanymi z miejsca pobytu uczestników orzeczono po myśli § 1 ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz. U. z 2018 r. poz. 536) w zw. z § 5 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.), ustalając je na poziomie 50% stawki adwokackiej ze względu na reprezentowanie przez kuratora kilku uczestników i wyznaczenie rozprawy.