

UZASADNIENIE

8 września 2015 roku G. K. wniosła pozew przeciwko Miastu Ł., domagając się zasądzenia na swoją rzecz 250'000,00 zł tytułem rozliczenia z zarządu nieruchomości położoną w Ł. przy ul. (...), wykonywanego przez pozwanego, za okres od 1 stycznia 2004 roku do 30 września 2013 roku w odniesieniu do udziału w wysokości 1/3 we współwłasności tej nieruchomości oraz za okres od 1 czerwca 2005 roku do 30 września 2013 roku w odniesieniu do udziału w wysokości 2/3 we współwłasności tej nieruchomości. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu. W związku z tymi rozliczeniami powódka uznała zasadność kosztów zarządu do kwoty 88'217,96 zł.

Pozwany, któremu doręczono odpis pozwu 11 grudnia 2015 roku, nie uznał powództwa wnosząc o jego oddalenie i zasądzenie kosztów procesu od powódki na rzecz pozwanego. Gmina podniosła zarzut przedawnienia roszczenia za okres poprzedzający 1 sierpnia 2005 roku, zarzut bezzasadności roszczeń za okres od 1 października 2012 roku w związku z przejściem w tej dacie zarządu nieruchomości przez powódkę, zarzut poniesienia kosztów zarządu, zarzut wypłacenia na rzecz powódki 2'800,00 zł oraz 4'410,29 zł na rzecz pozostałych uprawnionych, z tytułu rozliczenia z zarządu za okres objęty pozwem.

W piśmie z 17 lutego 2016 roku powódka wskazała na bezzasadność zarzutu przedawnienia wobec tego, że wspólnie z innymi współwłaścicielami wystąpiła 27 grudnia 2013 roku z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej. Powódka uznała zasadność zarzutu braku legitymacji w dochodzeniu roszczeń za okres po 1 października 2012 roku i w związku z tym zmodyfikowała podstawę faktyczną powództwa poprzez stosowne ograniczenie okresu, za który domaga się rozliczenia. Ponadto, powódka przyznała fakt otrzymania przez uprawnionych wypłat wskazanych przez pozwanego, natomiast zakwestionowała częściowo koszty remontów ujęte, jako koszty zarządu, wskazując na nieudowodnienie, że remonty zostały przeprowadzone i były one konieczne oraz nieudowodnienie ich wartości. W tym zakresie G. K. uznała za uzasadnione wydatki poniesione przez pozwanego do kwoty 99'664,06 zł i ograniczyła powództwo do kwoty 200'947,94 zł cofając je w pozostałym zakresie, na co pozwany wyraził zgodę podczas rozprawy odbytej 25 lutego 2016 roku.

Stan faktyczny:

14 stycznia 2011 roku G. K. nabyła udział w wysokości 1/3 we współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Aneksem do umowy sprzedaży z 14 stycznia 2011 roku, zawartym 27 marca 2012 roku strony postanowiły, że wszelkie korzyści i ciężary wynikające z umowy sprzedaży (w tym również powstałe przed jej zawarciem) oraz uprawnienia do współposiadania nieruchomości, jej używania i korzystania z niej w zakresie odpowiadającym nabyciu przechodzą na kupującą z dniem zawarcia umowy sprzedaży.

/ umowa sprzedaży – k 7-9, aneks do umowy sprzedaży – k 10 /

15 maja 2015 roku G. K. oraz pozostali współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) sprzedali swoje udziały I. G.. W ramach tej umowy powódka przejęła wszystkie pożytki z nieruchomości i związane z nią zobowiązania z okresu poprzedzającego 15 maja 2015 roku.

/ umowa sprzedaży – k 11- 14 /

Miasto Ł. sprawowało zarząd nad przedmiotową nieruchomością do 1 października 2012 roku bez umowy zawartej ze współwłaścicielami. W tym dniu zarząd został przekazany G. K..

/ protokół przekazania zarządu – k 49-52 /

27 grudnia 2013 roku G. K. wraz z pozostałymi ówczesnymi współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...) złożyli wniosek o zawezwanie Miast Ł. do próby ugodowej celem uzyskania od zawezwanego 120'000,00 złotych z tytułu rozliczenia zarządu sprawowanego w okresie od początku 2002 roku do 31 września 2012 roku. Na posiedzenie

wyznaczone w tamtej sprawie na 14 maja 2014 roku nie stawiał się nikt ze strony Miasta Ł., w związku z czym do zawarcia ugody nie doszło.

/ załączone akta II Co 1/14 Sądu rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi /

Wysokość czynszu, jaki mógł zostać uzyskany z wynajmu lokali w przedmiotowej nieruchomości za okres od 1 czerwca 2005 roku do 30 września 2012 roku powinna wynieść 287'314,75 złotych. 1/3 dochodów z czynszu za wynajem tych lokali w okresie od 1 stycznia 2004 roku do 31 maja 2005 roku powinna wynieść 12'644,08 złotych. Możliwy do uzyskania czynsz z dzierżawy gruntu znajdującego się pod garażami usytuowanymi na przedmiotowej nieruchomości powinien wynieść w okresie od 1 czerwca 2005 roku do 30 września 2012 roku 10'908,00 zł, natomiast 1/3 czynszu za tę dzierżawę w okresie od 1 stycznia 2004 roku do 31 maja 2005 roku powinna wynieść 612,00 zł. Wartości te były możliwe do uzyskania przy założeniu 100% efektywności najmu i dzierżawy. Współczynnik efektywności dla budynków o parametrach odpowiadających temu, który usytuowany jest przy ul. (...) w Ł., przy prawidłowo sprawowanym zarządzie wynosi nie mniej, niż 90%. Jednakże w budynkach prawidłowo zarządzanych przez właścicieli nieruchomości lub zatrudnionych przez nich zarządców współczynnik ten na terenie Ł. wynosi faktycznie od 92 do 95%. Zarząd sprawowany przez Miasto Ł. nad przedmiotową nieruchomością w latach 2004-2012 był nieprawidłowy z uwagi na zaniżanie stawek czynszu za najem lokali znajdujących się w nieruchomości oraz zaniechanie egzekwowania powstających zaległości czynszowych, co w konsekwencji prowadziło do zaniżenia wyniku finansowego tego zarządu.

Na koszty prawidłowo wykonywanego zarządu nieruchomością w okresie od 1 stycznia 2004 roku do 30 września 2012 roku składały się następujące wydatki:

- 58'355,00 zł na utrzymanie stanu technicznego budynku,
- 26'100,00 zł na utrzymanie porządku i czystości,
- 8'450,00 zł na opłatę za media w pomieszczeniach przeznaczonych do użytku wspólnego,
- 1'844,00 zł należności podatkowych,
- 39'491,00 zł z tytułu wynagrodzenia za sprawowany zarząd, wyliczonego według średnich stawek funkcjonujących w Ł..

/ opinia pisemna biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami i ustalania stawek czynszów J. K. – k 200-254, pisemna opinia uzupełniająca biegłego J. K. – k 288-292 /

Pozwany wykonał w latach 2003-2008 w przedmiotowej nieruchomości szereg prac remontowych obejmujących: roboty dekarские, wymianę podłogi w jednym z lokali, wymianę i udroźnienie instalacji deszczowej, wymianę stolarki okiennej w pięciu lokalach, przemurowanie kominów, naprawę nadproża oraz wymianę skrzynki pocztowej. Łączny koszt tych robót wyniósł 53'727,07 zł. Wszystkie te prace były konieczne do wykonania co do zakresu i rodzaju, zaś poniesione w związku z tym koszty były uzasadnione dla utrzymania obiektu w należytym stanie technicznym zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

/ opinia pisemna biegłego z zakresu budownictwa K. Ś. – k 311-339, zeznania biegłego K. Ś. – k 365 /

Pozwany wypłacił powódce 2'800,00 zł tytułem rozliczenia zarządu za okres objęty pozwem. Z tego samego tytułu pozwany przekazał pozostałym współwłaścicielom nieruchomości 4'410,29 zł.

/ niesporne /

Rozważania prawne:

Ze względu na brak umowy łączącej strony w związku z zarządem sprawowanym przez pozwanego nad przedmiotową nieruchomością do 30 września 2012 roku, do wzajemnych zobowiązań stron mają zastosowanie przepisy regulujące prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia. Zgodnie z art. 752 kc, na pozwanym ciążył w takiej sytuacji obowiązek działania z korzyścią współwłaścicieli nieruchomości i zgodnie z ich prawdopodobną wolą oraz obowiązek sprawowania zarządu z zachowaniem należytej staranności. Pozwany nie wypełnił tych obowiązków w sposób należyty, co przejawiało się przede wszystkim w stosowaniu zaniżonych stawek czynszu oraz nie podejmowaniu właściwych działań w celu egzekwowania zaległości czynszowych. Z tego względu pozwany nie może rozliczyć się z powódką według zasad wyrażonych w art. 753 § 2 kc, ponieważ mają one zastosowanie jedynie wówczas, gdy zarząd prowadzony jest prawidłowo.

Powództwo jest natomiast uzasadnione na podstawie art. 754 kc w zw. z art. 471 kc. Opisane wyżej uchybienia pozwanego w zakresie prawidłowego zarządu można bowiem kwalifikować zarówno jako prowadzenie cudzej sprawy wbrew woli współwłaścicieli nieruchomości, jak i brak zachowania należytej staranności, co stanowi nienależyte wykonanie zobowiązania.

W ramach odpowiedzialności odszkodowawczej pozwany zobowiązany jest do zapłaty równowartości korzyści, które były możliwe do uzyskania z przedmiotowej nieruchomości w przypadku prowadzenia prawidłowego zarządu. Korzyści te to możliwe do uzyskania czynsz z najmu lokali oraz dzierżawy gruntu pod garaże. Opierając się na opinii biegłego J. K. Sąd przyjął, że przy prawidłowym zarządzie współczynnik efektywności najmu nie powinien być mniejszy niż 92%. Co prawda biegły wskazał, że współczynnik ten dla prawidłowego zarządu nie powinien być mniejszy niż 90%, jednakże wartość ta ma walor czysto teoretyczny. Opierając się bowiem na doświadczeniu oraz danych z terenu Ł. biegły wskazał, że w rzeczywistości współczynnik ten dla prawidłowo zarządzanych nieruchomości budynkowych kształtował się w okresie objętym pozwem na poziomie 92-95%. Sąd uznał za zasadne przyjęcie dolnej granicy rzeczywistego wskaźnika uznając, że byłby możliwy do uzyskania w analogicznych realiach, przy prawidłowo sprawowanym zarządzie nieruchomością przy ul. (...).

Na kwotę odszkodowania złożył się dochód z najmu lokali oraz dzierżawy gruntu w wysokości 1/3 za okres od 1 stycznia 2004 roku do 31 maja 2005 roku oraz w całości za okres od 1 czerwca 2005 roku do 30 września 2012 roku, stanowiący 92% dochodu wyliczonego przez biegłego przy założeniu efektywności na poziomie 100%; tak wyliczony dochód powinien wynieść 286'560,52 zł.

Kwotę tę należało pomniejszyć o wydatki, które powódka musiałaby ponieść przy prawidłowo sprawowanym zarządzie, ponieważ takie jest założenie dla wyliczonego odszkodowania. Zgodnie z opinią biegłego J. K., w okresie objętym pozwem koszty te wyniosłyby 135'240,00 zł. Nie obejmują one wydatków na remonty rzeczywiście poniesionych przez pozwanego i wyliczonych w opinii biegłego z zakresu budownictwa na kwotę 53'727,07 zł, ponieważ pozwany nie może żądać zwrotu poniesionych wydatków – art. 754 kc. Niemniej jednak, szkoda powódki musi być rozpatrywana w kontekście art. 361 § 2 kc, jako korzyści, które mogła osiągnąć gdyby zarząd był sprawowany przez gminę w sposób prawidłowy. W ramach tak rozumianej utraconej korzyści, dochody z najmu musiałyby zostać pomniejszone przez wydatki konieczne do poniesienia przy prawidłowym zarządzie, a te obejmują m.in. wydatki na konieczne remonty, wskazane przez biegłego J. K. na kwotę 58'355,00 zł.

W efekcie, utracone korzyści powódki w okresie objętym pozwem należało ustalić na 151'320,00 zł. Kwotę tę należało pomniejszyć o wypłaty dokonane na rzecz powódki – 2'800,00 zł oraz pozostałych współwłaścicieli – 4'410,29 zł.

Wobec powyższego powództwo należało uznać za zasadne do kwoty 144'110,23 zł.

Zarzut przedawnienia co do części roszczenia jest bezzasadny wobec tego, że wystąpienie z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej było czynnością, która przerwała bieg przedawnienia stosownie do art. 123 § 1 pkt 1 kc, zaś po zakończeniu postępowania wszczętego tym wnioskiem termin przedawnienia zaczął biec na nowo – art. 124 kc. Niezależnie od tego, koncepcja biegu terminu przedawnienia zaprezentowana przez pozwanego jest błędna. Zgodnie z art. 120 § 1 kc bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne.

Przepisy o prowadzeniu cudzej sprawy bez zlecenia nie wskazują w jakim terminie powstaje obowiązek prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia złożenia rachunku oraz wydania uzyskanych korzyści (art. 753 § 2 kc), ani od którego momentu prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia obowiązany jest do naprawienia szkody (art. 754 kc). Z istoty tego stosunku prawnego wynika jednak, że wymagalność takich roszczeń nie może rozpocząć się wcześniej, niż z chwilą zakończenia prowadzenia cudzej sprawy bez zlecenia, ponieważ dopiero wówczas można ocenić, czy prowadzący należycie wykonał swoje obowiązki. Niezależnie od akceptacji takiego poglądu, całkowicie chybione jest założenie przyjęte przez pozwanego na uzasadnienie swojego zarzutu przedawnienia, że roszczenie powódki za 2004 oraz za okres od 1 stycznia 2005 roku do 31 lipca 2005 roku stało się wymagalne przed 1 sierpnia 2005 roku.

Odsetki od uwzględnionej części powództwa zostały zasądzone na podstawie art. 481 kc.

Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu na podstawie art. 100 kpc, zdanie pierwsze, mając na uwadze uwzględnienie powództwa w 57,64%. Sąd uwzględnił wydatki poniesione przez obie strony na wynagrodzenie zawodowych pełnomocników i zaliczki na opinie biegłych oraz uiszczoną przez powódkę opłatę od pozwu.

Według tej samej zasady Sąd obciążył strony nieopłaconymi kosztami sądowymi obejmującymi pozostałą część opłaty od pozwu, od której powódka była zwolniona oraz pokrytą tymczasowo część kosztów opinii biegłych, na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 uksc.