

Sygn. akt II C 1044/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. Z.

Protokolant: staż. S. C. (1)

po rozpoznaniu w dniu 6 października 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

spraw z powództwa Z. K., L. S., K. P., J. K., L. Ł., H. M.

przeciwko Gminie Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł.

o zapłatę

I. w sprawie z powództwa Z. K.

1. zasądza od Gminy Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. na rzecz Z. K. kwotę 15.880,46 zł (piętnaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt złotych czterdzieści sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 5.472,82 zł (pięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. oddala powództwo w pozostałej części;

II. w sprawie z powództwa L. S.

1. zasądza od Gminy Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. na rzecz L. S. kwotę 15.880,46 zł (piętnaście tysięcy złotych osiemset osiemdziesiąt złotych czterdzieści sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 5.472,82 zł (pięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. oddala powództwo w pozostałej części;

III. w sprawie z powództwa K. P.

1. zasądza od Gminy Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. na rzecz K. P. kwotę 3.970,12 zł (trzy tysiące dziewięćset siedemdziesiąt złotych dwanaście groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1.368,20 zł (jeden tysiąc trzysta sześćdziesiąt osiem złotych dwadzieścia groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. oddala powództwo w pozostałej części;

IV. w sprawie z powództwa J. K.

1.zasądza od Gminy Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. na rzecz J. K. kwotę 3.970,12 zł (trzy tysiące dziewięćset siedemdziesiąt złotych dwanaście groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1.368,20 zł (jeden tysiąc trzysta sześćdziesiąt osiem złotych dwadzieścia groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2.oddała powództwo w pozostałej części;

V. w sprawie z powództwa L. Ł.

1.zasądza od Gminy Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. na rzecz L. Ł. kwotę 3.970,12 zł (trzy tysiące dziewięćset siedemdziesiąt złotych dwanaście groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1.368,20 zł (jeden tysiąc trzysta sześćdziesiąt osiem złotych dwadzieścia groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2.oddała powództwo w pozostałej części;

VI. w sprawie z powództwa H. M.

1.zasądza od Gminy Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. na rzecz H. M. kwotę 3.970,12 zł (trzy tysiące dziewięćset siedemdziesiąt złotych dwanaście groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1.368,20 zł (jeden tysiąc trzysta sześćdziesiąt osiem złotych dwadzieścia groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2.oddała powództwo w pozostałej części;

VII. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi od Gminy Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. kwotę 848,31 zł (osiemset czterdzieści osiem złotych trzydzieści jeden groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt II C 1044/12

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 24 grudnia 2012 roku powodowie: Z. K., L. S., K. P., J. K., L. Ł. oraz H. M. wnieśli o zasądzenie od Gminy Ł. Administracji (...) Ł. (...) na ich rzecz solidarnie, kwoty 47.641,38 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 25 lipca 2009 roku do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że powodowie wystąpili do pozwanej z wnioskiem o zwrot nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), pozostającej w zarządzie pozwanej. Nieruchomość została wydana w lipcu 2009 roku, a pozwana sporządziła zestawienie kosztów oraz przychodów z nieruchomości za okres od 1999 roku do czerwca 2009 roku. Strona powodowa wskazała, że zgodnie z powyższym zestawieniem zysk za wskazany okres wyniósł 45.145,34 zł, a koszty zarządzania 54.911,38 zł. Powodowie wskazali, że wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 100.056,72 zł, uznając że kwota 54.911,38 zł nie powinna być ujęta w kosztach utrzymania nieruchomości.

(pozew k.2-3)

W odpowiedzi na pozew, pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana przyznała, że sprawowała zarząd przedmiotową nieruchomością, przecząc jednocześnie, aby zarząd sprawowany był nieprawidłowo. Pozwana wskazała, że strona powodowa nie podała okresu za jaki dochodzi kwoty 47.641,38 zł. Podniesiono także zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia, w części. Pozwana wyjaśniła, że koszty zarządzania ujęte w kosztach utrzymania nieruchomości stanowią wydatki na prawidłową gospodarkę przedmiotową nieruchomością. Podkreślono, że koszty te nie zawierają wynagrodzenia dla zarządzającego, a dotyczą kosztów jakie poniosła pozwana w związku z wynagrodzeniem pracowników, materiałami

biurowymi, opłatami pocztowymi itp. Pozwana podała, że rzeczywisty zysk osiągnięty z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 1 stycznia 1999 roku do 30 czerwca 2009 roku wyniósł 1.343,08 zł, nie zaś wskazaną w zestawieniu sumę 45.145,34 zł, stanowiącą wyłącznie planowany zysk - przy założeniu że wszyscy lokatorzy przedmiotowej nieruchomości wpłacają czynsz w stawkach naliczonych. Pozwana zakwestionowała także okres za który powodowie dochodzili odsetek.

(odpowiedź na pozew k.27-29)

W piśmie z dnia 6 lutego 2013 roku pełnomocnik pozwanej podniosła, iż dochodzenie roszczeń objętych pozwem jest nieuzasadnione, gdyż w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania nieruchomości powodowie oświadczyli, że po dniu jej przejęcia, stają się wierzycielami w stosunku do najemców lokali, w zakresie zaległości czynszowych i opłat za media.

(pismo pełnomocnika pozwanej k.31)

W piśmie z dnia 18 marca 2013 roku pełnomocnik powodów podkreślił, że pozwana w sposób nieuprawniony wliczyła w zestawienie kosztów i przychodów dotyczące nieruchomości przy ul. (...) w Ł. koszty zarządzania. W ocenie powodów pozwana nie miała podstaw by pod tą pozycją rozliczyć wynagrodzenie pracowników, ponadto pozwana nie udowodniła ile kosztowały opłaty pocztowe, czy materiały biurowe konieczne do prowadzenia zarządu nieruchomością. Strona powodowa podkreśliła, że pozwana nie skorzystała z przysługującego jej, na mocy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 1997 r., nr 111, poz.723), prawa do wystąpienia do Sądu z roszczeniem o zobowiązanie powodów do przejęcia zarządu.

(pismo pełnomocnika powodów k.41-44)

W piśmie z dnia 17 kwietnia 2013 roku strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia za lata 2001-2002, co do kwoty 9.996,51 zł. Ponadto podniosła, że wskazane w zestawieniu koszty zarządzania nie stanowią wynagrodzenia z tytułu sprawowanego zarządu. Pozwana oświadczyła, że są to rzeczywiste i uzasadnione wydatki i nakłady jakie pozwana poniosła, prowadząc sprawy powodów bez zlecenia. Pozwana ponownie wyjaśniła, że na koszty te złożyły się wydatki związane z zakupem materiałów biurowych, opłaty pocztowe oraz wynagrodzenie pracowników.

(pismo pełnomocnika pozwanej k.48-49)

W piśmie z dnia 28 czerwca 2013 roku pełnomocnik powodów oświadczył, że nie cofa powództwa w żadnym zakresie, a żądanie pozwu dotyczy zapłaty kwoty 47.641,38 zł.

(pismo pełnomocnika powodów k.59-60)

Na rozprawie w dniu 14 października 2014 roku pełnomocnik strony powodowej wskazał, że żądanie zasądzenie odsetek od dnia 25 lipca 2009 roku wynika z wezwań skierowanych do Gminy.

(stanowisko pełnomocnika powodów – protokół rozprawy k.209)

W piśmie z dnia 20 października 2014 roku pełnomocnik strony pozwanej oświadczył, że niniejsze powództwo ma charakter częściowy oraz zmodyfikował żądanie pozwu wnosząc o:

- zasądzenie od pozwanej na rzecz Z. K. kwoty 15.880,46 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lipca 2009 roku do dnia zapłaty;

- zasądzenie od pozwanej na rzecz L. S. kwoty 15.880,46 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lipca 2009 roku do dnia zapłaty;

- zasądzenie od pozwanej na rzecz K. P. kwoty 3.970,12 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lipca 2009 roku do dnia zapłaty;
- zasądzenie od pozwanej na rzecz J. K. kwoty 3.970,12 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lipca 2009 roku do dnia zapłaty;
- zasądzenie od pozwanej na rzecz L. Ł. kwoty 3.970,12 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lipca 2009 roku do dnia zapłaty;
- zasądzenie od pozwanej na rzecz H. M. kwoty 3.970,12 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lipca 2009 roku do dnia zapłaty.

Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania według norm przewidzianych.

(pismo pełnomocnika powodów k.212-213)

Na rozprawie w dniu 14 kwietnia 2015 roku pełnomocnik strony powodowej sprecyzował, że roszczenie powodów ma charakter odszkodowawczy z tytułu nienależytego prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Wskazał, że nie ma nadwyżki nad kosztami, która nie zostałaby wpłacona powodom.

(stanowisko pełnomocnika powodów – protokół rozprawy k.228)

Na rozprawie w dniu 6 października 2015 roku pełnomocnicy stron podtrzymali dotychczasowe stanowiska w sprawie. Pełnomocnik strony pozwanej oświadczył, że w wypłaconej powodom kwocie 9.799,89 zł mieści się kwota 1.343,08 zł, która stanowi dochód wynikający z rozliczenia znajdującego się w aktach (k.14) oraz dochód w kwocie 8.456,81 zł za okres od 1 lipca 2009 roku do 18 listopada 2009 roku. Ponadto pełnomocnik pozwanej podkreśliła, że pozycja rozliczenia zatytułowana „koszty zarządzania” obejmuje koszty zarządzania, a nie wynagrodzenie zarządcy.

Pełnomocnik strony powodowej wskazał natomiast, że w jego ocenie kwota 8.456,81 zł to kwota dochodu za okres od 1999 roku do 18 listopada 2009 roku oraz nie zakwestionował okoliczności, że właścicielom nieruchomości wypłacono kwotę 1.343,08 zł.

(stanowiska pełnomocników stron – protokół rozprawy k.241-242 oraz k.245)

W piśmie z dnia 6 października 2015 roku pełnomocnik powodów potwierdził, że w dniu 26 marca 2010 roku pozwana wpłaciła na rzecz powodów kwoty: 9.799,89 zł oraz 667,53 zł.

(pismo pełnomocnika powodów k.246)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość przy ul. (...) w Ł., stanowiąca działkę numer (...), o powierzchni 0,0913 ha, w obrębie G-1, stanowi współwłasność Z. K. w 1/3 części, L. S. w 1/3 części, oraz K. P., J. K., L. Ł. i H. M. po 1/12 części.

(dowód: kserokopia wypisu z rejestru gruntów k.16-17, kserokopia postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po M. O. i B. O. k.18, kserokopia postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po G. O. k.19, kserokopia postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po B. K., F. K., B. S., A. K., Z. O., R. K., W. K., G. K. k.20-22)

Nieruchomością przy ul. (...) w Ł. w okresie od 1999 roku do 18 listopada 2009 roku zarządzała Gmina Ł. na podstawie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 10 stycznia 2008 roku powodowie Z. K., L. S., K. P., J. K., L. Ł. oraz H. M. wystąpili do pozwanej o zdanie relacji z zarządu nieruchomości położoną w Ł. przy ul. (...) oraz o informowanie o wszystkich podejmowanych decyzjach dotyczących nieruchomości.

(dowód: kserokopia pisma k.7-8)

Pismem z dnia 30 marca 2009 roku, skierowanym do Z. K., Administracja (...) Ł. (...) przedłożyła rozliczenie wyniku finansowego przedmiotowej nieruchomości za lata 1999-2008, z którego wynikało, że przychody z nieruchomości były o 3.181,88 zł mniejsze od poniesionych kosztów. Pozwana wezwała powoda do zapłaty powyższej kwoty.

(dowód: kserokopia pisma pozwanej k.10, zestawienie kosztów oraz przychodów za okres 1999-2008 k.11)

W piśmie z dnia 7 lipca 2009 roku powodowie sprzeciwili się dalszemu zarządzaniu nieruchomością przez pozwaną.

(dowód: kserokopia pisma wraz z kserokopią dowodu nadania k.13)

Zgodnie z zestawieniem kosztów oraz przychodów, sporządzonym przez pozwaną za okres od 1999 roku do czerwca 2009 roku zarząd przedmiotową nieruchomością przyniósł zysk w wysokości 1.343,08 zł.

(dowód: kserokopia zestawienia k.14)

Powodowie i pozwana prowadzili korespondencję dotyczącą kosztów zarządzania, ujawnionych w zestawieniu przedłożonym przez pozwaną, jako jednego z elementów kosztów utrzymania nieruchomości. Pozwana przekazała także pełnomocnikowi powodów dokumentację związaną z zarządzaniem nieruchomością.

(dowód: kserokopie pism k.12, k.23, k.24)

W dniu 18 listopada 2009 roku pozwana przekazała powodom nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...), stanowiącą zabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem 216 o obszarze 913 m². W protokole przekazania strony ustaliły, że rozliczenie z tytułu uzyskanych przychodów i uzasadnionych wydatków poniesionych przez stronę przekazującą nieruchomość obejmuje okres od 1 stycznia 1999 roku do dnia 18 listopada 2009 roku. Ustalono, że rozliczenie z tytułu uzyskanych przychodów i poniesionych uzasadnionych wydatków na przedmiotowej nieruchomości przez stronę przekazującą, w okresie od dnia 1 lipca 2009 roku do dnia protokolarnego przekazania nieruchomości zostanie sporządzone przez przekazującego w terminie do dnia 20 lutego 2010 roku, a w ciągu 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia za powyższy okres należności zostaną uregulowane. Strona przejmująca zwolniła stronę przekazującą ze zobowiązań, które zaciągnęła podczas zarządzania nieruchomością i oświadczyła, iż jest wierzycielem w stosunku do najemców lokali mieszkalnych i użytkowych, dotyczących zaległości czynszowych i opłat za media po dniu przejścia nieruchomości. Strona przekazująca zobowiązała się przedstawić przejmującym wykaz zaległości czynszowych do dnia 20 grudnia 2009 roku ze stanem na dzień 30 listopada 2009 roku. Dodatkowo strona przekazująca zobowiązała się przekazać przejmującym wszystkie wpływy wynikające z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się na nieruchomości, które zostaną dokonane na jej konto po dacie protokolarnego przekazania zarządu.

(dowód: kserokopia protokołu zdawczo - odbiorczego z dnia 18 listopada 2009 roku k.32-35)

Pismem z dnia 25 stycznia 2010 roku, doręczonym Gminie Ł. w dniu 27 stycznia 2010 roku, powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 100.056,72 zł w terminie 14 dni od otrzymania wezwania, tytułem rozliczenia za zarządzenie nieruchomością przy ul. (...) w Ł. na podstawie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia.

(dowód: kserokopia wezwania do zapłaty k.15, kserokopia dowodu doręczenia k.15v.)

W dniu 12 marca 2010 roku właściciele nieruchomości przy ul. (...) w Ł. wystąpili do pozwanej o przekazanie należności z zysku oraz nadpłat na konto bankowe numerze (...). W dniu 18 marca 2010 roku wydano dyspozycję przelewu na powyższe konto dwóch kwot: 9.799,89 zł z tytułu należnych pożytków za okres od 1999 roku 18 listopada 2009

roku oraz kwoty 667,53 zł z tytułu nadpłat najemców. Kwoty te zostały przekazane na wskazany przez właścicieli nieruchomości rachunek bankowy w dniu 26 marca 2010 roku.

(okoliczności bezsporne, także kserokopia pisma właścicieli nieruchomości k.239, kserokopia pisma głównego księgowego k.238, kserokopia wyciągu operacji na rachunku bankowym k.249-250)

W latach 1999-2006 ustalanie kosztów zarządzania nieruchomością przez Gminę Ł. Administrację (...) Ł. (...) wyglądało w ten sposób, że ustalono stawkę bazową wynosząca 0,51 zł za metr kwadratowy nieruchomości miesięcznie, która co roku była podwyższana o wskaźnik inflacji. Tak ustaloną stawkę bazową za dany rok mnożono przez powierzchnię nieruchomości i 12 miesięcy i w ten sposób ustalano koszty zarządzania nieruchomością w danym roku.

W okresie od 2007 roku do końca 2009 roku koszty zarządzania nieruchomością przez Gminę Ł. Administrację (...) Ł. (...) ustalane były w następujący sposób. Sumowano koszty ogólnozakładowe takie jak: wynagrodzenia pracowników, koszty energii elektrycznej związane z siedzibą administracji, koszty materiałów biurowych, opłat pocztowych, usług telekomunikacyjnych takich jak Internet i telefon, koszty usług prawnych. Tak ustalone koszty ogólnozakładowe dzielono przez powierzchnię wszystkich nieruchomości jakimi w danym roku administracja zarządzała, a następnie przez tyle miesięcy, ile w danym roku administracja zarządzała daną nieruchomością. Następnie, tak uzyskany wynik w postaci stawki za 1 m kwadratowy na jeden miesiąc mnożono się przez powierzchnię lokali w konkretnej nieruchomości. W ten sposób uzyskiwano koszty zarządzania daną nieruchomością w jednym miesiącu. Następnie koszty te przemnażano przez ilość miesięcy w których administracja zarządzała daną nieruchomością.

Gmina Ł. nie rozliczała kosztów materiałów biurowych czy korespondencji na poszczególne nieruchomości.

W sytuacji gdy Gmina Ł. ma podpisaną z właścicielami umowę o zarząd, wysokość stawki dotyczącej zarządu wynika z tej umowy.

(dowód: zeznania świadka S. C. (2) k.242-244)

Uchwałą Rady Miejskiej w Ł. utworzono z dniem 1 lipca 2013 roku jednostkę budżetową Gminy Ł. - Administracja Zasobów Komunalnych Ł. z siedzibą w Ł., która powstała z połączenia Administracji (...) Ł. (...), (...) i (...).

(okoliczność bezsporna)

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) zabudowana jest dwupiętrowym, murowanym, niepodpiwniczonym budynkiem mieszkalnym z poddaszem użytkowym. Stan techniczny budynku jest dostateczny i zadawalający. W latach 2001-2009 ówczesny zarządca nieruchomości prawidłowo sprawował zarząd w aspekcie utrzymania stanu technicznego budynku.

Prawidłowe zarządzanie nieruchomością polega przede wszystkim na: - podejmowaniu wszelkich 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 do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość;

- prawidłowym ustalaniu przychodu z nieruchomości tj. przede wszystkim ustalaniu wysokości możliwego do uzyskania czynszu z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych, odpowiadającym relacjom rynkowym i obowiązującym zasadom ustalania stawek czynszowych;

- zachowaniu proporcji pomiędzy przychodami i kosztami zarządu, czyli poniesionymi wydatkami z zachowaniem wszystkich obowiązujących przepisów, norm i uchwał np. dotyczących bezpieczeństwa ludzi i mienia (przeeglądy i orzeczenia techniczne, realizacja wynikających z nich ustaleń i zaleceń).

Koszty zarządu nieruchomością tzn. poniesione wydatki stanowią przede wszystkim: koszty utrzymania stanu technicznego obiektów budowlanych nieruchomości oraz terenów niezabudowanych, w tym: koszty remontów,

modernizacji, konserwacji bieżącej, drobnych napraw, usuwania awarii technicznych, usług kominiarskich, przeglądów technicznych, orzeczeń i ekspertyz, inwentaryzacji, a także opłaty związane z utrzymaniem czystości, opłaty za dostarczane media do pomieszczeń użytku wspólnego, ubezpieczenia, podatki, wynagrodzenie zarządcy.

Wskaźnikiem prawidłowego egzekwowania przychodu z tytułu należnego czynszu jest „współczynnik efektywności najmu”, który jest ilorazem kwoty faktycznie otrzymanego czynszu do wysokości hipotetycznego czynszu możliwego do uzyskania tj. przy założeniu, iż cała powierzchnia lokali w całym okresie jest wynajmowana, a najemcy nie zalegają z opłatami. Współczynnik efektywności najmu dla budynków o parametrach odpowiadających budynkowi przy ul. (...) w Ł., przy prawidłowo sprawowanym zarządzie, nie powinien być niższy niż 85%.

W przedmiotowej nieruchomości jedynymi przychodami były wpływy z czynszów lokali mieszkalnych i jednego lokalu użytkowego. Najemcy którzy zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego z Gminą Ł. zarządzającą nieruchomością prywatną po dniu 12 listopada 1994 roku winni uiszczać czynsz wolny, a nie czynsz regulowany.

W okresie od dnia 1 stycznia 2001 roku do dnia 31 maja 2003 roku w lokalach mieszkalnych na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. nieprawidłowo naliczano czynsz regulowany zamiast czynszu wolnego.

W okresie od 1 stycznia 2001 roku do 31 stycznia 2003 roku w dziesięciu lokalach przedmiotowego budynku mieszkalnego przy ul. (...) w Ł. nieprawidłowo naliczano czynsz regulowany zamiast czynszu wolnego, co skutkowało zmniejszeniem przypisu z tytułu czynszu najmu o kwotę 12.567 zł.

W okresie od 1 lutego do 31 maja 2003 roku we wszystkich lokalach przedmiotowej nieruchomości nieprawidłowo naliczano czynsz regulowany zamiast czynszu wolnego. Skutkowało to zmniejszeniem przypisu z tytułu czynszu najmu o kwotę 7.115 zł.

Różnica pomiędzy przychodem w przypadku zastosowania możliwego i realnego do uzyskania czynszu wolnego, a przychodem w przypadku czynszu regulowanego stosowanego przez zarządcę, w okresie od dnia 1 stycznia 2001 roku do 31 maja 2003 roku wyniosła 19.682 zł.

W okresie od dnia 1 czerwca 2003 roku do dnia 18 listopada 2009 roku w lokalach mieszkalnych na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. stosowano zbyt niskie stawki czynszu wolnego.

Różnica pomiędzy przychodem w przypadku prawidłowo ustalonej, możliwej do uzyskania stawki rynkowej czynszu wolnego a przychodem w przypadku stawki czynszu naliczanej przez zarządcę wyniosła:

- w okresie od dnia 1 czerwca 2003 roku do 31 grudnia 2003 roku - 5.040 zł;
- w okresie od dnia 1 stycznia 2004 roku do dnia 31 grudnia 2004 roku - 5.590 zł;
- w okresie od dnia 1 stycznia 2005 roku do dnia 31 grudnia 2005 roku - 4.743 zł;
- w okresie od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2006 roku - 7.115 zł;
- w okresie od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku - 5.082 zł;
- w okresie od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku - 11.689 zł;
- w okresie od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 18 listopada 2009 roku - 10.325 zł.

Łącznie dodatkowy czynsz, możliwy do uzyskania z tytułu prawidłowego ustalania wysokości stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych w okresie od 1 czerwca 2003 roku do dnia 18 listopada 2009 roku wynosi 49.584 zł.

Łączny dodatkowy czynsz możliwy do uzyskania z tytułu najmu lokali, przy prawidłowym ustalaniu stawek czynszu najmu w okresie od 1 stycznia 2001 roku do 18 listopada 2009 roku wynosi 69.266 zł.

Realna wysokość czynszu możliwego do uzyskania w okresie od 1 lipca do 18 listopada 2009 roku wynosiła 21.945 zł i była wyższa od naliczanego przez pozwaną o kwotę 4.761 zł.

Łączny przychód możliwy do uzyskania z najmu lokali przedmiotowej nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2001 roku do 18 listopada 2009 roku, przy 100% efektywności najmu powinien wynosić 344.984 zł, a przy 85 % efektywności najmu (czyli efektywności dla budynków o parametrach odpowiadających budynkowi przy ul. (...) w Ł.) 293.236 zł.

Koszty utrzymania nieruchomości stanowią: utrzymanie stanu technicznego nieruchomości, utrzymanie porządku i czystości, podatki i ubezpieczenia, opłaty za media pomieszczeń wspólnych.

Koszty utrzymania stanu technicznego przedmiotowego budynku w okresie od 1 stycznia 2001 roku do 30 czerwca 2009 roku powinny wynosić 103.778 zł.

Koszty poniesione przez pozwaną na utrzymanie stanu technicznego nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w okresie od 1 stycznia 2001 roku do dnia 18 listopada 2009 roku wyniosły 91.832 zł.

W okresie od 1 stycznia 2001 roku do 18 listopada 2009 roku Gmina Ł. Administracja (...) Ł. (...) poniosła koszty utrzymania porządku i czystości spornej nieruchomości w wysokości 16.590 zł.

W okresie od 1 stycznia 2001 roku do dnia 18 listopada 2009 roku pozwana poniosła koszty z tytułu oświetlenia pomieszczeń wspólnych spornej nieruchomości w wysokości 14.352 zł.

W powyższym okresie koszty z tytułu podatków i innych opłat eksploatacyjnych wyniosły 14.550 zł.

Pozwana na przestrzeni lat 2001 – 2009 poniosła wydatki na media w wysokości 76.513 zł. Wysokość opłat za media nie uiszczona przez 15% najemców (przy efektywności najmu 85%), stanowiąca element kosztów, wynosiła 11.477 zł.

W okresie od 1 stycznia 2001 roku do 18 listopada 2009 roku łączna wysokość kosztów związanych ze sporną nieruchomością, poniesiona przez pozwaną, bez kosztów zarządzania, wyniosła 137.324 zł.

Wysokość przypisu naliczanego przez Gminę Ł. Administrację (...) Ł. (...) od dnia 1 stycznia 2001 roku do dnia 18 listopada 2009 roku wynosiła 275.718 zł.

Prawidłowo naliczana wysokość przypisu za ten okres przy uwzględnieniu efektywności najmu w wysokości 100% powinna wynosić 344.984 zł.

Realna do uzyskania wysokość przypisu, przy uwzględnieniu efektywności najmu w wysokości 85% w okresie od dnia 1 stycznia 2001 roku do dnia 18 listopada 2009 roku powinna wynosić 293.236 zł.

Uzasadnione koszty poniesione przez pozwaną, bez uwzględniania kosztów zarządzania, w okresie od dnia 1 stycznia 2001 roku do dnia 18 listopada 2009 roku wyniosły 128.074 zł.

Koszty zarządzania wyniosły w tymże okresie 55.502 zł.

Wynik finansowy z tytułu sprawowania zarządu nieruchomością przy ul. (...) w Ł. w okresie od dnia 1 stycznia 2001 roku do dnia 18 listopada 2009 roku, nie uwzględniając kosztów zarządzania, powinien być dochodem w wysokości 165.162 zł.

Wynik finansowy z tytułu sprawowania zarządu nieruchomością przy ul. (...) w Ł. w okresie od 1 stycznia 2003 roku do 18 listopada 2009 roku przy prawidłowym sprawowaniu zarządu i uwzględnieniu kosztów zarządzania wyniósł 104.102 zł.

Wynik finansowy z tytułu sprawowania zarządu nieruchomością przy ul. (...) w Ł. w okresie od 25 grudnia 2002 roku do 18 listopada 2009 roku przy prawidłowym naliczaniu stawek czynszu wyniósłby 89.058 zł.

Podstawowymi i praktycznie jedynymi przyczynami nie uzyskania należnego dochodu były: nieprawidłowe, zaniżone stawki czynszu w całym okresie sprawowanego zarządu oraz nie egzekwowanie zaległości czynszowych od niepłacących najemców.

(dowód: pisemna opinia biegłego z zakresu (...) k.69 - 152, pisemna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu (...) k.173-189, ustna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu (...) k.208-209)

Powyższy stan faktyczny, ustalony został w oparciu o zgromadzone dowody, w tym dokumenty i ich kserokopie (na podstawie art. 308 k.p.c.), zeznania świadka S. C. (2) oraz opinię biegłego, którą Sąd po wprowadzonej przez biegłego korekcie uznał za w pełni miarodajną i pełnowartościową. W tym miejscu zaznaczyć należy, że przywołane w stanie faktycznym wnioski biegłego w zakresie przyjętych wartości podane zostały z uwzględnieniem korekty dokonanej w pisemnej opinii uzupełniającej. Zastrzeżenia do opinii pisemnej wniosła strona pozwana, wskazując, że koszty utrzymania stanu technicznego nieruchomości w roku 2001 wyniosły 27.375, 57 zł. Ponadto pozwana wniosła o uwzględnienie przez biegłego w opinii po stronie kosztów rzeczywistych i uzasadnionych wydatków i nakładów jakie pozwana poniosła prowadząc cudze sprawy bez zlecenia oraz wyodrębnienie przez biegłego dochodu z uwzględnieniem kosztów zarządzania za lata 2001-2002 (pismo pełnomocnika pozwanej k.162-163).

W pisemnej opinii uzupełniającej biegły skorygował wysokość kosztów poniesionych na utrzymanie stanu technicznego nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w 2001 roku do kwoty 27.375,47 zł. Tym samym łączne koszty poniesione w okresie od 1 stycznia 2001 roku do 18 listopada 2009 roku wynosiły 204.303 zł. W związku z powyższą korektą, biegły wskazał, że dochód z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2001 roku do 18 listopada 2009 roku wynosił 88.933 zł. Koszty zarządzania przedmiotową nieruchomością w okresie od 1 stycznia 2001 roku do 18 listopada 2009 roku wynosiły 55.502 zł, a wysokość stawki powyższych kosztów zarządzania stanowiła około 70 % wysokości rynkowej stawki wynagrodzenia za sprawowany zarząd w okresie opiniowanym.

Biegły wyjaśnił, że pojęcie „wynagrodzenia z tytułu sprawowania zarządu” jest tożsame z pojęciem „koszty zarządzania” i mieści w sobie: wynagrodzenie zarządcy, wynagrodzenie pracowników, obsługę techniczną, księgową i prawną dotyczącą pełnionego zarządu, ewentualne opłaty z tytułu najmu pomieszczeń biurowych siedziby zarządcy, artykułów piśmiennych, telekomunikacji, komputera wraz z oprogramowaniem, usług pocztowych, przejazdów zarządcy itp. Biegły wskazał, że wynik finansowy z tytułu sprawowania zarządu przedmiotową nieruchomością przy ul. (...) w Ł. w okresie od 1 stycznia 2003 roku do 18 listopada 2009 roku (bez uwzględniania lat 2001 i 2002), przy prawidłowym sprawowaniu zarządu i przy uwzględnieniu kosztów zarządzania wynosił 104.102 zł.

Wydana przez biegłego pisemna opinia uzupełniająca została ponownie zakwestionowana przez stronę pozwaną (pismo pełnomocnika pozwanej k.200), w związku z czym na rozprawie w dniu 14 października 2014 roku biegły złożył ustną opinię uzupełniająca. Biegły wskazał, że wynik finansowy zarządu sporną nieruchomością za okres od 1 stycznia 2003 roku do 18 listopada 2009 roku wynosi 104.102 zł, gdyż dochód za okres od 1 stycznia 2001 roku do 18 listopada 2009 roku został powiększony o nie uwzględnienie straty za okres od 1 stycznia 2001 roku do 31 grudnia 2002 roku. Biegły wyjaśnił, że wynik finansowy wskazany w pkt 13 (k.187) opinii uzupełniającej za okres od 1 stycznia 2003 roku do 18 listopada 2009 roku uwzględnia prawidłowe sprawowanie zarządu, a zatem w okresie do końca stycznia 2003 roku naliczanie czynszu wolnego w tych lokalach, w których było to możliwe, a od 1 lutego 2003 roku naliczanie czynszu wolnego we wszystkich lokalach. Biegły wyjaśnił, że ten wynik finansowy stanowi sumę wyniku finansowego za okres od 1 stycznia 2001 roku do 18 listopada 2009 roku w postaci dochodu w kwocie 88.933 zł, do którego dodano nie poniesioną stratę za okres od 1 stycznia 2001 roku do 31 grudnia 2002 roku. Biegły podkreślił, że nieuwzględnienie tego okresu powoduje wzrost dochodu. Biegły wyjaśnił, że przychód wskazany w pkt 11 (k.187) opinii uzupełniającej w okresie od 1 stycznia 2001 roku do 31 grudnia 2002 roku obejmuje rzeczywisty przypis z tytułu najmu lokali w kwocie 33.267 zł obliczony według stawek czynszu regulowanego oraz kwotę 12.074 zł, która stanowi możliwy dodatkowy przychód przy zastosowaniu prawidłowych stawek czynszu wolnego dla lokali w których można było go naliczyć. Tak uzyskana suma została pomnożona przez współczynnik efektywności najmu 85 %, co daje łączny przychód za okres od 01 stycznia 2001 roku do 31 grudnia 2002 roku w kwocie 38.540 zł. Biegły wskazał, że wynik finansowy za okres od 25 grudnia 2002 roku do 18 listopada 2009 roku przy założeniu prawidłowo naliczanych stawek czynszu wynosiłby

89.058 zł, obejmując kwotę dochodu w wysokości 88.933zł za okres od 01 stycznia 2001 do 18 listopada 2009 roku i nie poniesioną stratę za 6 dni grudnia 2012 roku w wysokości 125 zł. Natomiast wysokość dochodu uzyskanego przez Gminę w okresie od 25 grudnia 2002 roku do 18 listopada 2009 roku przy uwzględnieniu stawek czynszu, jakie Gmina stosowała w tym okresie, ale nie uwzględnianiu wynagrodzenia za sprawowanie zarządu, odpowiadałaby wyliczeniom przedstawionym współwłaścicielom przez Gminę, skorygowanym o pozycję „koszty zarządzania”.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie bezspornym było, że Gmina Ł. Administracja (...) Ł. (...) w okresie objętym pozwem o dnia 1 stycznia 2001 roku do dnia 18 listopada 2009 roku sprawowała zarząd nieruchomością stanowiącą współwłasność powodów, położoną w Ł. przy ul. (...).

Ostatecznie powodowie wnosili o:

- zasądzenie od pozwanej na rzecz Z. K. kwoty 15.880,46 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lipca 2009 roku do dnia zapłaty;

- zasądzenie od pozwanej na rzecz L. S. kwoty 15.880,46 zł

z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lipca 2009 roku do dnia zapłaty;

- zasądzenie od pozwanej na rzecz K. P. kwoty 3.970,12 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lipca 2009 roku do dnia zapłaty;

- zasądzenie od pozwanej na rzecz J. K. kwoty 3.970,12 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lipca 2009 roku do dnia zapłaty;

- zasądzenie od pozwanej na rzecz L. Ł. kwoty 3.970,12 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lipca 2009 roku do dnia zapłaty;

- zasądzenie od pozwanej na rzecz H. M. kwoty 3.970,12 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lipca 2009 roku do dnia zapłaty.

Ponadto powodowie żądali zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

Żądanie powodów miało charakter odszkodowawczy z tytułu nienależytego prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia.

Pozwana nie uznała powództwa. Wniosła o jego oddalenie. Kwestionowała datę żądania przez powodów odsetek. Podniosła także zarzut przedawnienia roszczenia za lata 2001-2002, co do kwoty 9.996,51 zł.

Zarzut przedawnienia podniesiony przez stronę pozwaną jako najdalej idący wymagał rozważenia w pierwszej kolejności.

Wobec braku regulacji szczególnej, roszczenia z tytułu prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, w tym o charakterze odszkodowawczym, przedawniają się na zasadach ogólnych wyrażonych w art.118 k.c. czyli z upływem lat 10. Należą do kategorii zobowiązań bezterminowych, w których dla określenia terminu wykonania zobowiązania (spełnienia świadczenia) niezbędne jest wezwanie dłużnika przez wierzyciela określone w art. 455 k.c. Roszczenie to staje się wymagalne w dniu, w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do wykonania zobowiązania w najwcześniejszym możliwym terminie (art. 120 § 1 zd. 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c.) i to niezależnie od stanu świadomości uprawnionego, co do przysługiwania mu roszczenia. Pozew wniesiony został w dniu 24 grudnia 2012 roku, zaś powodowie dochodzili rozliczeń za okres od 2001 roku do 18 listopada 2009 roku. Dziesięcioletni okres przedawnienia roszczeń objętych pozwem za okres od dnia 1 stycznia 2001 roku do dnia 23 grudnia 2002 roku

upłynął zatem przed wniesieniem pozwu. Marginalnie wskazać należy, że strona powodowa nie kwestionowała zarzutu podniesionego przez pozwaną, zaś sam zarzut, merytorycznie trafny, nie wpłynął jednak na kształt rozstrzygnięcia.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 14 lipca 1998 roku Nr 120, poz. 787 ze zm.), uchylającej ustawę z dnia 10 kwietnia 1974 roku Prawo lokalowe, z dniem jej wejścia w życie, do czynności jednostek zarządzających nieruchomościami na mocy decyzji administracyjnych wydanych na podstawie art. 25 ust. 2 i 3 ustawy Prawo lokalowe, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Wykładnia gramatyczna wskazanych przepisów art. 61 ustawy o najmie i art. 7 ust. 1 ustawy zmieniającej, w związku z art. 753 § 1 k.c., prowadzi do jednoznacznego wniosku, iż zarząd nieruchomością sprawowany przez Gminę powinien trwać do czasu faktycznego przejścia zarządu przez właściciela nieruchomości. W okresie od 1 stycznia 1999 roku przejście mogło nastąpić na wniosek właściciela lub w drodze wymuszenia przez gminę w postępowaniu sądowym. Każde z tych działań inicjujących było prawem osoby, dla której zostało przewidziane a nie jej obowiązkiem, w związku z czym bezczynność którejkolwiek ze stron nie mogła być poczytana za uchybienie. W okresie trwania zarządu gmina miała obowiązek wykonywania wszystkich czynności związanych z należytym, w świetle prawa cywilnego i prawa administracyjnego, zrealizowaniem praw i obowiązków właściciela nieruchomości, odnośnie, do których można było przyjąć domniemaną jego wolę lub, które wynikały z ustaw lub zasad współżycia społecznego bez względu na wolę właściciela (art. 752, art. 754 k.c.). Z tytułu wykonanych czynności gmina mogła żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów za cały okres faktycznego sprawowania zarządu niezależnie od tego, czy skorzystała z przysługującego jej roszczenia i z jakim skutkiem (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 marca 2004 roku, II CK 71/03).

Zgodnie z art. 752 k.c., kto bez zlecenia prowadzi cudzą sprawę, powinien działać z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a przy prowadzeniu sprawy obowiązany jest zachowywać należyta staranność. Z kolei zgodnie z art. 935 § 1 k.p.c. zarządca nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. W myśl art. 753 § 2 k.c., prowadzący cudze sprawy bez zlecenia z czynności swych powinien złożyć rachunek oraz wydać wszystko, co przy prowadzeniu sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadzi. Jeżeli działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy. Kto natomiast prowadzi cudzą sprawę wbrew wiadomej mu woli osoby, której sprawę prowadzi, nie może żądać zwrotu poniesionych wydatków i ponadto odpowiedzialny jest za szkodę, chyba że wola tej osoby sprzeciwia się ustawie lub zasadom współżycia społecznego (art. 754 k.c.).

Gdy chodzi o obowiązek zachowania przez prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia należytej staranności, zastosowanie ma ogólna zasada wyrażona w art. 355 § 1 k.c., co oznacza, że można mu przypisać odpowiedzialność jak dłużnikowi według reguł z art. 471 k.c. Wprawdzie prowadzący cudze sprawy bez zlecenia podejmuje swe czynności z własnej inicjatywy, ale na skutek jego działań dochodzi do powstania stosunku prawnego między nim a osobą której sprawę prowadzi, w którym negotiorum gestor zajmuje pozycję podmiotu zobowiązanego.

Przepis art. 471 k.c. odnosi się on do wszystkich stosunków zobowiązaniowych, bez względu na źródło, z którego się one wywodzą (zob. Tomasz Pajor, „Odpowiedzialność dłużnika za niewykonanie zobowiązania”, s. 43; wyrok Sądu Najwyższego dnia z 11 grudnia 1998 r., II CKN 86/98, niepubl.). Dla zastosowania powołanego przepisu nie ma znaczenia, czy naruszono powinność należytego wykonania zobowiązania umownego, wynikającego z jednostronnej czynności prawnej, czynu niedozwolonego, bezpodstawnego wzbogacenia, decyzji administracyjnej, orzeczenia sądu czy też innych zdarzeń. Art. 471 k.c. dotyczy każdego zobowiązania, nie tylko wynikającego z umowy. W konsekwencji znajduje zastosowanie także w przypadku nienależytego wykonania zobowiązania z tytułu prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia i wyrządzenia przy tym szkody w inny sposób niż w wyniku prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia wbrew wiadomej woli osoby, której sprawę prowadzi. Wynika to stąd, że przepisy regulujące prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia znajdują się w części szczególnej Księgi trzeciej Kodeksu cywilnego (...), w tytule XXII tej księgi, zaś przepis art. 471 k.c. w tytule VII tej księgi „Wykonanie zobowiązań i skutki ich niewykonania”.

Zgodnie z art. 471 k.c. 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.

Odpowiedzialność kontraktowa dłużnika może mieć miejsce tylko wówczas, jeżeli spełnione są tzw. nieruchome przesłanki odpowiedzialności. Są nimi: po pierwsze, niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (naruszenie zobowiązania), będące następstwem okoliczności, za które dłużnik - z mocy ustawy lub umowy ponosi odpowiedzialność, po drugie - szkoda, po trzecie - związek przyczynowy między faktem niewykonania (nienależytego wykonania) zobowiązania, a szkodą (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2006 roku, IV CK 400/05, niepubl. oraz z dnia 26 listopada 2004 roku, I CK 281/04, niepubl.).

Zatem w każdej sytuacji, w której prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia wyrządzi szkodę osobie, której sprawę prowadzi, wskutek nienależytego wykonywania czynności potrzebnych do prowadzenia prawidłowej gospodarki i nie będzie to działanie wbrew woli tej osoby, oraz nienależyte wykonanie czynności będzie następstwem, okoliczności, za jakie ponosi odpowiedzialność, w rachubę wejdzie jego odpowiedzialność odszkodowawcza.

Zarząd nieruchomością sprawowany przez pozwaną powinien trwać do czasu faktycznego przejęcia zarządu przez właściciela nieruchomości. W okresie trwania zarządu pozwana miała obowiązek wykonywania wszystkich czynności związanych z należytym, w świetle prawa cywilnego i prawa administracyjnego, zrealizowaniem praw i obowiązków właściciela nieruchomości, odnośnie, do których można było przyjąć domniemaną jego wolę lub które wynikały z ustaw lub zasad współżycia społecznego bez względu na wolę właściciela (art. 752, art. 754 k.c.). Z tytułu wykonanych czynności pozwana mogła żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów za cały okres faktycznego sprawowania zarządu. Prowadzący bez zlecenia zarząd nieruchomością, który w takiej sytuacji koszty wydatkuje, może okazać się działającym z korzyścią dla zastępowanego właściciela, jeśli wykaże, iż wydatki były niezbędne w świetle obowiązków ciążących na właścicielu bez względu na jego wolę, którym właściciel sprawujący osobiście zarząd nieruchomością także byłby zmuszony się poddać. Takie działanie zarządcy nie mogłoby być traktowane inaczej, jak tylko „z korzyścią osoby, której sprawy prowadzi” w rozumieniu art. 752 k.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 marca 2004 roku, II CK 71/03, LEX nr 172800).

Jednocześnie prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia ma charakter nieodpłatny. Przepisy kodeksu cywilnego nie przyznają prowadzącemu taką sprawę prawa do wynagrodzenia. Natomiast, w razie potwierdzenia prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia powodującego przekształcenie dotychczasowego zobowiązania na przykład w stosunek zlecenia czy świadczenia usług, o którym mowa w art. 750 k.c., zgodnie z art. 735 k.c. powstaje, co do zasady, prawo do wynagrodzenia (por. L. Stecki (w:) System prawa prywatnego, t. 7, 2001, s. 387-388).

Podmiot sprawujący zarząd nieruchomością ma obowiązek złożenia rachunku ze swych czynności. Obowiązany jest wydać wszystko, co przy prowadzeniu sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadził. Tak długo jak Gmina Ł. faktycznie prowadziła zarząd nieruchomością przy F. (...) w Ł., winna postępować zgodnie ze standardami wyznaczonymi przez art. 935 k.c., przy zachowaniu należytej staranności zgodnie z ogólną normą art. 355 § 1 k.c., stanowiącą iż dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju.

W niniejszej sprawie bezspornym jest, że nieruchomość przy ulicy (...) w Ł. zarządzana była przez pozwaną do dnia 18 listopada 2009 roku. W toku postępowania nie wykazano, aby po wejściu w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509), którakolwiek ze stron skorzystała z uprawnienia nadanego art. 61 ust. 1 wymienionej ustawy. Zatem z dniem 12 listopada 1994 roku czynności pozwanej, jako jednostki zarządzającej nieruchomością, podlegały przepisom Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Zastępowanie właścicieli nieruchomości przez pozwaną, jako prowadzącą cudzą sprawę bez zlecenia, polegało na wykonywaniu czynności, do których zobowiązani i uprawnieni byli właściciele. Obejmowały one, w szczególności, obowiązki i prawa wobec użytkowników lokali mieszkalnych, wynikające ze stosunku najmu. Dopóki współwłaściciele

nie mogli samodzielnie zająć się wykonywaniem tych czynności dopóty trwał ustawowy obowiązek pozwanej prowadzenia zarządu ich nieruchomością (art. 753 § 1 k.c. in fine).

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, pozwana prowadząc sprawy powodów bez zlecenia w zakresie zarządu nieruchomością przy ul. (...) w Ł. nie zachowała należytej staranności wymaganej w stosunkach danego rodzaju.

Jak wynika z opinii biegłego z zakresu (...), w przedmiotowej nieruchomości jedynymi przychodami były wpływy z czynszów lokali mieszkalnych i jednego lokalu użytkowego. Najemcy którzy zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego z Gminą Ł. zarządzającą nieruchomością prywatną po dniu 12 listopada 1994 roku winni uiszczać czynsz wolny, a nie czynsz regulowany. Natomiast, w okresie od 1 stycznia 2001 roku do 31 stycznia 2003 roku w dziesięciu lokalach przedmiotowego budynku mieszkalnego przy ul. (...) w Ł. nieprawidłowo naliczano czynsz regulowany zamiast czynszu wolnego, co skutkowało zmniejszeniem przypisu z tytułu czynszu najmu o kwotę 12.567 zł. Z kolei, w okresie od 1 lutego do 31 maja 2003 roku we wszystkich lokalach przedmiotowej nieruchomości nieprawidłowo naliczano czynsz regulowany zamiast czynszu wolnego. Skutkowało to zmniejszeniem przypisu z tytułu czynszu najmu o kwotę 7.115 zł. W konsekwencji, różnica pomiędzy przychodem w przypadku zastosowania możliwego i realnego do uzyskania czynszu wolnego, a przychodem w przypadku czynszu regulowanego stosowanym przez zarządcę, w okresie od dnia 1 stycznia 2001 roku do 31 maja 2003 roku wyniosła 19.682 zł. Ponadto, w okresie od dnia 1 czerwca 2003 roku do dnia 18 listopada 2009 roku w lokalach mieszkalnych na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. stosowano zbyt niskie stawki czynszu wolnego. Łącznie dodatkowy czynsz, możliwy do uzyskania z tytułu prawidłowego ustalania wysokości stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych w okresie od 1 czerwca 2003 roku do dnia 18 listopada 2009 roku wynosi 49.584 zł. W rezultacie, łączny dodatkowy czynsz możliwy do uzyskania z tytułu najmu lokali, przy prawidłowym ustalaniu stawek czynszu najmu wynosił 69.266 zł. W okresie od 1 stycznia 2001 roku do 18 listopada 2009 roku łączna wysokość kosztów związanych ze sporną nieruchomością, bez kosztów zarządzania, poniesiona przez pozwaną wyniosła 137.324 zł. Wysokość przypisu naliczanego przez Gminę Ł. Administrację (...) Ł. (...) od dnia 1 stycznia 2001 roku do dnia 18 listopada 2009 roku wynosiła 275.718 zł. Zaś, realna do uzyskania wysokość przypisu, przy uwzględnieniu efektywności najmu w wysokości 85% w okresie od dnia 1 stycznia 2001 roku do dnia 18 listopada 2009 roku powinna wynosić 293.236 zł. Uzasadnione koszty poniesione przez pozwaną, bez uwzględniania kosztów zarządzania, w okresie od dnia 1 stycznia 2001 roku do dnia 18 listopada 2009 roku wynosiły 128.074 zł. Natomiast, koszty zarządzania wynosiły w tymże okresie 55.502 zł.

Wynik finansowy z tytułu sprawowania zarządu w okresie od dnia 1 stycznia 2001 roku do dnia 18 listopada 2009 roku, nie uwzględniając kosztów zarządzania, powinien być dochodem w wysokości 165.162 zł. Z kolei, wynik finansowy z tytułu sprawowania zarządu nieruchomością przy ul. (...) w Ł. w okresie od 1 stycznia 2003 roku do 18 listopada 2009 roku przy prawidłowym sprawowaniu zarządu i uwzględnieniu kosztów zarządzania wyniósłby 104.102 zł, a w okresie od 25 grudnia 2002 roku do 18 listopada 2009 roku przy prawidłowym naliczaniu stawek czynszu wyniósłby 89.058 zł. Jak podkreślił biegły w swych opiniach, podstawowymi i praktycznie jedynymi przyczynami nie uzyskania należnego dochodu były: nieprawidłowe, zaniżone stawki czynszu w całym okresie sprawowanego zarządu oraz nie egzekwowanie zaległości czynszowych od niepłacących najemców. W ocenie Sądu, świadczy to o niedochowaniu przez pozwaną należytej staranności przy prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Jak wynika z opinii biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami na skutek nie zachowania przez pozwaną należytej staranności powodowie ponieśli szkodę pozostającą w adekwatnym związku przyczynowym z nienależytym wykonaniem zobowiązania.

Ponadto, pozwana jako negotiorum gestor nie miała podstaw prawnych do pobierania wynagrodzenia za wykonywane z tego tytułu czynności. Wprawdzie pozwana wskazywała, że uwzględniane przez nią w zestawieniach finansowych nieruchomości „koszty zarządzania” nie zawierały wynagrodzenia dla zarządzającego, a dotyczyły wyłącznie kosztów poniesionych w związku z wynagrodzeniem pracowników, materiałami biurowymi, opłatami pocztowymi itp. Jednak ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci opinii biegłego oraz zeznań świadka S. C. (2) jednoznacznie wynikała, że koszty ujęte w pozycji „koszty zarządzania” nie są wcale kosztami związanymi z zarządzaniem nieruchomością przy ul. (...) np. dotyczącymi artykułów biurowych czy kosztów korespondencji, bowiem pozwana w okresie objętym pozwem nie rozliczała kosztów materiałów biurowych czy korespondencji itp.

na poszczególne nieruchomości, lecz swoistym ryczałtem, którego wysokość ustalana była w oparciu o całościowe koszty ponoszone przez pozwaną w związku z prowadzoną działalnością w zakresie zarządzania nieruchomościami. Pozwana nie udowodniła jakie konkretnie koszty objęte pozycją „koszty zarządzania” stanowiły wydatki związane z zarządzeniem nieruchomości przy ul. (...) w Ł., a w szczególności nie wykazała, że rzeczywiście nie stanowiły one ryczałtowego wynagrodzenia zarządcy.

W sprawie okolicznością bezsporną było, że pozwana wypłaciła na rzecz powodów kwotę 9.799,89 zł z tytułu należnych pożyczek za okres od 1999 roku do 18 listopada 2009 roku oraz kwotę 667,53 zł z tytułu nadpłat najemców. Kwoty te zostały przekazane na wskazany przez właścicieli nieruchomości rachunek bankowy w dniu 26 marca 2010 roku.

Natomiast, z opinii biegłego wynika, że pożyczki te (nawet przy uwzględnieniu „kosztów zarządzania”) wynieść powinny 89.058 zł. A zatem, szkoda powodów wynikająca z nienależytego prowadzenia przez pozwaną cudzych spraw bez zlecenia wynosi co najmniej 78.590,58 zł (89.058 zł - 9.799,89 zł - 667,53 zł).

Strona pozwana podnosiła, że roszczenia powodów są bezzasadne z uwagi na treść protokołu zdawczo - odbiorczego i zawarte w nim oświadczenia powodów, że od dnia przejęcia nieruchomości, stają się wierzycielami w stosunku do najemców lokali, w zakresie zaległości czynszowych i opłat za media. Pozwana twierdziła, że ewentualne roszczenia powodowie kierować powinni do najemców. Z twierdzeniem takim nie sposób się zgodzić. Jak wynika z przeprowadzonych dowodów, praktycznie w całym okresie zarządu sporną nieruchomością pozwana w sposób niewłaściwy naliczała stawki czynszów. Tym samym, abstrahując od tego czy czynsze te faktycznie były płacone, co również leżało w gestii pozwanej, stwierdzić należało, że szkoda w majątku powodów wyrządzona została już na etapie ustalania wysokości czynszów. Powodowie na skutek przejęcia zarządu stali się wierzycielami najemców, wstępując w istniejące stosunki najmu, z ustaloną przez pozwaną wysokością czynszu. A zatem, bezpodstawnym byłoby dochodzenie przez powodów od najemców lokali w przedmiotowej nieruchomości, kwot przekraczających stawki ustalonych z nimi przez pozwaną należności czynszowych.

Konkludując, w ocenie Sądu, powodowie wykazali istnienie zobowiązania łączącego strony, jego treść wyznaczającą powinno zachowanie się dłużnika, fakt nienależytego wykonania zobowiązania oraz szkodę jaka z tego wynikła. Natomiast, na gruncie przepisu art.471 k.c., wierzyciel nie jest zobowiązany do wykazania, że szkoda jest następstwem okoliczności obciążających dłużnika. Ta przesłanka jest bowiem objęta domniemaniem wzruszalnym, które w niniejszej sprawie nie zostało przez pozwaną obalone.

Łącznie roszczenia powodów opiewają na kwotę 47.641,38 zł, która po uwzględnieniu kwoty wypłaconej przez pozwaną, nie przekracza wysokości poniesionej przez powodów szkody. Tym samym roszczenia powodów, będące odpowiednikami ich ułamkowych udziałów w prawie do przedmiotowej nieruchomości, podlegały uwzględnieniu. Mając na względzie treść żądania pozwu i orzekając w jego granicach, Sąd zasądził na rzecz Z. K. i L. S. kwoty po 15.880,46 zł, zaś na rzecz K. P., J. K., L. Ł. oraz H. M. kwoty po 3.970,12 zł.

Niespełnienie świadczenia w terminie rodzi po stronie dłużnika konsekwencje przewidziane w 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. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe (§ 2 art. 481 k.c.). Ze zwłoką, a więc kwalifikowaną postacią opóźnienia mamy do czynienia, gdy dłużnik nie spełnia świadczenia w terminie, a opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (art. 476 k.c.). W razie zwłoki dłużnika, wierzyciel może oprócz odsetek żądać naprawienia szkody na zasadach ogólnych (art. 481 § k.c.).

Roszczenia dochodzone przez powodów mają charakter bezterminowy. Pismem z dnia 25 stycznia 2010 roku, doręczonym pozwanej w dniu 27 stycznia 2010 roku, powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 100.056,72 zł w terminie 14 dni. Termin ten upłynął w dniu 10 lutego 2010 roku. A zatem, żądanie odsetek ustawowych zasadne było od dnia 11 lutego 2010 roku. W pozostałym zakresie co do odsetek powództwa podlegały oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Pozwana przegrała proces, a zatem zobowiązana była do zwrotu powodom poniesionych przez nich kosztów procesu.

Na koszty procesu poniesione przez wszystkich powodów w łącznej kwocie 16.418,44 zł złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 2.383 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w kwotach 3.000 zł oraz 8.618,44 zł, a także wynagrodzenie pełnomocnika w osobie adwokata w kwocie 2400 zł. Wynagrodzenie pełnomocnika ustalone zostało na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r Nr 163, poz. 1348 ze zm.). Sąd miał także na względzie przepis § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia, stanowiący, iż w razie zmiany w toku postępowania wartości stanowiącej podstawę obliczenia opłat, bierze się pod uwagę wartość zmienioną, poczynając od następnej instancji. W rezultacie, dokonana przez powodów zmiana żądania pozwu w zakresie sposobu zasądzenia odszkodowania nie mogła mieć wpływu na wysokość wynagrodzenia pełnomocnika.

Koszty procesu zasądzono na rzecz każdego z powodów w wysokości odpowiadającej udziałowi w nieruchomości wspólnej.

Na podstawie art.113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398) w związku z art.98 k.p.c., Sąd nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 848,31 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, na które złożyła się część wynagrodzenia biegłego za opinie uzupełniające (730,34 zł + 117,97 zł).

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)