

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, III Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Dominika Wilijewicz

Protokolant sekr. sąd. Michał Zimnowodzki

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

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

z udziałem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

o ustanowienie zarządcy sądowego oraz w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania zarządcy

postanawia:

1. ustanowić dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), zarządcę w osobie S. S. (licencja nr (...)),
2. zobowiązać zarządcę S. S. do składania sądowi półrocznych sprawozdań z zarządu nad nieruchomością opisaną w punkcie 1 (pierwszym) począwszy od 1 kwietnia 2016 r.;
3. ustalić wysokość wynagrodzenia zarządcy sądowego na kwotę 70 gr (siedemdziesiąt groszy) za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznie;
4. zatwierdzić sprawozdania zarządcy tymczasowego S. S. za okres od 1 czerwca do 30 września 2015 roku oraz od 1 października 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

**Sygn. akt III Ns 294/14**

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 20 lutego 2015 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wystąpiła o ustanowienie zarządu sądowego nad nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...) w osobie zarządcy S. S., licencjonowanego zarządcy nieruchomości. W uzasadnieniu wnioskodawczyni wskazała, że zarząd sprawowany przez dotychczasowego zarządcę przedmiotowej nieruchomości – (...) Sp. z o. o. w Ł. jest nierzetelny, nie znajduje oparcia w umowie, a nadto zmierza wprost do pokrzywdzenia współwłaściciela mniejszościowego. W szczególności podniosła, że dotychczasowy zarządca nie konsultuje, ani nawet nie informuje jej o podejmowanych czynnościach względem nieruchomości, a przy tym działa w oparciu o umowę o zarząd, która w ocenie wnioskodawczyni nie została skutecznie zawarta. Nadto, zdaniem wnioskodawczyni koszty zarządu, którymi jest obciążana przez zarządcę są trudne do zweryfikowania z uwagi na fakt, iż zarządca nie założył dla przedmiotowej nieruchomości osobnych rachunków bankowych. Wnioskodawczyni do dnia 5 maja 2015 roku nie zostało przedstawione sprawozdanie z zarządu za 2014 rok, co w jej ocenie świadczy o braku dobrej woli ze strony zarządcy w relacjach z wnioskodawczynią. W konkluzji wnioskodawczyni podniosła, że przekazanie zarządu S. S., który jest osobą niezwiązaną z żadnym

spośród współwłaścicieli, proponuje korzystniejsze od dotychczasowego zarządcy stawki wynagrodzenia za zarząd oraz zobowiązał się do przejrzystego prowadzenia finansów kamienicy, pozwoli ograniczyć na przyszłość konflikt dotyczący rozliczeń finansowych między stronami.(wniosek – k. 2-4)

Wnioskiem z dnia 5 maja 2015 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wystąpiła o zabezpieczenie wniosku o ustanowienie zarządu sądowego nad nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...) poprzez ustanowienie dla tej nieruchomości zarządcy tymczasowego na czas trwania postępowania w osobie S. S..

Postanowieniem z dnia 2 czerwca 2014 r. sąd oddalił wniosek o udzielenie zabezpieczenia. (postanowienie – k. 88)

W odpowiedzi na wniosek uczestnik przyłączył się do wniosku o ustanowienie zarządcy, jednakże wniósł o to, by zarządcą ustanowiony został (...) sp. z o.o. (pismo – k. 92) W piśmie zanegował istnienie nieprawidłowości w zarządzie, o których była mowa we wniosku i podał, że spółka ta sprawuje już aktualnie zarząd nad nieruchomością i sprawuje go w sposób prawidłowy. Podniósł też, iż (...) (...) sp. z o.o. ma kwalifikacje do sprawowania zarządu i jest zarządcą sądowym kilku nieruchomości.

Wnioskodawca stanowczo sprzeciwił się ustanowieniu zarządcą sądowym (...) (...) sp. o.o., podnosząc, iż pomiędzy kandydatem na zarządcę a współwłaścicielem – (...) sp. z o.o. zachodzą powiązania osobowe, a nadto, iż dotychczasowy sposób sprawowania zarządu przez tego zarządcę nie daje rękojmi prawidłowego zarządzania tą nieruchomością w przyszłości. (pismo – k. 229)

Ponowny wniosek (...) sp. z o.o. o udzielenie zabezpieczenia wpłynął w dniu 5 maja 2015 r. (k. 382). Uczestnik zaoponował co do wniosku o zabezpieczenie. (protokół rozprawy – k. 390) Postanowieniem z dnia 12 maja 2015 r. sąd udzielił zabezpieczenia poprzez ustanowienie zarządcą sądowym nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w osobie S. S.. Zarządca tymczasowy zobowiązany został do składania kwartalnych sprawozdań z zarządu nieruchomością i ustalono jego wynagrodzenie na kwotę 70 gr za 1 m2 powierzchni użytkowej miesięcznie (postanowienie – k. 398).

Sąd Okręgowy w Łodzi po rozpoznaniu zażalenia uczestnika postępowania na zarządzenie tymczasowe, oddalił zażalenie postanowieniem z dnia 9 września 2015 r. (postanowienie k. 434)

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

Nieruchomość przy ul. (...) w Ł. stanowi współwłasność (...) sp. z o.o. w Ł. w 1/3 i (...) sp. z o.o. w Ł. w 2/3. P. D. nie jest współwłaścicielem nieruchomości od 30 września 2014 r. Od czerwca 2012 r. zarząd nad nieruchomością sprawuje (...) sp. z o.o. Wcześniej zarząd sprawowała D. S. działająca z upoważnienia poprzedniego współwłaściciela nieruchomości – J. D..

Dowód: odpis z KW – k. 6

Wypis z rejestru gruntów – k. 11

Pismo P. D. – k. 18

Akt notarialny przedwstępnej mowy sprzedaży nieruchomości – k. 27

Akt notarialny umowy sprzedaży z 30.09.2014 r. – k. 207-215

(...) sp. z o.o. – k. 32

Zeznania świadka D. S. – k. 392-393

Na umowach zawieranych z lokatorami jako wynajmujący figuruje jedynie spółka (...) (...). Współwłaściciele nie są w ogóle wskazywani. Na nieruchomości znajduje się około 20 lokali mieszkalnych i 2 użytkowe. W czasie zarządu

sprawowanego przez (...) (...) sp. z o.o. około 5 najemców nie płaciło czynszu od dawna, podjęte zostały starania o uzyskanie odszkodowań od Gminy Ł..

Dowód: Zeznania świadka D. S. – k. 392-393

A. J. - - próbował nawiązać kontakt z panią D. S. odnośnie sprawowanego zarządu. Chciał zapoznać się z dokumentami i sprawozdaniami dotyczącymi zarządu nad nieruchomością. D. S. unikała kontaktu z wnioskodawcą.

Dowód: zeznania świadka A. J. – k. 394-395

Wnioskodawca z uwagi na brak porozumienia z pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości co do dochodów nieruchomości i brak dostępu do dokumentacji finansowej nieruchomości nie był w stanie sporządzać deklaracji podatkowych dla Urzędu Miasta Ł..

Dowód: wezwania z (...) do złożenia deklaracji – k. 33-34

S. S. posiada licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami nr (...), jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej, a także doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami podobnymi do spornej kamienicy. Jest osobą niepowiązaną z żadnym z uczestników. Zna nieruchomość przy ul. (...) w Ł. i zdaje sobie sprawę, że wymaga ona przeprowadzenia wielu remontów.

Dowód: świadectwo nadania licencji zawodowej – k. 16

Potwierdzenie zawarcia umowy ubezpieczenia OC – k. 17

Oświadczenie zarządcy – k. 18

Wyjaśnienia S. S. – k. 256-258

(...) (...) sp. z o.o. jest zarządcą sądowym kilku nieruchomości. Posiada ubezpieczenie OC . Zarządza nieruchomością przy ul. (...) w Ł. od czerwca 2012 roku i posiada szczegółową wiedzę na jej temat. (...) P (...) zawarła 3 umowy najmu lokalu na tej nieruchomości.

Dowód: postanowienia sądu – k. 95-105, 247-254

Polisy – k. 241-246

Wyjaśnienia A. P. – k. 259-260

Umowy najmu lokali – k. 266-274

M. K. jest jedną z lokatorek na przedmiotowej nieruchomości. Zawierała ona umowę najmu lokalu, za co uiszczała kwotę 26.000 zł kaucji, na co nie otrzymała pokwitowania.

Dowód: zeznania świadka M. K. – k. 261

Pomiędzy uczestnikami toczy się sprawa o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości.

Okoliczności niesporne, nadto akta sprawy III Ns 860/12

Tymczasowy zarządca sądowy S. S. objął zarząd nad nieruchomością z dniem 1 czerwca 2015 r. Od samego początku napotkał trudności w uzyskaniu dokumentacji dotyczącej nieruchomości od poprzedniego zarządcy. Zarządca poinformował dostawców mediów oraz wydziały (...) o zmianie zarządcy, ujawnił zarząd w księdze wieczystej oraz otworzył rachunek bankowy na potrzeby nieruchomości. Zawarł nową umowę najmu lokalu.

Dowód: oświadczenie S. S. – k. 408

Jednostronny protokół przejęcia nieruchomości – k. 411

Pisma do poprzedniego zarządcy – k. 412-413

(...) sp. z o.o. z 10 czerwca 2015 r. – k. 417

Wezwanie do wydania dokumentów z 31 sierpnia 2015 r. – k. 444

Umowa najmu lokalu – k. 605

Wniosek o wpis do KW – k. 612

W okresie od 12 maja 2015 r. na konto (...) Spółce z o.o. zostało przyznane odszkodowanie z Urzędu Miasta Ł. za niedostarczenie lokali socjalnych w kwocie 37.212,19 zł. Kwota ta została przelana na konto poprzedniego zarządcy w dniu 8 lipca 2015 r., zgodnie z ugodą zawartą przed Sądem w sprawie o sygn.. I Co 109/15 w dniu 18 czerwca 2015 r.

Dowód: pismo z (...) z 25.09.15 – k. 450

Wyciąg bankowy – k. 681-682, 686

Wydruk treści ugody – k. 683-684

S. S. w dniu 10 listopada 2015 r. złożył do akt sprawozdanie finansowo-rzeczowe z zarządu prowadzonego w okresie od 1.06 do 30.09 2015. W tym okresie poinformował mieszkańców o zmianie zarządcy, zawarł umowy na dostawę mediów na aktualne dane. Uzyskał dostęp do wolnych lokali. Stwierdził, iż do dnia 20 lipca 2015 r. nieruchomość nie była ubezpieczona. Zarządca podjął kroki w celu utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, dokonał niezbędnych przeglądów. Zlecił wykonanie określonych prac konserwatorskich, naprawczych. Zawarł umowę o świadczenie usług z zakresu księgowości dla potrzeb nieruchomości. Przeprowadził odpowiednie przeglądy.

Na dzień 30.09.2015 zaległość najemców wyniosła 248.783,74 zł. Koszty utrzymania nieruchomości wyniosły 19.941,61 zł. Przychód zaś 45.813,03 zł.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. koszty utrzymania nieruchomości wyniosły 26.476,72 zł, zaś przychody wyniosły 45.953,19 zł.

Dowód: sprawozdanie – k. 451-460 i 643-653

Umowa o świadczenie usług z zakresu księgowości – k. 610

Rachunki za świadczone usługi dla potrzeb nieruchomości wraz z umowami, przeglądy – k. 601-611, 615-642, 654-686

Zeznania zarządcy S. S. – k. 691

Uczestnik złożył do akt sprawozdania zarządcy (...) sp. z o.o. za 2013 rok wraz z zestawieniem kosztów i wydatków i z załączonymi rachunkami (k. 107-189). Z przedłożonych dokumentów nie wynika jednak, aby to sprawozdanie doręczone zostało współwłaścicielom nieruchomości.

Dopiero też pismem z dnia 27 stycznia 2016 r., w odpowiedzi na wezwanie sądu uczestnik złożył sprawozdanie z zarządu za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. (sprawozdanie k. 481-517)

Ponadto uczestnik przedłożył szereg dokumentów (k. 275 -378 ) pragnąc zdyskredytować S. S. jako kandydata na zarządcę. Z przedłożonych dokumentów nie wynika jednak, aby S. S. dopuszczał się nieprawidłowości w sprawowaniu zarządu nad innymi nieruchomościami. Po pierwsze w niniejszej sprawie sąd badał czy S. S. jako zarządca tymczasowy

sprawuje zarząd w sposób poprawny. Należy także wziąć pod uwagę, iż nie istnieje jeden, właściwy model sprawowania zarządu nad nieruchomością.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek o ustanowienie zarządcy sądowego podlega uwzględnieniu.

W myśl art. 203 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy, jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość. W toku niniejszej sprawy wnioskodawczyni zdołała uprawdopodobnić zaistnienie przesłanek wyznaczenia zarządcy w postaci naruszenia zasad prawidłowego zarządu oraz pokrzywdzenia mniejszościowego współwłaściciela.

Pomiędzy uczestnikami nie było sporu co do kwestii, iż istnieje pomiędzy nimi konflikt co do sposobu sprawowania zarządu (protokół rozprawy – k. 225 v.)

Wnioskodawczyni wykazała, że zarząd sprawowany przez dotychczasowego zarządcę przedmiotowej nieruchomości – (...) Sp. z o. o. w Ł. jest nierzetelny, nie znajduje oparcia w umowie, a nadto zmierza wprost do pokrzywdzenia współwłaściciela mniejszościowego. Dotychczasowy zarządca nie informował jej o podejmowanych czynnościach względem nieruchomości. Koszty zarządu, którymi był obciążany uczestnik były trudne do zweryfikowania z uwagi na fakt, iż zarządca nie założył dla przedmiotowej nieruchomości osobnych rachunków bankowych. Wnioskodawca nie otrzymywał w terminie sprawozdań z zarządu. Okoliczności te potwierdzone zostały przez świadków M. K. i A. J.. Świadek M. K. zeznała, że D. S. działając w imieniu ówczesnego zarządcy, przyjęła od niej kwotę 26.000 zł tytułem kaucji oraz 3.000 zł za pośrednictwo. Świadek nie otrzymała żadnego potwierdzenia wpłaty wskazanych kwot. Ze zgromadzonej dokumentacji wynika, że środki te nie zostały zaewidencjonowane przez dotychczasowego zarządcę. Z kolei świadek A. J. zeznał, że mimo wielokrotnych prób kontaktu z D. S. lub innym pracownikiem (...) Sp. z o. o. w Ł., wnioskodawczyni nie otrzymywała żadnych dokumentów, sprawozdań – sprawozdanie nadesłano tylko jednokrotnie, do dnia 5 maja 2015 roku nie nadesłano sprawozdania za 2014 rok. Świadek D. S. w toku przesłuchania potwierdziła, że A. J. telefonicznie domagał się nadesłania mu dokumentów dotyczących nieruchomości. W ocenie tego świadka, czynności podejmowane przez nią względem nieruchomości nie przekraczały zwykłego zarządu, w związku z czym świadek nie kontaktowała się z wnioskodawczynią.

O niewłaściwości działań poprzedniego zarządcy świadczy chociażby okoliczność, iż okresie od 12 maja 2015 r. czyli od kiedy zarządcą był już S. S. na konto (...) Spółce z o.o. zostało przyznane odszkodowanie z Urzędu Miasta Ł. za niedostarczenie lokali socjalnych w kwocie 37.212,19 zł. Kwota ta została przelana na konto poprzedniego zarządcy w dniu 8 lipca 2015 r., zgodnie z ugodą zawartą przed Sądem w sprawie o sygn.. I Co 109/15 w dniu 18 czerwca 2015 r. W toku sprawy sądowej (...) sp. z o.o. nie poinformowała sądu o zmianie zarządcy.

Ponadto, jak wynika z informacji uzyskanych od S. S., początkowo lokatorzy byli informowani przez D. S. – pracownika Spółki (...), że powinni oni wpłacać czynsz na konto dotychczasowego zarządcy.

Zaistniały również problemy z czynnością przekazania całości dokumentacji dotyczącej poszczególnych lokali na nieruchomości. Zarządca wielokrotnie musiał zwracać się do Spółki (...) o przekazanie dokumentacji.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, iż działania dotychczasowego zarządcy były sprzeczne z zasadami prawidłowego administrowania nieruchomością, a w konsekwencji z zasadami prawidłowego zarządu, co wypełnia przesłankę z art. 203 k.c.,

Sąd uznał, że tymczasowy zarządca - S. S. pozostaje nadal odpowiednim kandydatem na sprawowanie funkcji zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Wnioskowany zarządca posiada stosowne uprawnienia, a także doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami podobnymi do spornej kamienicy. Co istotne, w przeciwieństwie do dotychczasowego zarządcy, S. S. jest osobą niepowiązaną z żadnym z uczestników.

Odnosząc się natomiast do kwestii zatwierdzenia sprawozdań przedłożonych przez tymczasowego zarządcę – S. S., sąd zważył:

Zgodnie z art. 615 kc do sprawowania zarządu przez zarządcę odpowiednio stosuje się przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości. Należy jednakże mieć na uwadze, iż ilekroć w powołanych przepisach dotyczących zarządu w toku egzekucji z nieruchomości (czyli art. 931-940 kpc) mowa jest o stronach lub o wierzycielu i dłużniku, należy przez to rozumieć odpowiednio współwłaścicieli w odniesieniu do zarządu rzeczą wspólną.

Tymczasowym zarządcą przymusowym nieruchomości przy ul (...) (...)w Ł. jest S. S., począwszy od czerwca 2015 r. Składa on co pół roku sprawozdania ze sprawowanego zarządu.

Stosownie do treści art. 935 kpc zarządca zajętej nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Ma on prawo pobierać zamiast dłużnika wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne. W sprawach wynikających z zarządu nieruchomością zarządca może pozywać i być pozywany. Zarządcy wolno zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarządca może wykonywać tylko za zgodą stron, a w jej braku - za zezwoleniem sądu.

Jak zatem wynika z powyższego uregulowania w zasadzie zarządca jest uprawniony do wykonywania czynności zwykłego zarządu i w ramach tego zarządu do pobierania przypadających od osób trzecich świadczeń, które stanowią dochód z rzeczy, oraz do wzywania tych osób, aby należne świadczenia wpłacały do jego rąk, a także do zaciągania związanych z wykonywaniem zarządu zobowiązań, które są gospodarczo uzasadnione i mogą być zaspokojone z dochodów z rzeczy. Na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, jak też na wydzierżawienie nieruchomości konieczna jest zgoda współwłaścicieli, a w razie jej braku - zezwolenie sądu (art. 935 § 3 i art. 936).

W sprawach wynikających z zarządu zarządca posiada zdolność sądową i procesową. Czynności zarządcy, również dokonywane w ramach zwykłego zarządu, pozostają pod kontrolą sądu, stosownie bowiem do art. 937 w zw. z art. 615 zarządca jest obowiązany składać sądowi w wyznaczonych terminach (co najmniej raz w roku) sprawozdanie ze swoich czynności. Sprawozdanie to podlega ocenie sądu, który zatwierdza je lub odmawia zatwierdzenia w całości lub w części.

Oceniając zatem sprawozdanie zarządcy z prowadzonego zarządu w roku 2014 sąd badał, czy sprawowany przez S. S. zarząd jest prawidłowy oraz brał pod uwagę :

- czy budynek jest utrzymany w należyтым stanie technicznym (tzn. nie gorszym niż wynikałoby to z wieku budynku – naturalnego zużycia),
- czy opłaty z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym postępowania sądowe i egzekucyjne) są należycie egzekwowane
- czy wykonywane są remonty i modernizacje budynku i lokali ponad niezbędne minimum konieczne do utrzymania nieruchomości w nie pogorszonym stanie technicznym.

Zarządca S. S. złożył dwa sprawozdania finansowo-rzeczowe – pierwsze za okres od 1 czerwca do 30 września 2015 r. i drugie od 1 października do 31 grudnia 2015 r.

W pierwszym ze sprawozdań w analizowanym okresie zarządca podjął kroki w celu utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, dokonał niezbędnych przeglądów, zawarł umowy z dostawcami mediów, zawarł umowę ubezpieczenia nieruchomości. Zlecił wykonanie określonych prac konserwatorskich, naprawczych. Zarządca poinformował dostawców mediów oraz wydziały (...) o zmianie zarządcy, ujawnił zarząd w księdze wieczystej oraz otworzył rachunek bankowy na potrzeby nieruchomości.

Wnioskodawca nie kwestionował sprawozdania przedłożonego przez zarządcę S. S. (protokół rozprawy k. 538).

Uczestnik zgłosił kilka uwag co do sprawozdania sporządzonego przez zarządcę (pismo k. 519). Zarzucił m.in., że zarządca nie przedstawił żadnej faktury dokumentującej wydatki związane z prowadzeniem zarządu, umowy o świadczenie usług Pogotowia mieszkaniowego”, usług księgowych, usług porządkowych i umowy o świadczenie usług prawnych.

W odpowiedzi na to pismo zarządca S. S. przedstawił żądane dokumenty oraz wyjaśnił jakie podjął czynności w związku z przyznanymi dla najemców lokalami socjalnymi. (pismo k. 542 i n.) Przedstawione dokumenty nie budzą wątpliwości sądu. Uczestnik nie wykazał, aby prowadzone przez S. S. działania były sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki i szkodziły współwłaścicielom. Jest oczywiste, iż sposób prowadzenia zarządu może być różny u różnych zarządców, co nie oznacza, iż tylko jeden ze sposobów jest prawidłowy.

W kolejnym sprawozdaniu za okres od 1 października do 31 grudnia 2015 r. zarządca zlecił wykonanie przeglądu budowlanego, gazowego, instalacji kominowych, wezwał poprzedniego zarządcę do przekazania środków otrzymanych od Gminy jako odszkodowanie za niedostarczenie lokali socjalnych, prowadził rozmowy z najemcami niepłacącymi czynszu, zlecił wykonanie stosownych prac konserwatorskich i remontowych, które zmierzały do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym.

Zarządca wskazał, iż w dalszym ciągu nie otrzymał od poprzedniego zarządcy - (...) Sp. z o.o. dokumentacji księgowo-finansowej nieruchomości, w tym dokumentacji dotyczącej prowadzonych postępowań windykacyjno-eksmisyjnych, co uniemożliwia w konsekwencji prawidłowe rozliczenie nieruchomości. Dotychczasowy zarządca nie przekazał także na konto nieruchomości jakichkolwiek środków finansowych pochodzących z rozliczenia okresu, kiedy zarządzał nieruchomością. Brak pełnej dokumentacji spowodował, iż zarządca nie mógł podjąć działań formalnych w zakresie uzyskania wyroków eksmisyjnych. Koszty utrzymania nieruchomości w omawianym zakresie wyniosły 26.476,72 zł, zaś przychody wyniosły 45.953,19 zł.

Na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2016 r. wnioskodawca oświadczył, iż nie kwestionuje przedłożonego sprawozdania zarządcy. Uczestnik również tego sprawozdania nie kwestionował.

Przedstawione przez zarządcę sprawozdania nie budzą zastrzeżeń sądu pod względem formalnym. Są czytelne i kompletne. Przedstawiają koszty, jakie generuje nieruchomość, przychody, a wszystkie te dane potwierdzone są załączonymi dokumentami (fakturami, umowami, rachunkami). Nieruchomość jest obecnie ubezpieczona, posiada aktualne przeglądy instalacji, własny rachunek, zapewnione jest utrzymanie czystości i porządku na nieruchomości.

Zarządca zobowiązany został do składania półrocznych sprawozdań z zarządu nieruchomością i ustalono jego wynagrodzenie na kwotę 70 gr za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznie

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd na podstawie art. 730 § 1 w zw. z art. 755 § 1 pkt 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.