

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 sierpnia 2013 r., skierowanym przeciwko Miastu Ł., (...) sp. z o.o. w Ł. wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 91.019,23 zł tytułem odszkodowania za nieprawidłowo sprawowany zarząd nieruchomością wspólną położoną w Ł. przy ulicy (...) w okresie od 2003 r. – 2005 r., na skutek stosowania w tym okresie przez pozwanego zbyt niskich stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych i użytkowych wynajmowanych przez pozwanego w tym budynku, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 maja 2013 r. do dnia zapłaty. Swoje roszczenie powódka oparła na zapisie § 2 ust. 1 aktu notarialnego z dnia 23 stycznia 2013 r., w którym przejęła wierzytelności przysługujące sprzedającym z tytułu udziałów w nieruchomości, w szczególności wszelkie wierzytelności z tytułu umów na korzystanie z nieruchomości lub z ich części bez tytułu prawnego lub z tytułu niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych dla osób zamieszkujących w nieruchomościach uprawnionych do lokalu socjalnego, powstałe i niespełnione w okresie przysługiwania sprzedającym i ich poprzednikom prawnym udziałów w przedmiotowej nieruchomości. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według nom przepisanych.

(pozew, k. 3 – 11)

W odpowiedzi na pozew z dnia 14 października 2013 r. Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

Strona pozwana zakwestionowała roszczenie powoda zarówno co do zasadny, jak i co do wysokości podnosząc, iż w trakcie sprawowania zarządu nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...) w oparciu o umowy o zarząd zawarte m.in. ze sprzedającymi udziały i przenoszącymi wierzytelność na stronę powodową E. S. i D. B. nigdy nie kwestionowały działań pozwanego, a w szczególności stosowanych przez pozwanego stawek czynszu w lokalach. Z tego względu nie istniała żadna wierzytelność odszkodowawcza zbywcy w dacie dokonania przelewu. Nadto wskazała, iż powódka wyliczając należność dochodzoną pozwem, nie uwzględniła wydatków poczynionych na nieruchomość. Pokreśliła także, iż żądanie powódki nie może dotyczyć okresu sprzed 1.09.2003 r., gdyż jest przedawnione.

(odpowieź na pozew, k. 165 – 168)

W piśmie z dnia 16 stycznia 2014 r., złożonym na rozprawie w dniu 16 stycznia 2014r., powódka cofnęła pozew w zakresie kwoty 30.011,68 zł, tj. żądania odszkodowania za okres objęty zarzutem przedawnienia - od 1 stycznia 2003 r. do 31 sierpnia 2003 r. Jednocześnie powodowa spółka rozszerzyła powództwo o kwotę 384.682,46 zł z tytułu odszkodowania za nieprawidłowo sprawowany zarząd lokalami samodzielnymi w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, które nie zostały wyodrębnione w zabudowanej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł., w okresie od 1 stycznia 2006 r. do 16 stycznia 2014 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 maja 2013 roku do dnia zapłaty.

(pismo k. 209 – 212, protokół rozprawy z dnia 16.01.2014r., k. 232, adnotacja – 00:07:35)

Wyrokiem z dnia 29 maja 2014r. Sad Okresowy w Ł., II Wydział Cywilny w sprawie oznaczonej sygnaturą II C 1237/13:

1. oddalił powództwo;
2. umorzył postępowanie w zakresie kwoty 30.011,68 złotych;
3. zasądził od (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. na rzecz Miasta Ł. kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

(wyrok Sądu Okręgowego z dnia 29.05.2014r., k. 329)

Powyższe rozstrzygnięcie w zakresie punktów 1 i 3 wyroku zaskarżyła apelacją strona powodowa, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 65 k.c., art. 233 k.p.c., art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. i art. 471 k.c., art. 217 § 3 k.p.c., jak również naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.: art. 471 k.c., art. 65 k.c. w zw. z art. 84 § 1 k.c. oraz art. 388 § 1 k.c., art. 6 k.c. w zw. z art. 471 k.c.

(apelacja powódki, k. 345-387)

Wyrokiem z dnia 13 maja 2015r., wydanym w sprawie o sygn. akt. I ACa 1680/14, Sąd Apelacyjny w Łodzi, uchylił zaskarżony wyrok w punktach 1 i 3 i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Zgodnie z zaleceniami Sądu Apelacyjnego – Sąd Okręgowy, ponownie rozpoznający sprawę, winien przede wszystkim przeprowadzić dowody wnioskowane przez stronę powodową - z zeznań świadka D. S. (1) na okoliczność zakresu wiarytelności, objętych przelewem z § 2 ust. 2 umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości z dnia 23 stycznia 2013r., przyczyn zawarcia umowy na ustalonych warunkach przez sprzedające, okoliczności złożenia pisemnego oświadczenia z dnia 16 stycznia 2014r. oraz zgłaszania zastrzeżeń co do sposobu sprawowania przez pozwane Miasto Ł. zarządu nieruchomością, położoną przy ul. (...) w Ł.. Nadto wskazał, iż dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, w trakcie postępowania w sprawie prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi pod sygn. akt I Ns 961/13, strona powodowa weszła w posiadanie pisma D. B. z dnia 25 lutego 2009 r., którym kwestionuje ona sposób poszukiwania przez Miasto Ł. najemców lokali w nieruchomości przy ulicy (...) oraz dwóch odpowiedzi strony pozwanej za zarzuty kierowane pod jej adresem.

Po przeprowadzeniu w/w dowodów, wnioskowanych przez stronę powodową na etapie postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy został zobowiązany do dokonania ponownej oceny, czy istotnie E. S. i D. B. uznawały, że zarząd za okres, w którym pozostawały we współwłasności, był prawidłowo prowadzony i rozliczony pomiędzy współwłaścicielami i czy rzeczywiście nie zgłaszały istotnych zastrzeżeń do sposobu jego sprawowania. Dopiero przeprowadzenie postępowania dowodowego w powyższym zakresie da podstawy do dokonania pełnej oceny treści oświadczeń woli stron w zakresie cesji wiarytelności, jej zakresu, rozumienia postanowień umowy o zbyciu „ogółu wiarytelności, przysługujących z tytułu udziałów we własności nieruchomości” , a także twierdzeń o braku uwag, co do sposobu sprawowania zarządu przez Miasto Ł., zawartych w zeznaniach świadka A. S. (1) i pismach strony pozwanej. Tak przeprowadzone postępowanie dowodowe, jak wskazał Sąd Apelacyjny w Łodzi, pozwoli na rozpoznanie istoty sprawy w oparciu o zakreśloną przez powoda podstawę faktyczną.

(wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 13 maja 2015r, wraz z uzasadnieniem, sygn. akt I ACa 1680/14, k. 602-618)

W toku ponownego rozpoznania sprawy pismem procesowym z dnia 25 września 2015r. pozwany wniosł o oddalenie powództwa.

(pismo procesowe, k. 635-636)

Strona powodowa pismem procesowym z dnia 29 września 2015r. wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 445.690,01 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 maja 2013 r. do dnia zapłaty oraz wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazała, że żądanie pozwu (po rozszerzeniu powództwa) obejmuje odszkodowanie za nieprawidłowo sprawowany przez pozwanego zarząd lokalami niewyodrębnionymi znajdującymi się w zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. w okresie od dnia 1 września 2003 r. do dnia 16 stycznia 2014 r.

(pismo procesowe, k. 648-651)

Następnie pismem procesowym z dnia 11 lipca 2016r. powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 32.823,91 zł, zatem wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 478.513,92 zł wraz z odsetkami ustawowymi do dnia 31 grudnia 2015 r., a następnie, tj. od dnia 1 stycznia 2016 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi w zakresie kwoty

445.690,01 zł – od dnia 7 maja 2013 r. do dnia zapłaty oraz w zakresie kwoty 32.823,91 zł - od dnia 13 lipca 2016 r. do dnia zapłaty, wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pismo procesowe, k. 1152)

Ponownie rozszerzając powództwo (pismem procesowym z dnia 21 grudnia 2016r.) o kwotę 96.244 zł, strona powodowa **ostatecznie wniosła o zasądzenie kwoty 574.757,92 zł** wraz z odsetkami ustawowymi do dnia 31 grudnia 2015 r., a następnie, tj. od dnia 1 stycznia 2016 roku wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi w sposób następujący: w zakresie kwoty 445.690,01 zł – od dnia 7 maja 2013 r. do dnia zapłaty, w zakresie kwoty 32.823,91 zł – od dnia 13 lipca 2016 r. do dnia zapłaty, w zakresie kwoty 96.244 zł – od dnia 22 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty, oraz wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pismo procesowe, k. 1271)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 października 2003 r. pomiędzy Miastem Ł. reprezentowanym przez Dyrektora Administracji (...) Ł. Centrum I a D. S. (1) i E. S. - współwłaścicielkami zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), zostały zawarte umowy, na podstawie których strona pozwana jako zarządca zobowiązała się do należytego sprawowania zarządu w/w nieruchomości, a w szczególności:

1. zapewniania sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających najemcy korzystania z oświetlenia, ogrzewania, wody, kanalizacji, dźwigów i innych urządzeń,
2. utrzymania budynków we właściwym stanie technicznym oraz dokonywania przeglądów budynków i ich urządzeń zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
3. utrzymania w należyłym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców,
4. utrzymania porządku i czystości w budynku, na terenie nieruchomości, a także w jej otoczeniu poprzez usuwanie zanieczyszczeń, śniegu, lodu, błota – w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów,
5. dbałości o uzyskanie dochodów z nieruchomości, w tym windykacji należności.

Strony umów ustaliły, że w ramach czynności zwykłego zarządu nieruchomością zarządca był uprawniony m.in. do:

1. zawierania umów na dostawę energii elektrycznej, ciepłej, gazu, zimnej wody i odbioru ścieków, wywozu nieczystości itp.,
2. zawierania i rozwiązywania umowy najmu na lokale mieszkalne i użytkowe, określania warunków umowy, wdzierżawiania grunt, zawierania i rozwiązywania umowy o reklamy,
3. inkasowania czynszów i opłat związanych z najmem lokali, dzierżawą gruntu, opłaty za reklamy,
4. ubezpieczania nieruchomości,
5. przeprowadzania remontów bieżących i prac konserwacyjnych,
6. zawierania umów dotyczących:
 - utrzymania czystości nieruchomości,
 - prowadzenia ewidencji przychodów i wydatków,

- zakup robót i usług związanych z utrzymaniem nieruchomości.

Do czynności przekraczających zwykły zarząd zarządca został zobowiązany do uzyskania pisemnej zgody wszystkich współwłaścicieli, a w szczególności:

1. ustalenia i zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego, określającego m.in. zakres i sposób finansowania remontów, wynagrodzenia za czynności związane z zarządaniem nieruchomością /pokrycia kosztów zarządu/,
2. zmiany przeznaczenia lokali,
3. przebudowy, nadbudowy lub adaptacji nieruchomości, remontów kapitalnych i modernizacji budynków,
4. udzielenia zarządcy pełnomocnictw do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

(umowy z 27.10.2003 r., k. 173-174, 175-177)

Współwłaścicielami nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Rejonowy dla Ł. w Ł., XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...), oznaczonej jako działka gruntu nr (...), zabudowanej, są Gmina Miejska Ł. (6/12 udziału), W. S. (3/12 udziału), (...) P (...) (2/12 udziału), D. M. (2/ 72 udziału), P. i K. M. (1/72 udziału), oraz P. K. (1/24 udziału).

(odpis księgi wieczystej KW (...), k. 20-23)

W dniu 4 grudnia 2012r. powódka zawarła z E. S. i D. B. przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której E. S. i D. B. zobowiązały się sprzedać przysługujące im w/w udziały w nieruchomości powodowej spółce (§ 2 ust. 1).

(akt notarialny Rep. A nr (...), k. 294-298)

Następnie na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 23 stycznia 2013 r. powódka nabyła od E. S. i D. B., udziały w w/w nieruchomości, wynoszące łącznie po 2/12 części każdej, za kwoty po 160.000zł, łącznie za kwotę 320.000 zł.

(§ 2 ust. 1 aktu notarialnego z 23.01.2013 r. Rep A nr 1164/13, k. 62-66)

Zgodnie z treścią § 2 ust. 2 w/w aktu notarialnego - wraz z zawarciem umowy sprzedające przeniosły na kupującego ogół wierzytelności przysługujących im z tytułu udziałów we własności nieruchomości, w szczególności wszelkie wierzytelności z tytułu umów na korzystanie z nieruchomości lub ich części, z tytułu korzystania z nieruchomości lub ich części bez tytułu prawnego lub z tytułu niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych dla osób zamieszkujących w nieruchomościach uprawnionych do lokalu socjalnego, powstałe i niespełnione w okresie przysługiwania sprzedającym lub ich poprzednikom prawnym udziałów w nieruchomościach.

(§ 2 ust. 2 aktu notarialnego z 23.01.2013 r. Rep A nr 1164/13, k. 62-66)

Wraz z zawarciem umowy sprzedaży na powodową spółkę przeszły wszystkie ciężary, długi i koszty związane z udziałami w przedmiotowych nieruchomościach, w szczególności względem Gminy M. Ł., powstałe i niespełnione w okresie przysługiwania sprzedającym i ich poprzednikom prawnym udziałów w nieruchomościach. W tym zakresie A. P. (1) w imieniu (...) Spółki z o.o. z siedzibą w Ł. w trybie art. 392 k.c., zwolnił E. S. i D. B. ze wszelkich zobowiązań jakie ewentualnie na nich ciążyą

(§ 2 ust. 3 aktu notarialnego z 23.01.2013 r. Rep (...) k. 62-66)

W dniu 16 stycznia 2014 roku E. S. i D. B. pisemnie oświadczyły, że treść zapisu umowy sprzedaży z dnia 23 stycznia 2013 r. (Rep (...) oznacza, że ich zamiarem było przeniesienie na (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. również wszelkich pożytków i przychodów z tych udziałów oraz ewentualnych wierzytelności z tytułu odszkodowania za nieprawidłowe

sprawowanie przez Miasto Ł. zarządu nieruchomością położoną przy ulicy (...) w Ł., w szczególności zaś zarządu lokalami samodzielnymi w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, które nie zostały wyodrębnione w tej nieruchomości w okresie przysługiwania sprzedającym udziałów w nieruchomościach będących przedmiotem umowy sprzedaży.

(oświadczenie w przedmiocie zakresu przelewu wierzytelności k. 245-246)

Zawierając w dniu 23 stycznia 2013r. w/w umowę sprzedaży swojego udziału w nieruchomości D. B. chciała uwolnić się od ewentualnych długów, ale również wiedziała, że nie będzie uczestniczyć w wierzytelnościach, które nieruchomość przynosi. Podpisując umowę przenosiła wszelkie wierzytelności na kupującego.

(zeznania świadka D. S.-B., k. 1264-1265)

Zawierając powyższą umowę powódce chodziło o przejęcie wszystkich zobowiązań i wierzytelności w tym, także związanych z zarządem, w/w umowa obejmowała dochodzenie odszkodowania za nieprawidłowo sprawowany zarząd, wierzytelności należne od ogółu lokatorów mających zaległości płatnicze, wyroki eksmisyjne.

(zeznania świadka A. P., protokół rozprawy z dnia 01.03.2017r., k. 1316v.-1317, adnotacja 00:35:23-00:42:09)

W latach 2010 – 2013 Administracja (...) Ł. Centrum I zawierała z współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) umowy wydzielenia z części współwłasnej w/w nieruchomości części nieruchomości do wyłącznego posiadania i korzystania oraz o korzystanie z części wspólnych przedmiotowych nieruchomości i ponoszenie miesięcznych opłat z tytułu korzystania z części wydzielonej i części wspólnych nieruchomości.

W dniu 7 maja 2010 r. Administracja (...) zawarła umowę z W. S. - współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości do 3/12 części, ustalając, iż w/w współwłaściciel, jest uprawniony do nieodpłatnego wyłącznego posiadania i korzystania z części nieruchomości, którą to część stanowi lokal użytkowy usytuowany we frontowej części budynku od strony ulicy (...) na parterze i na I piętrze o łącznej powierzchni użytkowej 301,92 m². Strony umowy ustaliły, iż od dnia 1 czerwca W. S. miał płacić zarządcy nieruchomości od 1 czerwca 2010r. tytułem pokrycia wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat kwotę w łącznej wysokości 1.299,41 zł miesięcznie.

W dniu 12 czerwca 2012 r. Administracja (...) zawarła umowę z D. M. oraz P. i K. M. - współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, łącznie do 3/72 części, ustalając, iż w/w współwłaściciele, są uprawnieni do nieodpłatnego wyłącznego posiadania i korzystania z części nieruchomości, którą to część stanowi lokal mieszkalny nr (...) usytuowany na IV piętrze o powierzchni użytkowej 191,19 m². Strony umowy ustaliły, iż mieli oni płacić zarządcy nieruchomości tytułem pokrycia wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat kwotę w łącznej wysokości 1.003,15 zł miesięcznie.

W dniu 22 listopada 2012 roku Administracja (...) zawarła umowę z P. K. - współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości, łącznie do 1/24 części, ustalając, iż w/w współwłaściciel, jest uprawniony do nieodpłatnego wyłącznego posiadania i korzystania z części nieruchomości, którą to część stanowi lokal mieszkalny nr (...) usytuowany na III piętrze o powierzchni użytkowej 187, 04 m². Strony umowy ustaliły, iż miał on płacić zarządcy nieruchomości tytułem pokrycia wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat kwotę w łącznej wysokości 886,68 zł miesięcznie.

W dniu 18 stycznia 2013 r. Administracja (...) zawarła umowę z W. S., współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości do 3/12 części, ustalając, iż w/w współwłaściciel, jest uprawniony do nieodpłatnego wyłącznego posiadania i korzystania z części nieruchomości, którą to część stanowi lokal użytkowy usytuowany na parterze / wejście z podwórza/ o powierzchni użytkowej 86.06 m².

(umowy z dnia: 07.05.2010r., k. 67-69, 12.06.2012r., k. 85, aneks, k. 86, 18.01.2013r., k. 92-94, 22.11.2012r., k. 99-100)

W dniu 1 marca 2012r. Administracja (...) zawarła umowę z M. G. (1) - współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości do 1/12 części, ustalając, iż w/w współwłaściciel, jest uprawniony do nieodpłatnego wyłącznego posiadania i korzystania z części nieruchomości, którą to część stanowi lokal użytkowy usytuowany na IV piętrze budynku frontowego o powierzchni użytkowej 191,19 m², następnie kolejną umowę w dniu 16 kwietnia 2012r. – ustalając, iż jest on uprawniony do nieodpłatnego posiadania części nieruchomości, którą to część stanowi lokal użytkowy usytuowany na III piętrze budynku frontowego o powierzchni użytkowej 187,04 m². Strony umowy ustaliły, iż miał on płacić zarządcy nieruchomości tytułem pokrycia wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat kwotę w łącznej wysokości 944,76 zł miesięcznie oraz kwotę w wysokości 887,93 zł.

(umowa z dnia 01.03.2012r., k. 270-273, 274-277)

Stawki czynszowe wskazane w zawieranych przez Gminę Ł. od 2006 roku do 2010 roku umowach najmu lokali użytkowych położonych w Ł. przy ulicy (...) w Ł. w zależności od powierzchni wynosiły od 3 zł do 20 zł za m².

(umowy najmu lokalu, k. 71-73, 77-80, 81-83, 95-97)

D. B., zgłaszała zastrzeżenia, co do sposobu sprawowania przez pozwanego zarządu nieruchomością położoną przy ulicy (...) w Ł., wskazując, iż nieprawidłowe sprawowanie przez niego zarządu doprowadziło do wysokich zadłużeń zarówno w przypadku lokali mieszkalnych, jak i użytkowych.

(zeznania świadka D. S.-B., k. 1264-1265, zeznania świadka A. P., protokół rozprawy z dnia 01.03.2017r., k. 1316v., adnotacja 00:33:02-00:35:23)

Pismem z dnia 25 lutego 2009r. D. B. (występując także w imieniu E. S.) kwestionowała sposób poszukiwania przez Miasto Ł. najemców do lokalu użytkowego po (...) Spółem w nieruchomości przy ul. (...) w Ł., wskazując, że Administracja działa na niekorzyść budynku i jej właścicieli.

Ustosunkowując się do powyższego Administracja uznała stawiane jej zarzuty za niezasadne, wskazując na podejmowane przez nią próby znalezienia najemcy do w/w lokalu.

(pismo z dnia 25.02.2009r, k. 588, odpowiedz z dnia 13.03.2009r., k. 589)

D. B. oraz E. S. kwestionowały także (pismem z dnia 26.10.2011r.) zawarcie umowy z W. S., dotyczącej oddania do wyłącznego posiadania i korzystania z lokalu użytkowego położonego na terenie w/w nieruchomości.

Odnosząc się do stawianych jej zarzutów, Administracja m.in. zaproponowała D. B. oraz E. S. także zawarcie umowy dotyczącej oddania do wyłącznego posiadania i korzystania lokalu.

(pismo z dnia 9.12.2011r., k. 590)

Posadowiony na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) budynek został wybudowany w 1990r., posiada 5 kondygnacji naziemnych /parter – IV piętro / i 1 podziemną /podpiwniczenie/.

W budynku znajdują się 34 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 2.783,56 m² i 2 lokale oddane do użytkowania podziałem guoad usum (nr 7 - 187, 04 m² i nr 9 - 191,19 m²) o powierzchni 378,23 m², łącznie powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych przedmiotowego budynku wielomieszkaniowego wynosi 3.161,79 m².

Łączna powierzchnia lokali użytkowych wynosi 1.087,90 m².

Nadto w budynku znajdują się 3 lokale wyodrębnione.

(opinia biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów J. K., k. 964-1071, pisemna opinia uzupełniająca, k. 1096-1109, ustna opinia uzupełniająca, protokół rozprawy z dnia 13.07.2016r., k. 1154v.1155v., adnotacja – 00:04:10-00:52:25, druga pisemna opinia uzupełniająca, k.1161)

Obecnie budynek znajduje się w złym stanie technicznym. W latach 80-tych w przedmiotowej nieruchomości odcięty został dopływ gazu sieciowego z uwagi na stan instalacji. W 1998 roku przeprowadzono remont dachu, a w latach 2007 – 2008 remont elewacji. Przeprowadzenie remontów w lokalach spoczywało na najemcach. W przypadku zwolnienia lokalu kolejny najemca zobowiązywał się pokryć koszt jego remontu. Potencjalny najemca, po oględzinach lokalu, negocjował stawkę z uwzględnieniem remontów, które miał przeprowadzać. Dotyczyły one wymiany instalacji wodno – kanalizacyjnej, grzejników CO, instalacji elektrycznej, naprawy tynków, sufitów, podłóg.

Lokale położone w nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. były najczęściej zwalniane w wyniku orzeczeń eksmisyjnych. Lokale były zdewastowane i nieatrakcyjne - z uwagi na to, że na 20 m² -30 m² lokalu przypadało wiele metrów części wspólnych, która podlegała rozliczeniu z tytułu czynszu.

(zeznania świadka A. S. protokół rozprawy z dnia 15.05.2014 r., k. 299v.-301, adnotacja– 00:28:13-01:13:04)

Lokale w części niewyodrębnionej były przeznaczane na najem dla ludzi o małych możliwościach finansowych, niegwarantujących spłaty.

(zeznania świadka A. N., protokół rozprawy z dnia 30.01.2017r., k. 1284, adnptacja-00:28:10)

Z w/w 34 lokali mieszkalnych, 19 lokali stanowią mieszkania samodzielne, 3 bądź 2 pokojowe, posiadające również kuchnię, łazienkę , wc, przedpokój i sporadycznie także tzw. pomieszczenie pomocnicze (schowki, spiżarnie). Pozostałe mieszkania posiadają np. wspólny przedpokój, korytarz bądź wspólną kuchnię.

Prawidłowe zarządzanie nieruchomością polega przede wszystkim na: podejmowaniu decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, co najmniej takim, jaki wynikałby z zużycia naturalnego, zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość, prawidłowym ustalaniu przychodów z nieruchomości, tj. przede wszystkim ustalaniu wysokości możliwego do uzyskania czynszu z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych odpowiadającym relacjom rynkowym i obowiązującym zasadom ustalania stawek czynszowych oraz zachowaniu proporcji pomiędzy przychodami i kosztami zarządu czyli poniesionymi wydatkami z zachowaniem wszystkich obowiązujących przepisów, norm i uchwał.

Koszty zarządu nieruchomością stanowią przede wszystkim: koszty utrzymania stanu technicznego obiektów budowlanych nieruchomości (budynki mieszkalne i gospodarcze) oraz terenów niezabudowanych (podwórza, ciągi komunikacyjne, tereny zielone), opłaty związane z utrzymaniem porządku i czystości, opłaty za dostarczane media do pomieszczeń użytku wspólnego, ubezpieczenia i podatki oraz wynagrodzenie zarządcy.

Wszystkie naliczane przez pozwane Miasto Ł. stawki czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku przy ulicy (...) w Ł. w okresie od dnia 1 września 2003 roku do dnia 15 stycznia 2014 roku były zaniżone.

Łączne wydatki na utrzymanie stanu technicznego przedmiotowego budynku w w/w okresie były niższe od wymaganych, tj. gwarantujących utrzymanie budynku w należyłym stanie technicznym, a w latach 2003 – 2005 nawet parokrotnie niższe od wymaganych, co musiało w konsekwencji prowadzić do dewastacji budynku. Na dzień 31 grudnia 2013 r. kwoty należne od niepłacących najemców i bezumownych użytkowników wynosiły 1.596 691,12 zł. Czynności egzekucyjne prowadzone przez zarządzających przedmiotową nieruchomością były iluzoryczne, a wysokość odzyskanych kwot była w najlepszym wypadku taka sama jak poniesione opłaty sądowe i koszty obsługi prawnej. Wynagrodzenie za nieudolnie sprawowany zarząd w kontekście niewywiązywania się z w/w dwóch podstawowych

obowiązków zarządcy nieruchomości, tj. prawidłowego utrzymania stanu technicznego budynku i naliczania optymalnych, możliwych do uzyskania stawek czynszu było zdecydowanie zawyżone a nawet nieuzasadnione.

Niektóre lokale były wynajmowane bez uiszczania należnego czynszu w zamian za nieokreślony precyzyjnie w umowie zakres remontu i brak potwierdzenia wykonania prac remontowych.

Nakłady czynione na nieruchomość były zbyt niskie, prowadziło to do pogarszania się jej stanu technicznego.

Jako nieprawidłowe z ekonomicznego punktu widzenia przy sprawowaniu zarządu należało uznać zawieranie przez zarządzających w/w przedmiotową nieruchomością (bez zgody wszystkich właścicieli) z wybranymi współwłaścicielami umów quoad usum.

Należna efektywność najmu dla nieruchomości przy ul. (...) w Ł. powinna wynieść 90 %.

Przy przyjęciu, iż stan techniczny budynku w październiku 2000r. odpowiada opisowi tego stanu przedstawionego przez pozwanego, ówczesnego zarządcy a nakłady na utrzymanie stanu technicznego budynku odpowiadałyby minimalnym wydatkom na jego utrzymanie, za okres od 01 września 2003 r. do 16 stycznia 2014 r.:

- przychód z wynajmu lokali mieszkalnych (przy 100% efektywności najmu) wyniósłby 2.874.092 zł, zaś przychód z wynajmu lokali użytkowych (przy 100% efektywności najmu) – 3.849.768 zł, koszty – 2.333.954 zł.

Reasumując dochód przy założeniu 90% efektywności najmu $(2.874.092 \text{ zł} + 3.849.768 \text{ zł}) \times 90 \%$, pomniejszony o koszty $/2.333.954 \text{ zł}/$ wyniósłby - 3.717.520 zł, z czego na powoda przypada (udział 2/12) – **619.587 zł**.

Sprawowany przez pozwanego zarząd nieruchomością przy ul. (...) w Ł. w okresie od 1 września 2003 r. do 16 stycznia 2014 r. był rabunkowy, w latach 2003 – 2005 wydatki na utrzymanie stanu technicznego budynku były pięciokrotnie niższe od prawidłowych.

W zakresie kosztów uwzględnieniu podlegały także koszty obsługi prawnej, w wysokości średniego wynagrodzenia, niezależne od wyniku spraw sądowych.

(opinia biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów J. K., k. 964-1071, pisemna opinia uzupełniająca, k. 1096-1109, ustna opinia uzupełniająca, protokół rozprawy z dnia 13.07.2016r., k. 1154v.1155v., adnotacja – 00:04:10-00:52:25, druga pisemna opinia uzupełniająca, k.1161)

Po ustanowieniu odrębnej własności 3 lokali mieszkalnych przedmiotowej nieruchomości powstała wspólnota mieszkaniowa.

(okoliczność bezsporna)

M. G. (1) sprawował jednoosobowy zarząd Wspólnoty nad wspólną nieruchomością od 2006-2007r. a potem sprawował ten zarząd W. S.. Zarządzanie nieruchomością wspólną odbywało się poprzez Zebrania Wspólnoty.

(zeznania świadka A. N. (2), protokół rozprawy z dnia 30.01.2017r., k. 1283v.-1284v., adnotacja 00:07:54-00:44:05, zeznania M. G., protokół rozprawy z dnia 01.03.2017r., k. 1315, 00:07:11-00:23:00)

Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje A. S. (1).

(zeznania świadka A. S., protokół rozprawy z dnia 15.05.2014 r., k. 299v.-301, adnotacja– 00:28:13-01:13:04)

Zebrania Wspólnoty były kontrolowane przez administrację, pozwana mając 50 % udziału narzucała m.in. jakie prace mają być wykonane na terenie nieruchomości.

(zeznania świadka A. P., protokół rozprawy z dnia 01.03.2017r., k. 1317, adnotacja 00:44:03)

Decyzje dotyczące wydzielenia do wyłącznego użytkowania lokali zapadały na wewnętrznych spotkaniach współwłaścicieli części niewyodrębnionej, zostały podpisane umowy, na co współwłaściciele poza E. S. i D. B. wyrazili zgodę.

(zeznania świadka A. N. (2), protokół rozprawy z dnia 30.01.2017r., k. 1284, adnotacja 00:22:36)

Właścicielki, które sprzedały powodowej spółce swoje udziały w przedmiotowej nieruchomości, mimo kierowanej do nich korespondencji, zazwyczaj nie uczestniczyły w rozmowach współwłaścicieli i podejmowanych decyzjach dotyczących nieruchomości.

(zeznania świadka A. S., protokół rozprawy z dnia 15.05.2014 r., k. 301, adnotacja–01:13:04)

Powódka podczas spotkań z przedstawicielem administracji wskazywała m.in. na niewłaściwie wykonane prace remontowe elewacji, wniosowała o podwyższenie kwot czynszu, jednak bezskutecznie.

(zeznania świadka A. P., protokół rozprawy z dnia 01.03.2017r., k. 1317, adnotacja 00:44:03)

Pismem z dnia 3 lipca 2013r. powódka zwróciła się do Administracji (...) Ł. (...)wskazując, iż po dokonaniu analizy otrzymanych od niej dokumentów (o które zwróciła się pismem z dnia 24 stycznia 2013r.) związanych z zarządem nieruchomości położoną przy ul. (...) w Ł., budzą jej zastrzeżenia zawarte, szczególnie wskazane w piśmie, umowy najmu, z racji odstąpienia od prawa pobierania czynszu, co uderza w interes wszystkich współwłaścicieli, oraz umów quoad usum – jako stanowiących czynności przekraczające zwykły zarząd.

(pismo, k. 319-320, 389-390)

Następne pismem z dnia 7 marca 2013 r. powódka występowała do Administracji o dokonanie zmian stawek czynszowych, zaś pismem z dnia 1 marca 2013r. o wypowiedzenie umowy z dnia 12 czerwca 2012r.

(pisma, k. 323-324)

Pismem z dnia 22 kwietnia 2013r. skierowanym do Administracji (...) Ł. (...) (doręczonym w dniu 24 kwietnia 2013r.) strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty tytułem odszkodowania za nieprawidłowo sprawowany zarząd nieruchomości położoną w Ł. przy ul. (...) w okresie od 22 kwietnia 2003r. kwoty 445.690,01 zł.

(wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 24-24v.)

Z zestawienia dochodów i wydatków nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. wynika, że Administracja (...) Ł. uzyskała:

- w 2003 roku dochód w wysokości 95.133,45 zł, przy czym za okres od 01-09-2003 do 31-12-2003: kwota 31.711,15 zł (proporcjonalnie za 4 miesiące)
- w 2004 roku dochód w wysokości 144.750,48 zł,
- w 2005 roku dochód w wysokości 210.793,17 zł,
- w 2006 roku dochód w wysokości 106.398,20 zł,
- w 2007 roku dochód w wysokości 4.923,28 zł,
- w 2008 roku stratę w wysokości 21.684,55 zł,
- w 2009 roku dochód w wysokości 30.791,63 zł,
- w 2010 roku stratę w wysokości 25.368,03 zł,

- w 2011 roku stratę w wysokości 87.946,94 zł,
- w 2012 roku stratę w wysokości 67.309,32 zł,
- w 2013 roku stratę w wysokości 57.915,10 zł,
- za okres od 01-01-2014 do 16-01-2014 stratę w wysokości 169,47 zł (proporcjonalnie za 16 dni roku),

Mając na uwadze powyższe, łącznie w okresie objętym pozwem pozwany z tytułu dochodów przewyższających wydatki w nieruchomości przy ul. (...) wypłacił wszystkim współwłaścicielom kwotę 268.974,50 zł, w tym powódce (i jej poprzednikom prawnym) kwotę 44.829,08 zł.

(zestawienie k. 56-57, 58v, 655, 659, wyciągi bankowe, k. 178-181, 253-262)

Obecnie przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, za sygn. akt I Ns 1407/13 toczy się postępowanie o zniesienie współwłasności, przedmiotem tego postępowania nie są objęte roszczenia zgłaszane w niniejszej sprawie.

(zeznania świadka A. P., protokół rozprawy z dnia 01.03.2017r., k. 1317v., adnotacja 00:54:44, okoliczność znana urzędowo)

Z dniem 1 kwietnia 2016 r. nastąpiła zmiana reprezentacji Miasta Ł.. Następcą prawnym Administracji Zasobów Komunalnych Ł. jest jednostka budżetowa Miasta Ł. – Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Ł..

(okoliczność bezsporna)

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał na podstawie powołanych dowodów z dokumentów, jak również zeznań świadków, a także opinii biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów J. K. (2), która według Sądu, w pełni wyjaśniła konieczne do rozstrzygnięcia kwestie merytoryczne. Dowód z opinii biegłego podlega ocenie przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c.- na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (por. postanowienie SN z dnia 7 listopada 2000r., I CKN 1170/98, OSNC 4/2001, poz. 64). Przedłożona w niniejsze sprawie opinia biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów J. K. (2) sporządzona została w sposób staranny i rzetelny. Spełniała wszystkie stawiane jej wymagania. Opinia jest jasna, fachowa i obiektywna. Biegły w sposób nie budzący wątpliwości przedstawił tok swego rozumowania w dochodzeniu do wniosków końcowych. Zgłaszane przez strony wątpliwości i zastrzeżenia do wniosków opinii zostały wyczerpująco wyjaśnione w opiniach uzupełniających.

Na rozprawie w dniu 1 marca 2017r. Sąd oddalił wniosek dowodowy pełnomocnika strony pozwanej zawarty w piśmie z dnia 26 lipca 2016 roku o dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego z zakresu czynszów i lokali i zarządzania nieruchomościami. Należy mieć na uwadze, że składane przez strony w toku procesu wnioski dowodowe muszą być uzasadnione, zaś sam fakt niezadowolona strony pozwanej w wniosków opinii nie jest wystarczającą przesłanką dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego tej samej specjalności.

Sąd nie przyznał waloru wiarygodności zeznaniom świadka A. S. (1), z zakresie, w jakim twierdziła, iż E. S. i D. B. nie zgłaszały własnych propozycji, co do sposobu zarządu nieruchomością. Twierdzenia te pozostają w sprzeczności z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w tym w postaci zeznań świadka D. B. oraz korespondencji prowadzonej z Administracją (pisma z dnia 25 lutego 2009r., 13.03.2009r. oraz z dnia 9.12.2011r.).

Sąd nie oparł się na załączonych do akt sprawy dokumentach prywatnych zaoferowanych przez stronę powodową, w postaci zawieranych przez nią przykładowych umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, jako nieprzydatnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

W przedmiotowej sprawie strona powodowa żądała zasądzenia tytułem odszkodowania za nieprawidłowo sprawowany przez pozwanego zarząd lokalami niewyodrębnionymi znajdującymi się w zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. w okresie od dnia 1 września 2003 r. do dnia 16 stycznia 2014 r. ostatecznie kwoty 574.757,92 zł.

Pozwane Miasto Ł., jako współwłaściciel zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), sprawowało zarząd tą nieruchomością w oparciu o umowy o zarząd zawarte z E. S. i D. B. w dniu 27 października 2003 roku. Na podstawie powyższych umów strona pozwana została uprawniona do dokonywania czynności zwykłego zarządu takich jak: zawieranie i rozwiązywanie umowy najmu na lokale mieszkalne i użytkowe, określanie warunków umowy, inkasowanie czynszów i opłat związanych z najmem lokali.

Udziały w przedmiotowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł., wynoszące łącznie po 2/12 części, powódka nabyła od E. S. i D. B. na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 23 stycznia 2013 roku.

W myśl art. 509 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania (§ 1). Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki.

W świetle ugruntowanego poglądu w doktrynie, jak i w orzecznictwie skuteczne jest zbycie wierzytelności nieoznaczonej dokładnie w umowie przelewu, jeżeli można ją ustalić na podstawie treści stosunku zobowiązaniowego, z którego ona wynika (por. wyrok SN z 16.10.2002, sygn. akt IVCKN 1471/00, Lex nr 208425, wyrok SN 5.11.1999, sygn. akt IIICKN 423/98, OSNC 2000/5/92).

Wraz z zawarciem w dniu 23 stycznia 2013r. umowy sprzedaży o zgodnie z § 2 ust. 2 aktu notarialnego sprzedające przeniosły na kupującego ogół wierzytelności przysługujących im z tytułu udziałów we własności nieruchomości, w szczególności wszelkie wierzytelności z tytułu umów na korzystanie z nieruchomości lub ich części, z tytułu korzystania z nieruchomości lub ich części bez tytułu prawnego lub z tytułu niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych dla osób zamieszkujących w nieruchomościach uprawnionych do lokalu socjalnego, powstałe i niespełnione w okresie przysługiwania sprzedającym lub ich poprzednikom prawnym udziałów w nieruchomościach.

Wraz z zawarciem umowy sprzedaży na powodową spółkę przeszły wszystkie ciężary, długi i koszty związane z udziałami w przedmiotowej nieruchomości, w szczególności względem Gminy M. Ł., powstałe i niespełnione w okresie przysługiwania sprzedającym i ich poprzednikom prawnym udziałów w nieruchomościach (§ 2 ust. 3 aktu notarialnego).

Przywołać tutaj należy teść art. 65 § 2 k.c., zgodnie z którym w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

W rozpoznawanej sprawie w toku zeznań cedentka D. B. a także działający w imieniu i na rzecz powodowej spółki (...) wyjaśnili, że zgodną wolą stron umowy było przeniesienie na nabywcę wszelkich ciężarów i korzyści związanych także z zarządem nieruchomością. Na mocy przedmiotowej umowy notarialnej powódka nabyła, tak udziały we współwłasności, jak i korzyści i ciężary wynikające z umowy sprzedaży.

Wraz z umową nabycia udziałów wynoszących 2/12 części w przedmiotowej nieruchomości powódka nabyła proporcjonalnie do udziału roszczenia i zobowiązania z nim związane, a zatem związane także z zarządzaniem nieruchomością.

Stronę pozwaną i E. S. oraz D. B. łączyła umowa zarządu, na podstawie której Miasto Ł. zostało upoważnione do dokonywania czynności zwykłego zarządu oraz przekraczających zwykły zarząd, przykładowo wymienionych w tej umowie. W przypadku czynności przekraczających zwykły zarząd zarządca został zobowiązany do uzyskania pisemnej

zgody wszystkich współwłaścicieli, w tym dotyczących ustalenia i zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego, określającego m.in. zakres i sposób finansowania remontów i wynagrodzenia za czynności związane z zarządem nieruchomością.

Podstawy prawnej odpowiedzialności strony pozwanej należy upatrywać w art. 471 k.c., zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Przesłankami odpowiedzialności kontraktowej są niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, będące następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, szkoda po stronie wierzyciela i związek przyczynowy między zdarzeniem w postaci niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania a szkodą.

Na wierzycielu spoczywa dowód faktu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika, szkody wynikającej z tego faktu oraz związku przyczynowego między tymi zdarzeniami. Na wierzycielu ciąży także dowód co do tego, że zobowiązanie dłużnika w danej sytuacji istniało, a także treści tego zobowiązania. Wierzyciel nie musi jednak wykazywać, jaki rodzaj naruszenia zobowiązania (niewykonanie czy nienależyte wykonanie zobowiązania) w danej sytuacji wystąpił. Artykuł 471 k.c. wprowadza wrzuszalne domniemanie, w myśl którego do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania doszło na skutek okoliczności, za które dłużnik odpowiada (W. Borysiak, Kodeks cywilny. Komentarz, Konrad Osajda (red.), Legalis 2017).

Stosownie do art. 472 k.c. jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności. W myśl art. 355 k.c. dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (§ 1). Natomiast należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności (§ 2).

W zawartej w dniu 27 października 2003r. pomiędzy E. S. i D. B. a Miastem Ł. umowy zarządu nieruchomością przy ul. (...) w Ł. wymieniono obowiązki zarządcy, wskazując w szczególności, że zarząd ten ma być sprawowany w sposób należyty i zapewniać sprawne działanie istniejących w nieruchomości instalacji, stanu technicznego budynków oraz dbałość o uzyskanie dochodów z nieruchomości, w tym windykacji należności (§ 2).

Pozwany, jako zarządca nieruchomości zobowiązany był m.in. do podejmowania decyzji i dokonywania wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość oraz do prawidłowego ustalania przychodów z nieruchomości, w tym ustalania prawidłowej wysokości możliwego do uzyskania czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, odpowiadającego relacjom rynkowym i obowiązującym zasadom ustalania stawek czynszowych oraz zachowaniu proporcji pomiędzy przychodami i kosztami zarządu.

W ślad za opinią biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami, zauważyć należy, iż w okresie dochodzonym pozwem ustalone przez pozwane Miasto Ł. stawki czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku przy ulicy (...) w Ł. były zaniżone, dla części lokali mieszkalnych czynsz najmu był nawet kilkakrotnie niższy. W przypadku niektórych lokali pozwany zwalniał najemców z uiszczania należnego czynszu w zamian za nieokreślony precyzyjnie w umowie zakres remontu i brak potwierdzenia wykonania prac remontowych. Czynności egzekucyjne prowadzone przez zarządzających przedmiotową nieruchomością były iluzoryczne. Wydatki na utrzymanie stanu technicznego przedmiotowego budynku w w/w okresie były niższe od wymaganych, nie gwarantowały utrzymania budynku w należytym stanie.

W świetle materiału dowodowego (w oparciu o opinię biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami J. K.) w ocenie Sądu zarząd przedmiotową nieruchomością sprawowany był przez stronę pozwaną w sposób nieprawidłowy, co stanowiło przyczynę powstania szkody w majątku powódki.

Strona powodowa wykazała wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego. W toku postępowania udowodniła, że poniosła szkodę majątkową, pozostającą w adekwatnym związku przyczynowym z zachowaniem pozwanego.

Z uwagi na wprowadzenie w przepisie art. 471 k.c. wzruszalnego domniemania winy dłużnika, to na stronie pozwanej ciążył dowód wykazania braku winy. Pozwany zaś nie zdołał wykazać, by nienależyte wykonanie zobowiązania wynikało z okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności. Sąd w tym zakresie oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami J. K., która nie została skutecznie zakwestionowana przez stronę pozwaną.

Ustanowienie przez współwłaścicieli zarządcy nieruchomości upoważnia go do wykonywania uprawnień i obowiązków w zakresie wyodrębnionej części ich majątku (współwłasność nieruchomości), a zarazem wyłącza ich kompetencję do dokonywania czynności zarządu nieruchomością. Zarządca działa w miejsce współwłaścicieli i w ich sferze prawnej, wykonując w granicach udzielonej kompetencji ich uprawnienia i obowiązki (wyr. SA w Krakowie z 8.10.2002 r., I ACa 754/02, TPP 2004, Nr 3–4, poz. 121, P. Księżak w Kodeks cywilny. Komentarz, Konrad Osajda (red.), Legalis 2017).

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, poprzedniczki prawne powódki kwestionowały sposób sprawowania zarządu i oddanie do wyłącznego posiadania i korzystania lokalu użytkowego, położonego na terenie przedmiotowej nieruchomości (umowy quoad usum). Składały zastrzeżenia, co do wykonywania przez pozwanego zarządu, w tym w szczególności zarzucały mu, iż nieprawidłowe sprawowanie zarządu doprowadziło do wysokich zadłużeń zarówno w przypadku lokali mieszkalnych, jak i użytkowych, kwestionowały także sposób poszukiwania przez Miasto Ł. najemców.

W niniejszej sprawie ustalając wysokość szkody poniesionej przez stronę powodową (w ślad za opinią biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami J. K.), należało przyjąć, że możliwy do uzyskania łączny realny przychód z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych przy prawidłowym sprawowaniu zarządu przedmiotową nieruchomością za okres od 1 września 2003 r. do 16 stycznia 2014 r., przy uwzględnieniu rynkowej efektywności najmu (90%), pomniejszony o ponoszone koszty, wyniósłby 3.717.520 zł.

Tym samym łączna kwota przy prawidłowym sprawowaniu zarządu przedmiotową nieruchomością wynosiłaby 3.717.520 zł.

Powódce jako współwłaścicielce w 2/12 części nieruchomości, w oparciu o przepis art. 207 k.c. należy się udział wynoszący 2/12 dochodów, co stanowi kwotę **619.587 zł (2/12 z 3.717.520 zł)**.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwany wypłacił wszystkim współwłaścicielom, za okres objęty pozwem, kwotę 268.974,50 zł, z czego na powódkę przypada 44.829,08 zł (2/12 z 268.974,50 zł). Tym samym zasądzeniu na jej rzecz podlegała kwota 574.757,92 zł (619.587 zł - 44.829,08 zł).

W zakresie żądania zasądzenia odsetek sąd zważył, iż w myśl art. 359 § 1 k.c. odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy to wynika z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub decyzji innego właściwego organu. W niniejszej sprawie źródłem roszczenia o odsetki jest przepis art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Stosownie do treści art. 455 k.c. roszczenie wierzyciela wobec dłużnika staje się wymagalne wraz z nadejściem terminu do spełnienia świadczenia. Jeżeli termin ten nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

O odsetkach od zasądzonej na rzecz powódki kwoty Sąd orzekł zgodnie z żądaniem.

Wezwanie zobowiązanego do zapłaty kwoty 445.690,01 zł nastąpiło na etapie postępowania przedsądowego pismem z dnia 22 kwietnia 2013r., odebrany przez pozwanego w dniu 24 kwietnia 2013r., wobec czego od dnia następnego pozostawał on w opóźnieniu. Zważywszy, iż strona powodowa żądała odsetek za opóźnienie od wskazanej kwoty od

dnia 7 maja 2013r., zasadne jest zasądzenie odsetek ustawowych zgodnie z żądaniem pozwu, tj. od dnia 7 maja 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r., zaś od dnia 1 stycznia 2016r. (wobec zmiany brzmienia art. 359 k.c.) do dnia zapłaty, odsetek ustawowych za opóźnienie.

W zakresie dalszej przyznanej kwoty 32.823,91 zł, za datę wezwania do zapłaty należy uznać datę rozszerzenia powództwa do kwoty 478.513,92 zł (strona pozwana otrzymała pismo zawierające rozszerzenie powództwa w dniu 11 lipca 2016r., a zatem od dnia następnego, tj. 12 lipca 2016r., pozostaje w opóźnieniu w wypłacie świadczenia w tej wysokości). Mając na uwadze, iż strona powodowa wносиła o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od wskazanej kwoty od dnia 13 lipca 2016r., Sąd orzekł zgodnie z żądaniem.

Natomiast w zakresie pozostałej przyznanej powódce kwoty w wysokości 96.244 zł, rozszerzenie powództwa nastąpiło pismem procesowym z dnia 21 grudnia 2016r., otrzymanym przez pozwanego na rozprawie w dniu 21 grudnia 2016r., a zatem zasadne jest zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie zgodnie z żądaniem, tj. od dnia 22 grudnia 2016r. do dnia zapłaty.

Przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi pod sygn. akt I Ns 1407/13 toczy się postępowanie o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł.

Zauważyć należy, iż w myśl art. 618 § 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Zaś zgodnie z § 2 z chwilą wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności odrębne postępowanie w sprawach wymienionych w paragrafie poprzedzającym jest niedopuszczalne. Sprawy będące w toku przekazuje się do dalszego rozpoznania sądowi prowadzącemu postępowanie o zniesienie współwłasności. Jeżeli jednak postępowanie o zniesienie współwłasności zostało wszczęte po wydaniu wyroku, przekazanie następuje tylko wówczas, gdy sąd drugiej instancji uchyli wyrok i sprawę przekaże do ponownego rozpoznania. Postępowanie w sprawach, które nie zostały przekazane, sąd umarza z chwilą zakończenia postępowania o zniesienie współwłasności.

W ocenie Sądu przepis art. 618 § 1 k.p.c. nie obejmuje spraw o roszczenia współwłaściciela względem innego współwłaściciela o wyrównanie szkody (o odszkodowanie) z tytułu nieprawidłowego wykonywania zarządu nieruchomością wspólną (postanowienie SN z dnia 14 grudnia 2011 r., I CSK 138/11, Legalis nr 429216), wobec czego niniejsza sprawa nie podlegała przekazaniu do łącznego rozpoznania ze sprawą o zniesieniu współwłasności.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozliczenia.

Powód wygrał proces w 95%. Przyznane świadczenie wyniosło 574.757,92 zł, zaś suma roszczeń uwzględniając rozszerzenie powództwa, wynosiła 604.769,6 zł. Wobec cofnięcia pozwu, wyrokiem z dnia 29 maja 2014r., w sprawie II C 1237/13 Sąd Okręgowy w Łodzi umorzył postępowanie w zakresie kwoty 30.011,68 zł, . Powód w tym zakresie jest traktowany jak przegrywający proces. Uznał bowiem zasadność zarzutu przedawnienia. Okoliczność ta nie może ująć uwadze przy ustalaniu całego wyniku sporu.

Na koszty procesu, poniesione przez powódkę, składają się: kwota 4.551 zł tytułem opłaty od pozwu, kwota 22.285 zł tytułem opłaty od apelacji, koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu przed sądem I instancji - **3.617 zł** (kwota 3.600 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika ustalona w oparciu o § 6 pkt 6 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu -Dz.U. z 2013r., poz. 490 /zgodnie z brzmieniem art. **§ 4 ust. 2** w/w rozporządzenia, w razie zmiany w toku postępowania wartości stanowiącej podstawę obliczenia opłat, bierze się pod uwagę wartość zmienioną, poczynając od następnej instancji/, oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa wynosząca 17 zł), kwota 5.400 zł., z tytułu kosztów zastępstwa procesowego strony powodowej w postępowaniu wywołanym apelacją od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 29 maja 2014r. (§ 12 ust.1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 powołanego rozporządzenia), kwota 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem I instancji ponownie rozpoznającym sprawę (ustalona w oparciu o §

6 pkt 7 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 w/w rozporządzenia), a nadto kwota 6.000 tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego.

Na koszty procesu, poniesione przez pozwanego składają się takie same koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu przed sądem I instancji - 3.617 zł , kwota 5.400 zł., z tytułu kosztów zastępstwa procesowego strony powodowej w postępowaniu wywołanym apelacją od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 29 maja 2014r, kwota 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem I instancji ponownie rozpoznającym sprawę

Zatem łącznie poniesione przez strony koszty procesu wyniosły 49.053 zł.

Powódka przegrała proces w 5% i w tym zakresie powinna ponieść koszty procesu. Przysługuje jej zatem zwrot kwoty 46.600,35 zł. Sąd, stosownie do przepisu art. 100 zd. 1 k.p.c., zasądził wskazaną kwotę na rzecz powoda od strony pozwanej.

Nadto, w toku procesu powstały nieuiszczone koszty sądowe obejmujące opłatę sądową od rozszerzonego powództwa w wysokości 24.187 zł oraz wynagrodzenie biegłych sądowych w łącznej wysokości 10.610,89 zł.

Mając na uwadze, iż strona pozwana przegrała proces w 95%, Sąd, stosownie do dyspozycji art. 113 ust. 1 u.k.s.c nakazał od niej pobrać tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych kwotę 33.058,35 zł (na wskazaną kwotę złożyło się 10.080,35 zł z tytułu wynagrodzenia biegłych sądowych /10.610,89 zł x 95%/ oraz 22.978 zł z tytułu opłaty o rozszerzonego powództwa /24.187 zł x 95%).

z/ odpisy wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.