

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 13 stycznia 2016r., skierowanym przeciwko Miastu Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych (...), powódki M. R. (1) i G. K. wniosły o zasądzenie od strony pozwanej:

- na rzecz powódki M. R. (1) kwoty 509.217,64 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia odpisu pozwu,
- na rzecz powódki G. K. kwoty 520.568,16 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia odpisu pozwu.

W uzasadnieniu wskazano, iż powódka M. R. (1) nabyła udział w przedmiotowej nieruchomości w dniu 2 lipca 2013r., następnie wskazana umowa została aneksowana w dniu 30 października 2014r. poprzez ustalenie, że korzyści i ciężary wynikające z umowy zbycia przez M. S. (1) na jej rzecz udziału wynoszącego 1/3 części we współwłasności przedmiotowej nieruchomości oraz uprawnienia do współposiadania przechodzą na kupującą z dniem sporządzenia aneksu.

Powódka G. K. nabyła udział w przedmiotowej nieruchomości w dniu 22 grudnia 2010 r. Wskazana umowa w dniu 6 lipca 2015 r. została aneksowana poprzez ustalenie, iż korzyści i ciężary wynikające z umowy zbycia przez B. D. na rzecz powódki udziału wynoszącego 1/3 część we współwłasności przedmiotowej nieruchomości oraz uprawnienia do współposiadania przechodzą na kupującą z dniem sporządzenia umowy – co w szczególności dotyczy korzyści i ciężarów powstałych przed dniem podpisania umowy sprzedaży.

Strona powodowa wskazała, iż Miasto Ł., reprezentowane przez wskazaną Administrację Zasobów Komunalnych sprawowało zarząd nieruchomością do dnia 31 października 2015 r. Zarząd wykonywany był bez zgody powódek i ich poprzedników prawnych, nadto w sposób wadliwy (poprzez naliczanie zaniżonego czynszu, nie przeprowadzanie stosownych remontów oraz brak starań, aby wynająć budynek gospodarczy). Niniejszym pozwem powódki objęły okres od dnia 1 grudnia 2003 r. do dnia 31 października 2015r., co daje 143 miesiące. Wskazały, iż przychód z nieruchomości we wskazanym okresie powinien wynieść 1.860.392,10 zł, pomniejszony o uznawane przez powódki koszty zarządu w kwocie 246.567,61 zł, stanowi 1.613.824,50 zł. Powódkom jako współwłaścicielkom po 1/3 części nieruchomości należy się udział po 1/3 w tych dochodach, tj. po 537.941,50 zł. Z tytułu rozliczeń powódka M. R. (1) (bądź jej poprzednicy prawni) otrzymała kwotę 28.723,86 zł, stąd jej roszczenie jest następujące: 537.941,50 zł – 28.723,86 zł = 509.217,64 zł. Natomiast z tytułu rozliczeń powódka G. K. (bądź jej poprzednicy prawni) otrzymała kwotę 17.373,34 zł, stąd jej roszczenie jest następujące: 537.941,50 zł - 17.373,34 zł = 520.568,16 zł.

Strona powodowa podniosła ponadto, iż Miasto Ł., które nigdy nie dysponowało własnością całej nieruchomości lecz jedynie udziałem wynoszącym 1/3 część ustanowiło na nieruchomości prawo użytkowania wieczystego i sprzedało trzy lokale mieszkalne jako odrębną własność (w dniu 22 czerwca 1995 r. B. B. (1) - odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), w dniu 27 października 1994r. Z. i B. małż. S. - odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), w dniu 18 marca 1994 r. M. i G. S. - odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...)). Jednakże strona powodowa nie objęła niniejszym pozwem wskazanych lokali, w tym przedmiocie toczy się osobne postępowanie o ustalenie nieważności tych czynności prawnych.

(pozew, k. 2-8)

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 marca 2016r. (data pisma – 15 marca 2016r.) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana wskazała, iż do dnia 28 lutego 2013 r. Wspólnotą Mieszkaniową administrowała ówczesna Administracja (...) (...). Do tego dnia (...) traktowała lokale niewyodrębnione w przedmiotowej nieruchomości jako mieszkaniowy zasób gminy. Z tego też powodu nie były wykonywane rozliczenia nieruchomości oraz rozliczenia ze współwłaścicielami. Wyodrębnienie nieruchomości współwłasnej nastąpiło dopiero z dniem 1.03.2013 r. (...) (...)będąca następcą

prawnym AN (...) sprawowało zarząd nieruchomością wspólną do dnia 31 października 2015 r. Pozwana wskazała, iż wysokość roszczeń powódek co do okresu dochodzonego z tytułu „nienależytego” sprawowania zarządu nieruchomością jest zawyżona, bowiem od połowy 2013 roku uczestniczą one w zarządzaniu nieruchomością. Ogółem nadwyżka z rozliczenia nieruchomości za okres 2004-2014 wyniosła: 86171,56 zł i została powódkom odpowiednio wypłacona, nadto G. K. nie uwzględniła w pozwie kwoty potrącenia (wzajemnej kompensaty należności i zobowiązań) w wysokości 11.350,52 zł.

(odpowiedź na pozew, k. 60-64)

Pismem z dnia 22 kwietnia 2016r. strona powodowa podniosła, że powódka G. K. nie uwzględniła w pozwie potrąconej kwoty 11.350,52 zł, które w jej ocenie było ono niedopuszczalne, bowiem w omawianym stosunku występowała jako dłużnik i wierzyciel jednocześnie.

(pismo procesowe, k. 272-275)

Na rozprawie w dniu 19 września 2016r. strona powoda precyzując roszczenie pozwu wniosła o zasądzenie od dnia 1 stycznia 2016 roku odsetek za opóźnienie do dnia zapłaty, a nadto wskazała, że wnosi o zasądzenie kosztów, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(stanowisko strony powodowej, protokół rozprawy z dnia 19.09.2016r., k. 494, adnotacja – 00:01:41)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) pod nr (...), o obszarze 1.164 m², objętej księgą wieczystą KW nr (...) są Gmina Miejska Ł. (udział wynoszący 1/3), G. K. (udział wynoszący 1/3) oraz M. R. (1) (udział wynoszący 1/3).

(KW nr (...), k. 23-27)

W dniu 22 grudnia 2010 roku B. D. (z poprzedniego nazwiska P.) sprzedała G. K. cały należący do niego udział wynoszący 1/3 część zabudowanej nieruchomości, położonej w Ł. przy ulicy (...) pod nr (...), oznaczonej nr działki (...), o obszarze 1 164 m², objętej księgą wieczystą KW nr (...). Z § 5 umowy wynikało ponadto, że korzyści i ciężary wynikające z tejże umowy sprzedaży oraz uprawnienia współposiadania jej przedmiotu w zakresie jej odpowiadającym przechodzą na kupującą z dniem podpisania umowy sprzedaży.

Pierwotnie właścicielem tego udziału była H. P., która zmarła w dniu 10 maja 1973 r. Zgodnie z postanowieniem Sądu Powiatowego dla miasta Ł. w Ł. z dnia 29 kwietnia 1975 roku, sygn. akt V Ns II 652/75 spadek po niej na podstawie ustawy nabyli jej mąż A. P. i syn B. P. po 1/2 części. A. P. zmarł w dniu 25 października 1974r., spadek po nim nabył w całości na podstawie testamentu jego syn B. P.. Zmarł on w dniu 1 października 1987 r., zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Łodzi z dnia 29 sierpnia 1988 r. w sprawie V Ns II 800/88 spadek po nim na podstawie ustawy w całości nabyła jego żona B. P..

(umowa sprzedaży, k. 19-22)

W dniu 6 lipca 2015r. został zawarty aneks do w/w umowy sprzedaży zmieniający treść § 5 powołanej wyżej umowy, zgodnie z nowym brzmieniem korzyści i ciężary wynikające z niniejszej umowy oraz uprawnienia do współposiadania jej przedmiotu w zakresie jej odpowiadającym przechodzą na kupującą w dniu podpisania umowy sprzedaży tj. 22 grudnia 2010 roku, w szczególności dotyczy to korzyści i ciężarów powstałych przed dniem podpisania niniejszej umowy sprzedaży.

(akt notarialny - aneks, k. 10-11)

W dniu 2 lipca 2013 roku M. S. (1) sprzedał M. R. (1) cały należący do niego udział wynoszący 1/3 część zabudowanej nieruchomości, położonej w Ł. przy ulicy (...) pod nr (...), oznaczonej nr działki (...), o obszarze 1 164 m², objętej

księgą wieczystą KW nr (...). Z § 5 umowy wynikało ponadto, że korzyści i ciężary wynikające z tejże umowy sprzedaży oraz uprawnienia do współposiadania jej przedmiotu w zakresie jej odpowiadającym przechodzą na kupującą z dniem podpisania umowy sprzedaży.

Pierwotnie właścicielem tego udziału była A. Z.. Zmarła ona w dniu 3 marca 1982 r. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Łodzi z dnia 15 lipca 1982 r. , w sprawie V Ns I 480/82 spadek po niej na podstawie testamentu nabył M. S. (1) w całości.

(umowa sprzedaży, k. 12-16)

Zawartym z dnia 30 października 2014r. aneksem do w/w umowy sprzedaży zmieniono treść § 5 powołanej umowy. Zgodnie z jego nowym brzmieniem korzyści i ciężary wynikające z niniejszej umowy oraz uprawnienia do współposiadania jej przedmiotu w zakresie jej odpowiadającym przechodzą na kupującą z dniem dzisiejszym, w szczególności dotyczy to korzyści i ciężarów powstałych przed dniem podpisania niniejszej umowy sprzedaży.

(akt notarialny- aneks, k. 17-18)

Poprzednicy prawni G. K. oraz M. R. (1) nie ujawnili swoich praw w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.

(umowy sprzedaży, k. 12-16, k. 19-22)

W dniu 22 czerwca 1995 r. pomiędzy Miastem Ł. a B. B. (1) zawarta została mowa, na mocy której Miasto Ł. sprzedało B. B. (1) jako odrębną własność lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy (...) nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 39/1000 części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz oddało w użytkowanie wieczyste na 99 lat 39/1000 części działki gruntu znajdującej się pod budynkiem. Natomiast w dniu 27 października 1994r. została zawarta umowa, na mocy której Miasto Ł. sprzedało Z. i B. małż. S. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej jako odrębną własność lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy (...)wraz z udziałem wynoszącym 31/1000 części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz oddało w użytkowanie wieczyste na 99 lat 31/1000 części działki gruntu znajdującej się pod budynkiem, zaś w dniu 18 marca 1994 r. zawarta została umowa, na mocy której Miasto Ł. sprzedało małżonkom S. jako odrębną własność lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy (...) wraz z udziałem wynoszącym 34/1000 części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz oddało w użytkowanie wieczyste na 99 lat 34/1000 części działki gruntu znajdującej się pod budynkiem.

(okoliczność bezsporna)

W związku z powyższym w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...) jest wpisane ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w tej księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w związku z tym, iż Gminie Ł. przysługuje udział wynoszący 1/3 część nieruchomości objętej KW (...), zaś prawo użytkowania wieczystego związane z własnością lokalu mieszkalnego nr (...) objętego KW (...), lokalu mieszkalnego nr (...) objętego KW (...) i lokalu mieszkalnego nr (...) objętego KW (...) zostało ustanowione na całości w/w nieruchomości.

(KW nr (...), k. 23-27)

Pismem z dnia 7 czerwca 2013 r. G. K. zwróciła się do Administracji (...) (...) o wstrzymanie konkursu na wynajem lokalu (...) na terenie przedmiotowej nieruchomości i niezwłoczne przekazanie jej tego lokalu na jej własne potrzeby.

(pismo, k. 72)

W dniu 6 listopada 2013r. pomiędzy współwłaścicielami w/w nieruchomości została zawarta umowa w przedmiocie warunków korzystania z lokalu, na mocy której Gmina M. Ł. wyraziło zgodę na oddanie w wyłączne użytkowanie G.

K. lokalu nr (...) położonego w budynku w Ł. przy ul. (...) na parterze budynku – o łącznej powierzchni 58,78 m² z przeznaczeniem na lokal mieszkalny. G. K. zobowiązała się do ponoszenia opłat związanych z użytkowaniem w/w lokalu w wysokości 854,02 zł.

(umowa w przedmiocie warunków korzystania z lokalu, k. 73)

Wskazane lokale powódka wynajmuje osobom trzecim. Wyremontowała je i wyposażyla. Z tytułu najmu uzyskuje kwotę 700 zł za każdy lokal.

(zeznania powódki M. R., protokół rozprawy z dnia 25.01.2017r., adnotacja - 00:26:16, 00:27:13, k. 715)

Pismem z dnia 24 marca 2015r. Administracja Zasobów Komunalnych (...)przekazując rozliczenie finansowe zarządu nieruchomością za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. zamykające się nadwyżką kasową w ogólnej kwocie 66.312,00 zł, poinformowała powódkę G. K., iż przypadająca na nią kwota zysku, zgodnie z udziałem w nieruchomości do 1/3 części, wynosi 22.104,00 zł, przy czym Administracja dokonała potrącenia zadłużenia powódki z tytułu użytkowania lokalu nr (...), które na dzień 31.12.2014 r. wyniosło 11.350,52 zł. Wobec tego, dnia 24 marca 2015 r. przekazała na wskazany rachunek bankowy pozostałą po potrąceniu kwotę w wysokości 10.753,48 zł.

(pismo, k. 86)

Na terenie przedmiotowej nieruchomości istnieje Wspólnota Mieszkaniowa (...)w Ł..

(okoliczność bezsporna)

Do dnia 28 lutego 2013r. Wspólnotą Mieszkaniową na przedmiotowej nieruchomości administrowała Administracja (...) Łódź-Bałuty „Bałuty Stare I”. Następnie administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi na polecenie Wydziału Budynków i Lokali Urzędu Miasta Ł. zostało przekazane osobom komercyjnie trudniącym się zarządzaniem/administrowaniem nieruchomościami, w tym przypadku I. B..

(okoliczność bezsporna)

Przed Sądem Rejonowym na Ł. w Ł., w sprawie o sygn. akt II Co160/13 toczyła się sprawa z wniosku M. R. (1) i G. K. z udziałem Miasta Ł. Administracji Zasobów Komunalnych w Ł. o zewszwanie do próby ugodowej. Wnioskiem z dnia 20 listopada 2013r. M. R. (1) i G. K. wniosły o wezwanie uczestnika postępowania do zawarcia ugody, na podstawie której Miasto Ł. miało zapłacić na ich rzecz in solidum kwotę 160.000 zł w związku z zakwestionowaniem przez nie rozliczenia finansowego ze sprawowania zarządu w/w nieruchomością. Do zawarcia ugody jednak nie doszło.

(wniosek, k. 3-4 załączonych akt II Co160/13, protokół, k. 32 załączonych akt II Co160/13)

Następnie przed Sądem Rejonowym na Łodzi – Śródmieścia w Ł., w sprawie o sygn. akt II Ns 2508/13 toczyła się sprawa z wniosku M. R. (1) i G. K. z udziałem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...), Miasta Ł. Administracji Zasobów Komunalnych w Ł., K. O., J. O., B. B. (1), B. S. i M. S. (2) o ustanowienie zarządcy przymusowego.

Postanowieniem z dnia 28 maja 2014 roku, w sprawie o sygn. akt II Ns 2508/13 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi ustanowił zarządcę przymusowego Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi –Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...), wyznaczył zarządcą przymusowym w/w Wspólnoty Mieszkaniowej J. B. zamieszkałą w Ł. przy ul. (...).

(wniosek, k. 2-9 załączonych akt sprawy II Ns 2508/13, postanowienie, k. 185 załączonych akt sprawy II Ns 2508/13)

Przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, sygn. akt II Ns 3358/14 toczyło się postępowanie z wniosku G. K. oraz M. R. (1) przy udziale Miasta Ł. Administracji Zasobów Komunalnych w Ł. o wyznaczenie zarządcy rzeczą wspólną. W dniu 29 września 2015r. została zawarta ugoda, zgodnie z którą uczestnicy powierzyli

zarząd nieruchomością wspólną położoną w Ł. przy ul. (...) w zakresie współwłasności wnioskodawczyń i uczestnika postępowania – w tym w szczególności w zakresie zarządzania lokalami niewyodrębnionymi J. B. na okres od dnia 2 listopada 2015 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, za wynagrodzeniem w kwocie 400,00 zł brutto miesięcznie, obciążającym właścicieli proporcjonalnie do ich udziałów, z obowiązkiem sprawozdawczym zarządcy po upływie każdego roku kalendarzowego do końca I kwartału następnego roku.

(ugoda, k. 72 załączonych akt sprawy II Ns 3358/14)

W dniu 20 października 2015r. pomiędzy powódkami G. K., M. R. (1) i Miastem Ł. – Administracją Zasobów Komunalnych (...)a J. B. została zawarta umowa o zarządzanie w/w nieruchomością wspólną w zakresie współwłasności G. K., M. R. (1) i Miasta Ł..

Na mocy wskazanej umowy współwłaściciele, tj. G. K., M. R. (1) i Miasto Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych (...), każdy do 1/3 części, powierzyli J. B., (...) S.C.” z siedzibą w Ł. przy ul. (...) zarząd przedmiotową nieruchomością, w tym przede wszystkim z w zakresie zarządzania lokalami niewyodrębnionymi.

(umowa o zarządzanie, k. 67-69)

Pozwana ponosiła koszty utrzymania nieruchomości (w tym także nakłady remontowe) oraz koszty administrowania.

Wysokość czynszu za wynajem lokali w budynkach znajdującym się na wyżej wskazanej nieruchomości była ustalana przez zarządcę. Dla części lokali mieszkalnych naliczano czynsz najmu jak dla lokali socjalnych. Zdarzały się sytuacje, że lokatorzy nie płacili czynszu.

W okresie sprawowania przez pozwaną zarządu nad nieruchomością, stan techniczny budynków w roku 2003r. był co najmniej dostateczny. Odnośnie budynku frontowego, wykonano pięć prac remontowych, tj. w dniu 3.12.2005 r. nastąpił odbiór robót remontowo/ modernizacyjnych dot. wzmocnienia elementów więźby dachowej i odtworzenia fragmentu stropu nad ostatnią kondygnacją (nad lokalem nr (...)), w dniu 12.06. 2007 r. nastąpił odbiór prac remontowych dot. smarowania dachu, w dniu 12.11.2007r. odbiór robót dot. wymiany stolarki okiennej na klatce schodowej, w dniu 15.10.2008 r. odbiór malowania klatki schodowej, w dniu 26.06.2009 r. odbiór przeprowadzonego remontu prześwitu bramowego. Natomiast w budynku lewej oficyny, wykonano cztery prace remontowe, których odbiór nastąpił w dniach: 12.06.2007r. – smarowanie dachu, 12.11.2007r. - wymiana stolarki okiennej na klatce schodowej, 14.10. 2007r. – malowanie klatki schodowej oraz 16.07.2010r. – remont dachu wraz z przemurowaniem głowic kominowych i wymianą obróbek blacharskich.

(opinia biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami J. K., k. 335-442, ustna opinia uzupełniająca, protokół rozprawy z dnia 19.09.2016r., k. 494v.-495, adnotacja – 00:03:54, 00:18:04, 00:27:09 oraz załączona do akt sprawy dokumentacja techniczna)

Pozwana sporządziła kasowe rozliczenie nieruchomości współwłasnej położonej w Ł. przy ul. (...) za okres od I 2004 r. do II 2013 r., nadwyżka z rozliczenia nieruchomości wyniosła 10.134.45 zł, następnie w dniu 13 maja 2014 r. za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. – nadwyżka wyniosła 9.725,11 zł oraz w dniu 12 marca 2015 r. za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. – nadwyżka wyniosła 66.312 zł.

(zestawienia, k. 78, 81, 85)

Powódka M. R. (1) z tytułu rozliczeń nadwyżki otrzymała od pozwanej kwotę 28.723,86 zł, tj. w dniu 13.01.2015 r. otrzymała kwotę 3.378,15 zł z tytułu rozliczenia za okres I 2004 r. – II 2013 r., w dniu 20.10.2014 r. kwotę 1.928,08 zł z tytułu rozliczenia zysku za 2013 r., w dniu 13.01.2015 r. kwotę 1.313,63 zł z tytułu rozliczenia zysku za 2013 r. oraz w dniu 24.03.2015 r. kwotę 22.104,00 zł z rozliczenia zysku za 2014 r.

(potwierdzenia przelewów, k. 82, 83, 88)

Powódka G. K. z tytułu rozliczeń nadwyżki otrzymała od pozwanej kwotę 17.373,34 zł, tj. w dniu 13.01.2015 r. otrzymała kwotę 3.378,15 zł z tytułu rozliczenia za okres I 2004 r. – II 2013 r., w dniu 14.11.2014 r. kwotę 3.241,71 zł z tytułu rozliczenia za 2013 r. oraz w dniu 24.03.2015 r. kwotę 10.753,48 zł z tytułu rozliczenia za 2014 r.

(potwierdzenia przelewów, k. 80, 84, 87)

Nieruchomość przy ulicy (...) jest zlokalizowana w zwartej zabudowie północnej przy ulicy. Znajduje się na niej podpiwniczony, dwupiętrowy z poddaszem użytkowym, murowany budynek frontowy, w którym na parterze umiejscowione są dwa lokale użytkowe (sklep mięsno – wędliniarski i sklep z artykułami gospodarstwa domowego), zaś na pozostałych kondygnacjach (I, II piętro i poddasze) lokale mieszkalne oraz dwupiętrowy, murowany, podpiwniczony budynek lewej oficyny, w którym na wszystkich kondygnacjach znajdują się lokale mieszkalne oraz budynek gospodarczy. Wjazd na nieruchomość odbywa się prześwitem bramowym z ulicy. Budynki są wyposażone w instalację elektryczną i wodno – kanalizacyjną oraz posiadają ogrzewanie piecowe bądź elektryczne. Zostały wybudowane w pierwszej dekadzie XX wieku (ok. 1909 roku).

W obu budynkach wielomieszkaniowych nieruchomości przy ul. (...) na dzień 30 listopada 2015 roku znajdowały się 23 lokale mieszkalne (w tym lokal nr (...)) i 2 lokale użytkowe, wyposażone w instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną i gazową oraz węzły sanitarne.

Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 719,58 m², zaś lokali użytkowych - 173,87m².

Prawidłowe zarządzanie nieruchomością polega przede wszystkim na: podejmowaniu decyzji i dokonywaniu wszelkich skutecznych 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), płaty związane z utrzymaniem porządku i czystości, opłaty za dostarczane media do pomieszczeń użytku wspólnego, ubezpieczenia i podatki oraz wynagrodzenie zarządcy. Koszty zarządu nieruchomością zostały wskazane przy prawidłowym jego sprawowaniu, obejmujące wynagrodzenie zarządu w górnych jego granicach. Także uwzględnieniu podlegał podatek od nieruchomości w wysokości w jakiej powinien być opłacany (bez brania pod uwagę, iż podatek od nieruchomości naliczany był od roku 2003 do 2015 nieprawidłowo – znacznie zaniżony, z uwagi, iż nieruchomość traktowano jako wchodzącą w skład komunalnych zasobów mieszkaniowych, co skutkowało, iż nie płacono podatku od nieruchomości za grunty oraz nie naliczano podatku od lokali użytkowych).

Kwoty wydatkowane przez pozwaną na utrzymanie stanu technicznego budynków przedmiotowej nieruchomości są wątpliwe z punktu widzenia realnego wykonania tych remontów.

Koszt utrzymania stanu technicznego, nie pozwalający na degradację budynku, zależy przede wszystkim od wieku budynku i jego standardu. Wysokość niezbędnych wydatków na utrzymanie stanu technicznego przedmiotowej nieruchomości, przy prawidłowo sprawowanym zarządzie, powinna wynosić 0,50 % wartości wskaźnika Wp. (zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody (...) w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Ł.), z uwagi na konieczność poniesienia wyższych kosztów na polepszenie stanu technicznego.

Łącznie wydatki na utrzymanie stanu technicznego w okresie od 1 grudnia 2003r. do 31 października 2015r., zapewniające utrzymanie zarówno budynku mieszkalnego jak i całej nieruchomości w co najmniej zadawalającym stanie technicznym jak i gwarantujące z uwagi na wygląd i stan techniczny wszystkich lokali ich gotowość do wynajmu powinny wynosić 219.044 zł.

Współczynnik efektywności najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych dla budynków o parametrach odpowiadających budynkowi przy ul. (...) w Ł. przy prawidłowo sprawowanym zarządzie, uwzględniając stosunkowo małą powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i atrakcyjną lokalizację lokali użytkowych, nie powinien być niższy niż 90 % dla lokali mieszkalnych i mniejszy niż 95 % dla lokali użytkowych.

Podstawowym obowiązkiem zarządzającego było ustalanie realnych, wolnorynkowych stawek czynszu najmu. Pozwana do daty 2 lipca 2013r. naliczała stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych na poziomie czynszu regulowanego traktując budynek jako budynek komunalny, zdecydowanie niższe w stosunku do rynkowych (przez lata naliczano nawet czynsz jak dla socjalnych – wielokrotnie niższy także od czynszu regulowanego).

Wysokość stawki czynszu najmu możliwa do uzyskania z tytułu najmu lokali mieszkalnych przedmiotowej nieruchomości, przy prawidłowym sprawowaniu zarządu powinna wynieść w okresie od 1 grudnia 2003r. do 31 grudnia 2004r. – 4,9 zł/ m2, w 2005r. – 5,48 zł/m2, w 2006r. - 5,99 zł/m2, w 2007r. - 6,26 zł/m2, w 2008r. - 7,08 zł/m2, w 2009 - 8,66 zł/m2, w 2010 - 9,03 zł/m2, w 2011r. - 9,19 zł/, w 2012r. – 9,36 zł/m2, w 2013r. - 9.83 zł/ m2, w okresie od 1 stycznia 2014r. do 31 października 2015r. - 10,93 zł/m2, zatem łączna wysokość czynszu możliwa do uzyskania z tytułu najmu lokali mieszkalnych przedmiotowej nieruchomości, przy przyjęciu 100 % efektywności najmu, w okresie od 1 grudnia 2003 r. do 31 października 2015r. powinna wynosić 828.694 zł.

Natomiast możliwa do uzyskania wysokości stawek czynszu z tytułu najmu dwóch lokali użytkowych o pow. użytkowej - 173, 87 m2, znajdujących się na parterze budynku przy ulicy (...) w Ł., wyniosła: w okresie od 1 grudnia 2003r. do 31 grudnia 2004r. – 24 zł/m2, w 2005r. 26 zł/m2, w 2006r. – 28 zł/m2, w 2007r. -28 zł/m2, w 2008r. i 2009r. – 30zł/ m2, w 2010r. i 2011r. - 32zł/m2, w 2012r. i 2013r. – 34 zł/m2, zaś w okresie od 1 stycznia 2014r. do 31 października 2015r. – 35 zł. Zatem łącznie we wskazanym okresie wyniosłaby 759.810 zł.

Łączny realny przychód z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych przy prawidłowym sprawowaniu zarządu przedmiotową nieruchomością od 1 grudnia 2003 roku do 31 października 2015 roku, przy uwzględnieniu rynkowej efektywności najmu, wyniosłby co najmniej 1.467.645 zł (lokale mieszkalne, przy założeniu 90% rynkowej efektywności najmu – 745.825 zł oraz lokale użytkowe, przy założeniu 95% rynkowej efektywności najmu – 721.820 zł). Łączne koszty przy prawidłowym sprawowaniu zarządu, umożliwiające uzyskanie realnego przychodu i nie powodujące zużycia technicznego budynku wyższego, niż wynikałoby z zużycia naturalnego /sukcesywnie naprawianego/ powinny wynosić 513.116 zł (na wskazaną kwotę składają się: utrzymanie stanu technicznego - 219.044 zł, utrzymanie porządku i czystości - 64.150 zł, media pomieszczeń wspólnych - 25.750 zł, podatki - 51.632 zł, ubezpieczenie budynku – 15.425 zł, wynagrodzenie zarządcy – 137.115 zł). Uwzględnieniu podlegały rynkowe stawki za utrzymanie czystości, sprząatanie i wynagrodzenia dozorczy.

Zatem wynik finansowy za okres od 1 grudnia 2003 roku do 31 października 2015 roku wyniosłby: 1.467.645 zł – 513.116 zł = 954.529 zł.

Nadto należało uwzględnić realny do uzyskania czynsz z tytułu wynajmu budynku gospodarczego (o pow. 90 m2), przy 90 % efektywności najmu wniósłby (143 miesiące x 300 zł /miesiąc x 90 %) 38.610 zł. Przy czym uwzględnieniu podlegała jedynie 1/3 części tego budynku (60 m2 nie nadawało się do wynajmu).

Wobec powyższego łączna kwota przy prawidłowym sprawowaniu zarządu przedmiotową nieruchomością wynosiłaby **993.139 zł (954.529 zł + 38.610 zł)**.

Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się także garaż. Wjazd do niego jest również na terenie tej nieruchomości. Znaczna część garażu znajduje się na działce przyległej. Dlatego też nie uwzględniono kosztów jego wynajmu. Właściciel nie posiadając tytułu prawnego do całego garażu nie może nim dysponować.

Odnośnie lokalu mieszkalnego nr (...) (pow. użytkowa 58,78 m², po połączeniu w jeden lokal samodzielnych dotychczas lokali nr (...) zwiększeniu uległa powierzchnia tego lokalu o część wspólnego korytarza), należało przy obliczaniu możliwego do uzyskania realnego dochodu uwzględnić stawkę 9 zł/m². Wprawdzie powódka G. K. podpisała umowę na wynajem tego lokalu od listopada 2013r. przy stawce 14 zł za m², jednakże powódka doposażyła lokale i rozdzieliła je na mniejsze. Za lokale o powierzchni 18 m² możliwa jest do uzyskania nawet stawka 25 zł/m²

(opinia biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami J. K., k. 335-442, ustna opinia uzupełniająca, protokół rozprawy z dnia 19.09.2016r., k. 494v.-495, adnotacja – 00:03:54, 00:18:04, 00:27:09)

Powódki zawierając umowy sprzedaży, aneksowane odpowiednio w dniu 30 października 2014 roku i 6 lipca 2015 roku nabyły wszelkie korzyści i ciężary wynikające z umowy oraz uprawnienia do współposiadania przedmiotu sprzedaży. Przy zawarciu umów strony ustaliły, że na powódki przechodzą wszelkie prawa i obowiązki związane z udziałem w nieruchomości. Strony zawierając umowy miały na myśli również wszelkie koszty to jest wydatki i korzyści wynikające z zarządzania nieruchomością. M. R. (1) uczestniczy w zarządzie od zmiany zarządcy tj. od połowy 2014 r. w części dotyczącej wspólnoty, a w części dotyczącej współwłasności od grudnia 2015r. Podejmowane przez nią wcześniejsze próby objęcia funkcji członka zarządu były bezskuteczne.

Na początku 2011r. powódka M. R. (1) działając jako pełnomocnik G. K. zwracała się do Administracji(...) starając się uzyskać jak najwięcej informacji o przedmiotowej nieruchomości, o stawkach czynszu. Wtedy także zaczęła podejmować próby objęcia funkcji członka zarządu. Chciała zapoznać się z dokumentacją techniczną, remontową i rozliczeniem finansowym. Otrzymała tylko rozliczenie wspólnoty, nie dostała rozliczenia zarządu.

Powódki miały zastrzeżenia, odnośnie sprawowanego zarządu, co wysokości stawek czynszu oraz przeprowadzanych przez pozwaną na w/w nieruchomości remontów. W lipcu 2013r. powódka M. R. (1) zwołała w tym przedmiocie zebranie z inspektorami zatrudnianymi przez pozwaną. G. K. oraz M. S. (1) sprzeciwili się planowanemu remontowi elewacji budynku przy ul. (...) w Ł., bowiem, w ich ocenie, miał on dotyczyć jedynie kwestii kosmetycznych. Informowali pozwaną, otrzymanym przez nią w dniu 31 maja 2013r. pismem, iż nie wyrażają zgody na żadne prace remontowe bez wcześniejszego uzgodnienia z nimi.

Powódka we wrześniu 2013 r. zwracała się do pozwanej o podwyższenie stawek czynszu (w lokalach mieszkalnych - 12 zł netto, a dla użytkowych - 35 zł netto), jednak spotkała się z odmową strony pozwanej. Jednak pozwana podniosła stawki czynszu w lokalach sklepowych na kwotę 35 zł brutto, podpisała w tym zakresie aneks z najemcami, nie informując o tym powódek.

(zeznania powódki M. R., protokół rozprawy z dnia 25.01.2017r., adnotacja - 00:09:37-00:50:46, k. 714v.-716, pismo, k. 71, pisma dot. podwyżek czynszu, k. 74-76)

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

(okoliczność bezsporna)

Przed Sądem Okręgowym w Łodzi, sygn. akt II C 849/11 toczy się postępowanie o ustalenie nieważności czynności prawnych – umów, na mocy których miasto Ł. zbyło na rzecz osób fizycznych lokale mieszkalne. Zostało ono zawieszono, z uwagi na toczące się przez Sądem Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi postępowanie II Ns 221/12 w przedmiocie wniosku Miasta Ł. o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności udziałów powódek.

(okoliczność bezsporna, nadto zeznania powódki M. R., protokół rozprawy z dnia 25.01.2017r., adnotacja - 00:32:27, k. 715v.)

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, Sąd oparł się na powołanych dowodach z dokumentów, opinii biegłego sądowego oraz zeznaniach powódki M. R. (1).

Dowód z opinii biegłych 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 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 4/2001, poz. 64). Złożona w rozpoznawanej sprawie opinia biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami J. K., odznacza się pełną przydatnością dowodową w świetle powołanych kryteriów, zaś wszystkie, zgłaszane przez strony wątpliwości i zastrzeżenia do wniosków opinii zostały wyczerpująco wyjaśnione w opinii uzupełniającej. Biegły ustosunkował się także do podnoszonych przez stronę pozwaną zastrzeżeń odnośnie zastosowania zawyżonych stawek czynszu w przypadku lokali użytkowych wskazując, iż nie przyjął najwyższych stawek uzyskiwanych przez właścicieli prywatnych. Strona powodowa nie kwestionowała powyższej opinii. Powódka w ostatnim piśmie procesowym podjęła bezskuteczną polemikę z opinią odnośnie zasadności uwzględnienia kosztów dla zarządcy.

Na rozprawie w dniu 19 września 2016r. Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, uznając go za zbędny i zmierzający jedynie do przedłużenia postępowania. Zauważyć należy, iż biegły z zakresu zarządzania nieruchomościami J. K. sporządzając opinię w niniejszej sprawie uwzględnił koszty zarządu przedmiotową nieruchomością, które zostałyby poniesione przy prawidłowym jego sprawowaniu (w tym koszty remontów, utrzymania części wspólnych, sprzątnięcia, i.t.d.). Przytoczyć tutaj trzeba stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 13 stycznia 2016 r., CSK 262/15, (Legalis nr 1460401), zgodnie z którym Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna. Sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego czy też opinii instytutu tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie powódki M. R. (1) i G. K. żądały zasądzenia odpowiednio kwot 509.217,64 zł oraz 520.568,16 zł tytułem rozliczenia przychodów z nieruchomości.

Na mocy umów notarialnych powódki nabyły, tak udziały we współwłasności, jak i korzyści i ciężary wynikające z umowy sprzedaży oraz uprawnienia do współposiadania jej przedmiotu. W toku zeznań powódka wyjaśniła, że zgodną wolą stron umów było przeniesienie na nabywcę wszelkich ciężarów i korzyści związanych także z zarządem nieruchomością. Stosownie do treści przepisu art. 509 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią, zaś 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). W niniejszej sprawie zakres umowy cesji związanej z umową sprzedaży udziałów w nieruchomości nie był sporny. Uznać zatem należy, że wraz z umową nabycia prawa własności 1/3 nieruchomości każda z powódek nabyła proporcjonalnie do udziału roszczenia i zobowiązania z nim związane, a zatem wynikające także z posiadaniem i zarządzaniem nieruchomością.

Roszczenia powodów w rozpoznawanej sprawie znajdują swoje oparcie w przepisach dotyczących tzw. roszczeń współwłaściciela - 206 k.c i 207 kc.

Pojęcie współwłasności dopuszcza różne sposoby posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli. Mieści się w nim bezpośrednie i wspólne posiadanie całej rzeczy oraz korzystanie z niej przez współwłaścicieli, bezpośrednie i wyłączne posiadanie oraz korzystanie przez współwłaścicieli z wydzielonych im części rzeczy wspólnej, a także pośrednie posiadanie i korzystanie przez współwłaścicieli z całej rzeczy wspólnej przez pobieranie pożytków cywilnych, np. gdy rzecz wspólna została oddana w najem lub dzierżawę. Artykuł 206 k.c. ma na względzie tylko bezpośrednie i wspólne posiadanie oraz korzystanie przez wszystkich współwłaścicieli z całej rzeczy. Ten określony ustawą sposób posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej jest aktualny tylko wtedy, gdy odmienny sposób nie został przewidziany w umowie współwłaścicieli lub orzeczeniu sądu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07, OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 96).

Według art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli. Jeżeli więc w danym przypadku stosuje się art. 206 k.c., gdyż sposobu posiadania rzeczy wspólnej nie normuje umowa współwłaścicieli ani orzeczenie sądu, każdy współwłaściciel jest uprawniony do bezpośredniego posiadania całej rzeczy wspólnie wraz z pozostałymi współwłaścicielami; granicą jego uprawnienia jest takie samo uprawnienie każdego z pozostałych współwłaścicieli. W konsekwencji współwłaściciel, który pozbawia innego współwłaściciela posiadania na zasadach określonych w art. 206 k.c., narusza jego uprawnienie wynikające ze współwłasności, a sam, w zakresie, w jakim posiada rzecz i korzysta z niej w sposób wykluczający posiadanie i korzystanie innych współwłaścicieli, działa bezprawnie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06). Jeżeli zatem ze względu na charakter rzeczy wspólnej możliwe jest korzystanie z niej przez każdego współwłaściciela niezależnie od korzystania przez pozostałych współwłaścicieli, współwłaściciel, którego uprawnienie zostało w powyższy sposób naruszone, może na podstawie art. 222 § 1 w związku z art. 206 k.c. dochodzić od współwłaściciela, korzystającego z rzeczy w sposób wykluczający jego współposiadanie, roszczenia o dopuszczenie do współposiadania. Gdy natomiast ze względu na charakter rzeczy wspólnej wykonywanie posiadania zakłada zgodne współdziałanie współwłaścicieli, współwłaściciel pozbawiony posiadania rzeczy przez innego współwłaściciela może wystąpić do sądu o podział rzeczy wspólnej do korzystania (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13.03.2008r. w sprawie III CZP 3/08, uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1963 r., III CO 33/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 22, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 października 1973 r., III CRN 247/73, OSNCP 1974, nr 9, poz. 151, i z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 325/01, nie publ., oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07). Stosownie zaś do treści art. 207 k.c. przychody i pożytki z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów, w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

W związku z tym pozwany na podstawie ww przepisów obowiązany jest do zapłaty na rzecz powodów m.in. wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 26 września 2007 roku, I ACa 522/07).

Drugą alternatywną podstawą odpowiedzialności mogą być art. 752 i nast. k.c., regulujące prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwane Miasto Ł., będące współwłaścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) sprawowało zarząd nad tą nieruchomością bez zgody pozostałych współwłaścicieli i bez podstawy prawnej w zakresie przekraczającym jego udział. Zarządzanie to stanowiło zatem prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia w rozumieniu przepisów art. 752-757 k.c. Dopiero w dniu 20 października 2015r. została zawarta umowa o zarządzanie w/w nieruchomością wspólną w zakresie współwłasności G. K., M. R. (1) i Miasta Ł., na mocy której współwłaściciele zlecieli zarząd nieruchomością wspólną J. B..

Zgodnie z powołanym art. 752 k.c. obowiązkiem prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia jest działanie z korzyścią dla osoby, której sprawy prowadzi i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, zaś w czynnościach tych obowiązany jest do należytej staranności (art. 752 k.c.). Zgodnie zaś z art. 753 § 2 k.c. prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien wydać osobie, której sprawę prowadził wszystko, co przy prowadzeniu sprawy dla niej uzyskał. Art. 754 k.c. stanowi:

„kto prowadzi cudzą sprawę wbrew wiadomej mu woli osoby, której sprawę prowadzi, nie może żądać zwrotu poniesionych wydatków i odpowiedzialny jest za szkodę, chyba że wola tej osoby sprzeciwia się ustawie lub zasadom współżycia społecznego”.

W myśl art. 355 k.c. stanowi zaś, iż 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).

Mając na uwadze powyższe, w okolicznościach niniejszej sprawy należy stwierdzić, dokonując analizy stopnia należytej staranności, do jakiej zobowiązana była strona pozwana na gruncie powołanego art. 355 k.c., że winna to być staranność wymagana od profesjonalisty w dziedzinie administrowania nieruchomościami, któremu powinny być znane zasady sprawowania zarządu i ustalania stawek czynszu najmu.

Przepis art. 752 k.c. w zw. z art. 361 k.c. statuuje odpowiedzialność, zasadzającą się na kryterium szkody, wynikłej z braku należytej staranności. W okolicznościach niniejszej sprawy szkoda strony powodowej stanowić więc będzie stratę w postaci różnicy pomiędzy czynszem pobranym a czynszem, który mógłby być pobrany przy prawidłowym zarządzaniu nieruchomością (przy uwzględnieniu zasad wskazanych przez biegłego), w okresie objętym pozwem, po uwzględnieniu poniesionych kosztów.

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. Podstawowym obowiązkiem zarządzającego było ustalanie realnych, wolnorynkowych stawek czynszu najmu.

W ślad za opinią biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami, zauważyć należy, iż w okresie dochodzonym pozwem ustalone przez stronę pozwaną stawki czynszu z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych na w/w nieruchomości były zdecydowanie zaniżane w stosunku do możliwych do uzyskania i uzyskiwanych, nadto dla części lokali mieszkalnych czynsz najmu był naliczany jak w przypadku lokali socjalnych, zatem wielokrotnie niższy.

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

W ocenie Sądu strona powodowa wykazała wszystkie przesłanki odpowiedzialności strony pozwanej. W toku postępowania udowodniła, że poniosła szkodę majątkową, pozostającą w adekwatnym związku przyczynowym z zwinionym zachowaniem pozwanego.

W niniejszej sprawie ustalając wysokość szkody poniesionej przez stronę powodową, Sąd oparł się na opinii wydanej przez biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami J. K.. Wynika z niej, że możliwy do uzyskania łączny realny przychód z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych przy prawidłowym sprawowaniu zarządu przedmiotową nieruchomością od 1 grudnia 2003 roku do 31 października 2015 roku, przy uwzględnieniu rynkowej efektywności najmu, wyniósłby 1.467.645 zł (lokale mieszkalne – 745.825 zł oraz lokale użytkowe – 721.820 zł) oraz z tytułu wynajmu budynku gospodarczego - 38.610 zł, zaś łączne koszty przy prawidłowym sprawowaniu zarządu, umożliwiające uzyskanie realnego przychodu i nie powodujące zużycia technicznego budynku wyższego, niż wynikałby z zużycia naturalnego, stanowią kwotę 513.116 zł (na wskazaną kwotę składają się: utrzymanie stanu technicznego - 219.044 zł, utrzymanie porządku i czystości - 64.150 zł, media pomieszczeń wspólnych - 25.750 zł, podatki - 51.632 zł, ubezpieczenie budynku – 15.425 zł, wynagrodzenie zarządcy – 137.115 zł).

Tym samym łączna kwota przy prawidłowym sprawowaniu zarządu przedmiotową nieruchomości wynosiłaby **993.139 zł.**

Każdej z powódek jako współwłaścicielce w 1/3 części nieruchomości, w oparciu o przepis art. 207 k.c. należy się udział wynoszący 1/3 dochodów, co stanowi kwotę 331.046,33 zł (1/3 z 993.139 zł).

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego powódka M. R. (1) tytułem rozliczenia dochodów z nieruchomości za okres objęty pozwem otrzymała już kwotę w łącznej wysokości 28.723,86 zł. Tym samym zasądzeniu na jej rzecz podlegała kwota 302.322,47 zł (331.046,33 zł - 28.723,86 zł). W pozostałym zakresie powództwo, jako nieuzasadnione podlegało oddaleniu.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń stanu faktycznego wynika, iż powódka G. K. tytułem rozliczenia dochodów z nieruchomości za okres objęty pozwem otrzymała już kwotę w łącznej wysokości 17.373,34 zł. Odnosząc się zaś do wskazywanego przez stronę pozwaną dokonania przez nią potrącenia kwoty 11.350,52 zł, mającej wysokością odpowiadać zadłużeniu powódki z tytułu użytkowania lokalu nr (...), w ocenie Sądu nie może być ono uznane za skuteczne.

Przypomnieć tutaj należy, iż zgodnie z art. 499 k.c. potrącenie odbywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Ta instytucja prawa materialnego, unormowana została w art. 498 k.c., zgodnie z jego brzmieniem, gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

Oświadczenie o potrąceniu jest czynnością materialnoprawną, powodującą odpowiednie umorzenie wzajemnych wierzytelności, natomiast zarzut potrącenia jest czynnością procesową, polegającą na żądaniu oddalenia powództwa w całości lub w części z powołaniem się na okoliczności, że roszczenie objęte pozwem wygasło wskutek potrącenia (wyrok SN z dnia 23 stycznia 2004 r., III CK 251/02, Legalis nr 65113)

W aspekcie procesowym strona stosunku cywilnoprawnego może podnieść zarzut potrącenia wierzytelności w oparciu o oświadczenie złożone poza procesem, lub też dokonać czynności o dwojakim, mieszanym charakterze materialno-procesowym: zgłosić zarzut potrącenia wierzytelności, obejmujący także stosowne oświadczenie woli (w przypadku nie złożenia takiego oświadczenia wcześniej).

W rozpoznawanej sprawie, strona pozwana nie tylko nie wykazała wyliczenia kwoty przedstawionej do potrącenia, ani uprawnienia osoby mającej złożyć wskazane oświadczenie, ale także w toku całego procesu nie zgłosiła zarzutu potrącenia przysługującej jej, w jej ocenie, wierzytelności.

Mając na uwadze powyższe, zasądzeniu na rzecz powódki G. K. podlegała kwota 313.672,99 zł (331.046,33 zł - 17.373,34 zł). W pozostałym zaś zakresie powództwo, jako nieuzasadnione podlegało oddaleniu.

W ocenie Sądu nie można zgodzić się z prezentowanym przez powódki poglądem, iż stronie pozwanej nie należy się wynagrodzenie z tytułu sprawowanego zarządu. Zauważyć należy, iż poprzednicy prawni powódek nie byli ujawnieni w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu strona powodowa nie wykazała, by podejmowali oni próby sprawowania zarządu nad przedmiotową nieruchomością.

Nie znajduje tutaj zastosowania art. 754 k.c., wobec nie wykazania przez powódki, by działanie pozwanego było prowadzone wbrew wiadomej mu woli osoby, której sprawę prowadzi. Tym samym mając na uwadze powołane powyżej przepisy regulujące zagadnienie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, tj. 752 k.c. - 757 k.c., Sąd stanął na stanowisku, iż pozwanemu należało się wynagrodzenie za sprawowanie zarządu i w zakresie jego wysokości oparł się na opinii biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami. Nie można przy tym stracić z pola widzenia faktu,

odnosząc się do okresu wskazanego w pozwie, iż nad przedmiotową nieruchomością musiał być sprawowany zarządu nieuchronnie generuje koszty związane z wynagrodzeniem zarządcy. Wyliczenie zatem możliwych do uzyskania przychodów z nieruchomości bez uwzględnienia tych kosztów mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego wzbogacenia strony powodowej.

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.

W niniejszej sprawie powódki wnosili o zasądzenie odsetek za opóźnienie od przyznanych na ich rzecz kwot od dnia doręczenia stronie pozwanej odpisu pozwu. Mając na uwadze, iż w niniejszej sprawie brak było zwrotnego potwierdzenia odbioru pozwu, należało przyjąć, iż doręczenie pozwu stronie pozwanej najpóźniej nastąpiło w dniu 15 marca 2016r. (data odpowiedzi na pozew), wobec czego zasądzeniu podlegały ustawowe odsetki za opóźnienie od tej daty.

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

Postanowieniem z dnia 1 lutego 2016r. Sąd Okręgowy w Łodzi zwolnił powódki częściowo od kosztów sądowych, tzn. M. R. (1) ponad 1.000 zł każdorazowej należności, zaś G. K. ponad 500 zł każdorazowej należności.

Powódka M. R. (1) poniosła koszty procesu w łącznej kwocie 16.400 zł. Złożyły się na nią: 1.000 zł z tytułu częściowej opłaty od pozwu, 1.000 zł z tytułu wydatków na poczet wynagrodzenia biegłych oraz 14.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (ustalone w oparciu o § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. - Dz.U. z 2015 r. poz. 1800, w brzmieniu obowiązującym na dzień wniesienia pozwu w niniejszej sprawie), natomiast koszty procesu wyłożone przez pozwanego wyniosły 14.400 zł (koszty zastępstwa procesowego). Łącznie wyłożone przez strony koszty procesu wyniosły 30.800 zł.

Powódka M. R. (1) wygrała proces w 58,1 % (przyznana kwota wyniosła 302.322,47 zł, zaś roszczenie wynosiło 509.217,64 zł). Powinna ponieść koszty procesu w kwocie (41,9 % x 30.800 zł) 12.905,20 zł, ponieważ faktycznie wyłożone przez nią koszty procesu wyniosły 16.400 zł, przysługuje jej zwrot w kwocie 3.495 zł.

Powódka G. K. poniosła koszty procesu w łącznej kwocie 1.000 zł (500 zł z tytułu częściowej opłaty od pozwu oraz 500 zł z tytułu wydatków na poczet wynagrodzenia biegłych), natomiast koszty procesu wyłożone przez pozwanego wyniosły 14.400 zł (koszty zastępstwa procesowego). Łącznie wyłożone przez strony koszty procesu wyniosły 15.400 zł.

Ta powódka wygrała proces w 60,2 % (przyznana kwota wyniosła 313.672,99 zł, zaś roszczenie wynosiło 520.568,16 zł).

Pozwany przegrał sprawę w 60,2% i w tym zakresie obciążają go koszty procesu 9.271 zł (60,2 % x 15.400 zł), ponieważ faktycznie wyłożone przez niego koszty procesu wyniosły 14.400 zł, przysługuje mu zwrot od powódki w kwocie 5.129 zł (14.400 zł – 9.270,80 zł).

W toku procesu, w związku ze zwolnieniem powódek w części od kosztów sądowych, powstały nieuiszczone koszty sądowe wysokości 13.171,56 zł, obejmujące wynagrodzenie biegłego sądowego. Obowiązkiem ich poniesienia, stosownie do dyspozycji art. 113 ust. 1 i 2 u.k.s.c., należało obciążyć strony, proporcjonalnie do tego w jakiej części każda z nich wygrała i odpowiednio – przegrała proces. Ponieważ koszty poniesione były wspólnie i niepodzielnie, Sąd obciążył pozwanego kwotą 7.784,40 zł biorąc pod uwagę średni procent przegrania w obu sprawach w 59,1 %).

Natomiast, w pozostałej części, stanowiącej kwotę 5.387,16 zł Sąd obciążył powódki po połowie i nakazał ściągnąć z zasądzanego na rzecz każdej z powódek roszczenia kwotę po 2.693,59 zł.

z/ odpisy wyroku z uzasadnieniem doręczyć powódce M. R. i pełnomocnikowi pozwanego.