

Sygn.akt IIC1237/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2014r.

Sąd Okręgowy w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia S.O. E.Steckiewicz-Ochocka

Protokolant K.Loska

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2014r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł.

przeciwko Miastu Ł.

o zapłatę

1. oddala powództwo;
2. umarza postępowanie w zakresie kwoty 30.011,68zł/trzydzieści tysięcy jednaście i 68/100/złotych;
3. zasądza od (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. na rzecz Miasta Ł. kwotę 7217zł/siedem tysięcy dwieście siedemnaście/złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt II C 1237/13

UZASADNIENIE

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

/pozew k. 3 - 11/

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

Strona pozwana zakwestionowała roszczenie powoda zarówno co do zasadny, jak i co do wysokości, podnosząc, iż w trakcie sprawowania zarządu nieruchomości położoną w Ł. przy ulicy (...) w oparciu o umowy o zarząd zawarte m.in. ze sprzedającymi udziały i przenoszącymi wierzycelność na stronę powodową E. S. i D. B. nigdy nie kwestionowały działań pozwanego, a w szczególności stosowanych przez pozwanego stawek czynszu w lokalach. Z tego względu nie istniała żadna wierzycelność odszkodowawcza zbywcy w dacie dokonania przelewu.

/odpowiedź na pozew k. 165 - 168/

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

/pismo k. 209 - 212/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

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

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

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

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

- utrzymania czystości nieruchomości,
- prowadzenia ewidencji przychodów i wydatków,
- zakup robót i usług związanych z utrzymaniem nieruchomości.

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

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

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

W latach 2006 -2009 E. S. i D. B. otrzymały od pozwanego łącznie po 14.206,71 zł z tytułu dochodów uzyskanych z nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...).

/wyciągi bankowe k. 253-262/

Powodowa spółka i pozwane Miasto Ł. są współwłaścicielami lokali położonych w zabudowanej nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...).

/odpis zupełny księgi wieczystej KW (...) k. 20-23/

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

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

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

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

Wraz z zawarciem umowy sprzedaży na powodową spółkę przeszły wszystkie ciężary, długi i koszty związane z udziałami w przedmiotowych nieruchomościach, w szczególności względem Gminy M. Ł., powstałe i niespełnione w okresie przysługiwania sprzedającym i ich poprzednikom prawnym udziałów w nieruchomościach.

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

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

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

/oświadczenie w przedmiocie zakresu przelewu wierzytelności k. 245-246/

W części niewyodrębnionej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) znajduje się 30 lokali mieszkalnych i 6-7 lokali użytkowych.

Budynek został wybudowany w 1900 – 1905 roku. Powierzchnia lokali znajdujących się w budynku wynosiła po 150 – 240 m². W okresie powojennym lokale zostały sztucznie podzielone, mieszkało tam około pięciu rodzin. Każda z tych rodzin zajmowała jeden pokój, a kuchnia, hole, korytarze i części sanitarne były wspólne.

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

Lokale położone w nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. były najczęściej zwalniane w wyniku orzeczeń eksmisyjnych. Były one zdewastowane, nieatrakcyjne z uwagi na to, że na 20 m² -30 m² lokalu przypadało wiele metrów części wspólnych, która podlegała rozliczeniu z tytułu czynszu. Do chwili obecnej znaczna część lokali nie ma samodzielnych węzłów sanitarno – kanalizacyjnych. Oprócz opłat za lokal najemca ponosił wysokie stałe opłaty, w związku z tym, że budynek posiada CO w sieci miejskiej, a piece kuchenne wymagają zasilenia energią elektryczną.

Lokale o dużej powierzchni były wynajmowane na zasadzie konkursu, tj. informacja o zwolnieniu lokalu z proponowaną – minimalną stawką czynszu była ogłaszana w administracji, a także w Urzędzie Miasta Ł. na tablicach ogłoszeniowych. Po wpłynięciu ofert od potencjalnych najemców, badana była ich sytuacja materialna, możliwości w zakresie opłacania czynszu.

Współwłaściciele nieruchomości byli zainteresowani wynajęciem jak największej liczby lokali, bowiem w przypadku pustostanów ponosili opłaty za dostarczenie energii cieplnej. Zainteresowanie lokalami było duże, co przekładało się na liczbę składanych ofert, jednakże po wizji lokali, potencjalni najemcy często rezygnowali z ich najmu.

Lokal nr (...), który był w stanie wolnym od 10 lat, został wynajęty przez osobę, która z uwagi na stan pomieszczenia została zwolniona przez jakiś czas z ponoszenia opłat czynszowych. Kalkulacje przy zwalnianiu z opłat były tak prowadzone, aby nakłady na lokal odpowiadały wysokości udzielonego zwolnienia.

Wynajmowanie lokali użytkowych odbywało się w ten sam sposób jak mieszkalnych. W części lokali okna poddane renowacji. Nie można było wymienić ich na tańsze plastikowe, z uwagi na zabytkowy charakter kamienicy.

Stawki czynszowe były określane na zasadzie porównań. Jeżeli lokal był mały (do 50 m² - 60 m²), uzyskiwał wyższe stawki niż podane w ofercie. Nie było zainteresowania wynajmem dużych lokali. Przy ustalaniu stawek czynszu uwzględniano także stawki czynszu osiągnięte przez pozwanego w innych nieruchomościach, nad którymi Administracja Centrum I miała nadzór właścicielski, tj. nieruchomości przy ulicy (...). Administracja nie korzystała z usług firm obrotu nieruchomościami, celem poszukiwania najemców.

W sytuacji, gdy podejmowano wielokrotne bezskuteczne próby wynajmu lokalu na zasadzie konkursowej, współwłaściciele decydowali się czasami na przejęcie lokali do wyłącznego użytkowania. W ten sposób do użytkowania oddano trzy lokale: lokal o powierzchni 300 m² na pierwszym piętrze po sklepie (...) i dwa lokale mieszkalne

znajdujące się na trzecim i czwartym piętrze. W sytuacji kiedy właściciele przejmowali lokale do wyłącznego użytku, nie otrzymywali dochodów w nieruchomości.

Na części nieruchomości powstała wspólnota mieszkaniowa. W 2013 roku wspólnota zamontowała w budynku dwie windy. Na inwestycję został zaciągnięty kredyt. Koszt windy został podzielony proporcjonalnie pomiędzy właścicieli lokali wyodrębnionych i współwłaścicieli części niewyodrębnionej.

Koszty wszelkich remontów prowadzonych na nieruchomości zarówno przez współwłaścicieli jak i najemców były weryfikowane przez wykwalifikowane osoby, posiadające stosowne uprawnienia zawodowe. Nadto każdorazowo inspektorzy nadzorowali prawidłowość wykonywanych remontów.

Obecnie trzy lokale mieszkalne położone w budynku przy ulicy (...) w Ł. nie są wynajęte.

W wynajmowanych lokalach były podwyższane stawki czynszu, w tych samych okresach kiedy wzrastały czynsze w lokalach gminnych. Decyzje o podwyższaniu stawek czynszów podejmowali współwłaściciele nieruchomości. Na zebrania właścicieli zwoływane w tym celu, nie stawiali się wszyscy współwłaściciele. Właścicielki, które sprzedały powodowej spółce swoje udziały w przedmiotowej nieruchomości, mimo kierowanej do nich korespondencji, zazwyczaj nie uczestniczyły w rozmowach współwłaścicieli i podejmowanych decyzjach dotyczących nieruchomości. Nie zgłaszały własnych propozycji co do sposobu zarządu nieruchomością.

/zeznania świadka A. S. protokół rozprawy z 15.05.2014 r. – 00:29:37, 00:41:21, 01:03:08, 01:07:26, 01:13:04/

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

- w 2003 roku dochód w wysokości 95.133,45 zł,
- w 2004 roku dochód w wysokości 144.750,48 zł,
- w 2005 roku dochód w wysokości 210.793,17 zł,
- w 2006 roku dochód w wysokości 106.398,20 zł,
- w 2007 roku dochód w wysokości 4.923,28 zł,
- w 2008 roku stratę w wysokości 21.684,55 zł,
- w 2009 roku dochód w wysokości 30.791,63 zł,
- w 2010 roku stratę w wysokości 25.368,03 zł,
- w 2011 roku stratę w wysokości 87.946,94 zł,
- w 2012 roku stratę w wysokości 67.309,32 zł.

/zestawienie k. 56-57, 58v/

W 2008 roku z nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. Administracja (...) Ł. (...) uzyskała stratę w wysokości 13.686,93 zł.

/sprawozdanie finansowe k. 26/

W 2008 roku z nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. Administracja (...) Ł. (...) uzyskała zysk w wysokości 10.800,40 zł, a w 2010 roku 54.245,42 zł.

/sprawozdanie finansowe k. 27, 35/

W 2008 roku z nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. uzyskano dochód w wysokości 27.636 zł, a w 2009 roku 40.429,60 zł.

/sprawozdanie finansowe k. 32/

W 2008 roku z nieruchomości przy ulicy (...)w Ł. Administracja (...) Ł. (...) uzyskała zysk w wysokości 35.700,32 zł, w 2010 roku 44.838,08 zł

/sprawozdanie finansowe k. 30, 36/

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

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

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

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

W latach 2007 - 2011 roku powodowa spółka wynajmowała m.in. lokale użytkowe i mieszkalne położone w Ł. przy ulicy (...) (...), (...)

Czynsz miesięczny za w/w lokale w zależności od powierzchni wynosił od 176 zł do 217,76 zł w przypadku lokali mieszkalnych i od 630 zł do 3.000 zł w przypadku lokali użytkowych.

/umowy najmu lokali k. 101-106, 112-116, 118-119, 121-129, 131-146, 167-158/

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie powołanych dowodów.

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2013 roku oraz wydanym na rozprawie w dniu 15 maja 2014 roku Sąd oddalił wnioski strony powodowej o dopuszczenie **dowodu z opinii biegłego** z zakresu zarządzania nieruchomością ze znajomością wyceny czynszów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych na okoliczność **prawidłowości sprawowanego** przez Miasto Ł. zarządu nieruchomością położoną przy ulicy (...) w Ł. w okresie od 1 września 2003 roku do 16 stycznia 2014 roku.

Przede wszystkim stwierdzić należy, iż ocena czy zarząd był sprawowany prawidłowo, leży w kompetencji sądu, a nie biegłego. W sytuacji kiedy powód dowodami przeprowadzonymi w sprawie wykazałby zaniechania w zakresie sprawowanego przez pozwanego zarządu i brak dołożenia należytej staranności w jego sprawowaniu, celem ustalenia wysokości szkody, mógłby żądać przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, jednakże teza dowodowa którą winien w takiej sytuacji zakreślić, niewątpliwie nie odpowiada treścią zaprezentowanej przez powoda.

Ewentualne porównanie uzyskiwanych stawek czynszu za lokale ze stawkami na rynku nieruchomości w Ł., do czego zmierzał jak się wydaje wniosek pozwanego, pozostaje bez związku z wykazaniem okoliczności dotyczących zachowania staranności przez pozwanego. Nawet wtedy kiedy okazałby się, że stawki stosowane przez pozwanego były niższe od średnich stawek na rynku, nie skutkowałoby to uznaniem, że prowadzono zarząd z brakiem należytej staranności.

O ile pozwany podjął inicjatywę dowodową i wykazał motywy postępowania co do sposobu sprawowanego zarządu, o tyle powód zaniechał wykazania jakichkolwiek przesłanek wskazujących na uchybienia w sprawowanym zarządzie.

Nadto na tle ustalonego stanu faktycznego, Sąd uznał, iż nie doszło pomiędzy powodową spółką a sprzedającymi swoje udziały w w/w nieruchomości, do zawarcia umowy przelewu wierzytelności, przysługującej E. S. i D. B. wobec

pozwanego, która byłaby związana z niedbałym i nierzetelnym prowadzeniem przez Miasto Ł. zarządu w lokalach znajdujących się w nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł.

Ustalenia dokonane w sprawie, prowadzą do konstatacji, że zarząd nieruchomością sprawowany był przez pozwanego w sposób prawidłowy. W braku dowodów przeciwnych, przeprowadzenie wnioskowego dowodu jest bezcelowe i zmierzające jedynie do zbędnego przedłużania procesu oraz zwiększania jego kosztów. jedynie przeprowadzony po wykazaniu zasady odpowiedzialności odszkodowawczej czego powód w niniejszym postępowaniu nie zrobił.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlega oddaleniu jako bezzasadne.

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

Bezsporne w przedmiotowej sprawie jest także to, że udziały w nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł., wynoszące łącznie po 2/12 części, powód nabył od E. S. i D. B. na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 23 stycznia 2013 roku.

Strony są współwłaścicielami lokali samodzielnych w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. 2000, Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), które nie zostały wyodrębnione w zabudowanej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Zgodnie z powyższym przepisem samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że na podstawie § 2 ust. 1 umowy sprzedaży swoich udziałów w przedmiotowej nieruchomości E. S. i D. B. przenieśli na powodową spółkę ogół wierzytelności przysługujących im z tytułu udziałów we własności nieruchomości, w szczególności wszelkie wierzytelności z tytułu umów na korzystanie z nieruchomości lub ich części, z tytułu korzystania z nieruchomości lub ich części bez tytułu prawnego lub z tytułu niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych dla osób zamieszkujących w nieruchomościach uprawnionych do lokalu socjalnego, powstałe i niespełnione w okresie przysługiwania sprzedającym lub ich poprzednikom prawnym udziałów w nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł.

Na podstawie art. 509 § 1 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania.

Aby wierzytelność mogła stać się przedmiotem rozporządzenia, musi być w dostateczny sposób oznaczona, zindywidualizowana. Przede wszystkim powinien być wyraźnie określony stosunek zobowiązaniowy, którego elementem jest zbywana wierzytelność. Takie stanowisko przyjął także Sąd Najwyższy w wyroku z 5 listopada 1999 roku o sygn. akt III CKN 423/98. Chodzi tu głównie o oznaczanie stron tego stosunku, świadczenia oraz przedmiotu świadczenia. Wskazane elementy muszą być oznaczone bądź przynajmniej oznaczalne już w momencie zawierania umowy przenoszącej wierzytelność, do chwili zaś przejścia wierzytelności z majątku zbywcy do majątku nabywcy powinno nastąpić wyczerpujące sprecyzowanie również pozostałych elementów stosunku zobowiązaniowego, w którego ramach istnieje zbywana wierzytelność.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż E. S. i D. B. do momentu sprzedaży swoich udziałów w przedmiotowej nieruchomości (...) sp. z o.o. w Ł. nie zgłaszały uwag co do sposobu sprawowania zarządu

przez Miasto Ł., przyjmowały corocznie sprawozdania z wykonywanego zarządu, nie wnosząc żadnych zastrzeżeń. Powyższe oznacza, że ich wolą było uznanie za prawidłowo rozliczony zarząd do czasu zbycia nieruchomości. Od momentu zawarcia umowy o zarząd nieruchomością E. S.iD. B. nie występowały do zarządcy – Miasta Ł. o zapłatę odszkodowania, które miałyby wynikać z nieprawidłowego sprawowania zarządu, nie kwestionowały także wysokości wypłaconego im przez stronę pozwaną dochodu z nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. i nie występowały z jakimikolwiek roszczeniami z tego tytułu. W trakcie zarządzenia nieruchomością przez stronę pozwaną sprzedające nie miały wobec niej żadnych roszczeń o zapłatę, nie wnosiły uwag co do stosowanych stawek czynszowych. Wprawdzie jako współwłaścicielki nieruchomości nie miały - w oparciu o treść art. 201 k.c. - obowiązku uczestniczyć w zarządzie nieruchomością, jednakże miały takie uprawnienie, z których nie skorzystały. Zazwyczaj nie uczestniczyły w zebraniach właścicieli i decyzjach dotyczących nieruchomości, w tym ustaleń co do wysokości stawek czynszu. Sprzedające nie kwestionowały również działania pozwanego na podstawie art. 202, zgodnie z którym jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, każdy z pozostałych współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez Sąd.

W tej sytuacji należało uznać, że współwłaścicielki uznawały, że zarząd za okres w którym pozostawały we współwłasności był prawidłowo prowadzony i rozliczony pomiędzy współwłaścicielami.

Sąd zatem uznał, iż w dacie dokonania przelewu nie istniała żadna wierzytelność przysługująca E. S. i D. B. wobec pozwanego, która byłaby związana z niedbałym i nierzetelnym prowadzeniem przez Miasto Ł. zarządu w lokalach znajdujących się w nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. w okresie poprzedzającym zbycie udziałów.

W umowie sprzedaży z dnia 23 stycznia 2013 roku wskazano jedynie ogólnie, że sprzedające przenoszą na kupującego wszelkie wierzytelności z tytułu umów na korzystanie z nieruchomości lub ich części. Na podstawie powyższej umowy nie doszło do skutecznego przelewu wierzytelności przysługujących E. S. i D. B., która byłaby związana z nieprawidłowym sprawowaniem zarządu nieruchomością, bowiem w umowie tej nie wskazano konkretnej wierzytelności odszkodowawczej, którą powodowa spółka mogłaby dochodzić z tego tytułu od pozwanego. Wierzytelność ta nie została w umowie dostatecznie oznaczona. Z zapisu zawartego w umowie nie wynika, aby dotyczyła ona tego typu wierzytelności.

Pisemne oświadczenie E. S. i D. B. z dnia 16 stycznia 2014 roku, iż ich zamiarem było przeniesienie na (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. również wszelkich pożytków i przychodów z tych udziałów oraz ewentualnych wierzytelności z tytułu odszkodowania za nieprawidłowe sprawowanie przez Miasto Ł. zarządu nieruchomością, zostało złożone po upływie roku od zawarcia pomiędzy nimi a powodową spółką umowy sprzedaży udziałów w zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), a także po wytoczeniu powództwa w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu takie oświadczenie jest nieskuteczne w przedmiotowej sprawie, bowiem nie może służyć uzupełnieniu oświadczeń cedentów wierzytelności zawartych w umowie sprzedaży, a tym samym modyfikować wcześniejszych ustaleń. Taki cel służył ewidentnie powodowi, którego wnioski dowodowe zostały oddalone przez sąd. Zatem należało uznać, że wymienione oświadczenie zostało złożone na potrzeby niniejszego postępowania.

Zapewne, gdyby odebrać stosowne oświadczenia od zbawczyń, jaki cel przedstawił powód dążąc do uzyskania od nich oświadczeń, okazałoby się, że nie obejmowały swoją świadomością istnienia oraz wysokości dochodzonej przez powoda wierzytelności.

Należy pamiętać, że przy ocenie złożonych przez strony umowy oświadczeń, należy badać rzeczywisty zamiar stron.

Zgodnie z art. 65 § 1k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje.

W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.(§ 2 art.65k.c.)

Współwłaścicielki zbyły udziały na rzecz powoda za kwotę 320.000zł (po 160.000zł każda). Gdyby przedmiotem przelewu przy sprzedaży były także wierzytelności z tytułu odszkodowania za nieprawidłowe sprawowanie przez Miasto Ł. zarządu nieruchomością w dochodzonej przez powoda wysokości, należałoby uznać, iż zawarta przez strony umowa nie ma cech umowy sprzedaży, bądź też została zawarta z pokrzywdzeniem zbawczyń. Dlatego, sądu uznał, iż w świadomości zbawczyń nie mogły być objęte dochodzone przez powoda wierzytelności, bo współwłaścicielki nie sprzedałyby udziałów powodowi za kwoty wymienione w akcie notarialnym.

Powód jako przedsiębiorca zajmujący się zawodowo czynnościami związanymi z nabywaniem nieruchomości i uzyskiwaniem z nich dochodów, wiedział, że w związku z zawartą umową może uzyskać dochód z odszkodowania za nieprawidłowe sprawowanie zarządu. Już przy zawarciu umowy miał powzięty zamiar dochodzenia odszkodowania z tytułu nieprawidłowo sprawowanego zarządu i liczył na uzyskanie kwot które w całości pokryłyby kwotę uiszczoną tytułem ceny. Dlatego oświadczenia przy podpisaniu aktu notarialnego zostały sformułowane w taki sposób, aby zbywczynie nie miały świadomości rodzaju i ewentualnej wysokości ewentualnych roszczeń odszkodowawczych. Oczywistym jest, że nikt nie zbywa udziału w nieruchomości za 320.000 zł, kiedy same wierzytelności związane z uprawnieniami współwłaściciela są na poziomie przekraczającym wysokość ceny sprzedaży.

Nawet gdyby przyjąć, że zapis zawarty w umowie z dnia 23 stycznia 2013 roku, dotyczący przelewu wierzytelności związanej z roszczeniem odszkodowawczym przysługującym E. S. i D. B. w związku z nieprawidłowym wykonaniem zarządu jest ważny, powództwo także nie zasługiwałoby na uwzględnienie z powodu jego nieudowodnienia.

Stronę pozwaną i E. S. oraz D. B. łączyła umowa zarządu, na podstawie której Miasto Ł. zostało upoważnione do dokonywania czynności zwykłego zarządu oraz przekraczające zwykły zarząd przykładowo wymienionych w tej umowie.

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

Na podstawie art. 471 k.c. można domagać się naprawienia szkody wynikłej z naruszenia zobowiązania, którego źródłem jest umowa zobowiązaniowa. Zatem kluczowe znaczenie ma wykazanie, że określone strony rzeczywiście związane były stosunkiem umownym. Odpowiedzialność kontraktowa zachodzi tylko pomiędzy wierzycielem a dłużnikiem, czyli pomiędzy stronami stosunku zobowiązaniowego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 31 stycznia 2013 roku o sygn. akt III APa 36/12).

Zakres obowiązków i uprawnień zarządcy nie został wprost określony w kodeksie cywilnym. Nie mniej jednak z art. 203 k.c., określającego przyczyny, dla których konieczna była ingerencja sądu, wyprowadzić należy wniosek, że zarządca nie musi konsultować ze współwłaścicielami czynności zwykłego zarządu, skoro doszło do nieporozumień pomiędzy nimi w sprawach dotyczących zwykłego zarządu lub naruszeń zasad prawidłowego zarządzania. Na rozporządzenie przedmiotem współwłasności i dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd musi on uzyskać zgodę współwłaścicieli lub zezwolenie sądu (art. 935 § 3 k.p.c.). Przyjęte zostało w doktrynie, że ocena czynności podejmowanych przez zarządcę powinna być dokonywana z uwzględnieniem wszystkich okoliczności odnoszących się do przedmiotu współwłasności i jej charakteru. Na zwykły zarząd składają się czynności zaliczane do bieżących spraw, związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego przeznaczenia. Natomiast czynności mające za przedmiot rozporządzenie rzeczą wspólną i te, których charakter i waga wskazują na to, że nie mieszczą się w rozumieniu tak pojmowanych zwykłych czynności, należą do przekraczających zwykłe czynności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1994 r., II CRN 53/94, niepubl.). Zaciąganie zobowiązań przez zarządcę jest dopuszczalne, jeśli jest gospodarczo uzasadnione i mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości. Przedstawione zasady wykonywania zarządu odnoszą się do każdego zarządcy bez względu na tytuł powołania, czy też sprawowanie go przez czynności konkludentne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2005 r., III CK 504/04, niepubl.). Stosownie do art. 938 § 1 k.p.c. zarządca przedmiotem współwłasności ponosi odpowiedzialność względem współwłaścicieli za szkody wyrządzone nienależytym sprawowaniem zarządu. Jest to jego

osobista odpowiedzialność, której podstawę stanowi art. 471 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012 roku o sygn. akt II CSK 141/2012).

Wzorzec należytej staranności nie jest oparty na indywidualnych cechach i właściwościach dłużnika, w szczególności na zapobiegliwości, jakiej sam on przestrzega, lecz na oczekiwaniach społecznych wobec osób, które znalazły się w określonej sytuacji. Miernik należytej staranności jest więc zobiektywizowany, a ta obiektywizacja wzorca chroni interes wierzyciela, jego zaufanie, że dłużnik zachowa się zgodnie ze społecznymi oczekiwaniami w danej sytuacji (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 stycznia 2013 roku o sygn. akt VI ACa 1077/12).

Powodowa spółka swoje roszczenie odszkodowawcze wobec pozwanego wywodzi z niedbałego i nierzetelnego, jego zdaniem, wykonywania zarządu poprzez stosowanie zaniżonych stawek czynszu w lokalach znajdujących się w nieruchomości przy ulicy (...) w Ł..

Zgodnie z art. 201 k.c. do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności.

Czynności zwykłego zarządu związane są ze zwykłą eksploatacją rzeczy i zmierzają do utrzymania jej w stanie nie pogorszonym, niemożność ich dokonywania (np. w braku zgody większości na sprzedaż płodów rolnych czy też na wykonywanie bieżących remontów) może prowadzić do naruszenia prawidłowej gospodarki i pogorszenia stanu rzeczy. Aby zapobiec tym ujemnym skutkom, każdy ze współwłaścicieli, bez względu na wielkość udziału, może żądać ingerencji sądu, polegającej na upoważnieniu go do dokonania określonej czynności.

W ocenie Sądu pozwany zachował należytą staranność przy sprawowaniu zarządu nieruchomością przy ulicy (...) w Ł.. Przedstawione przez powodową spółkę dowody w postaci umów, jakie zawierała w firmami, bądź osobami fizycznymi o wynajem lokali użytkowych lub mieszkalnych w budynkach położonych na terenie Ł. i stosowanych przez nią stawek czynszu, które był zróżnicowane, nie może prowadzić do wniosku, że Miasto Ł. stosowało zaniżone stawki czynszu w lokalach znajdujących się w nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.. Umowy, które przedstawił powód, były zawierane od 2007 roku do 2011 roku, a powód żąda od pozwanego odszkodowania za nieprawidłowo sprawowany zarząd od września 2003 roku do 16 stycznia 2014 roku. Odnosząc się natomiast do przedstawionych umów najmu lokali od 2007 roku, podnieść należy, że stawki w nich stosowane są one bardzo zróżnicowane z uwagi na miejsce położenia lokalu, powierzchnię i jego stan techniczny.

Budynek przy ulicy (...) Ł. został wybudowany w 1900 - 1905 roku. W okresie powojennym lokale o pow. 150 m² - 240 m² zostały sztucznie podzielone - mieszkało tam około pięciu rodzin i każda z nich zajmowała jeden pokój, natomiast kuchnia, hole, korytarze i części sanitarne były wspólne. Taki podział pomieszczeń, konieczność korzystania z jednej kuchni, łazienki wpływa niewątpliwie na spadek zainteresowania tego typu lokalami przez potencjalnych najemców. Na uwagę zasługuje ponadto fakt, że budynek jest obecnie w złym stanie faktycznym, wymagającym remontu. W 1998 roku przeprowadzono remont dachu, a w latach 2007 - 2008 remont elewacji. Z kolei przeprowadzenie remontów w lokalach spoczywało na najemcach. Wyglądało to w ten sposób, że w przypadku zwolnienia lokalu kolejny - potencjalny najemca zobowiązywał się przyjąć koszt jego remontu, negocjując jednocześnie stawkę czynszu z uwzględnieniem remontów, które miał przeprowadzić. Remonty dotyczyły one wymiany instalacji wodno - kanalizacyjnej, grzejników CO, instalacji elektrycznej, naprawy tynków, sufitów, podłóg. W ten sposób stawka czynszu uwzględniała koszty remonty, które musiał przeprowadzić najemca. Lokale mieszkalne i użytkowe były wynajmowane w drodze konkursowej. Ostatecznie umowy zawierane były z osobami oferującymi najwyższą stawkę czynszu. Strona pozwana stosowała stawki na zasadzie porównań, tj. brano pod uwagę średnią stawkę w danej nieruchomości.

Zły stan techniczny budynku przy ulicy (...) w Ł. oraz sposób podziału lokali w nim się znajdujących wpływa na liczbę osób zainteresowanych wynajmem lokali, a to z kolei prowadzi do ustalania przez stronę pozwaną stawek czynszu w określonej wysokości. Podnieść należy, że wysokość stawki ustala się indywidualnie dla każdej z nieruchomości, biorąc pod uwagę jej położenie, stan techniczny, przeznaczenie. Pozwany ustalał stawki czynszowe

w przedmiotowej nieruchomości, uwzględniając powyższe kryteria oraz oferty dotyczące stawek czynszu składanych przez potencjalnych najemców i prowadzone z nimi negocjacje.

Sąd przyjął zatem, iż pozwany, zarządzając przedmiotową nieruchomością, podejmował decyzje, m.in. w sprawie wysokości stawek czynszu, z uwzględnieniem wszystkich okoliczności odnoszących się do przedmiotu współwłasności i jej charakteru. Zarząd sprawowany był prawidłowo, rzetelnie, a podejmowane działania dotyczące stawek czynszowych były gospodarczo uzasadnione.

Skoro powód będący współwłaścicielem nieruchomości od początku 2013r., nie wskazał potencjalnych najemców na niezajęte lokale, a profesjonalnie zajmuje się obsługą nieruchomości, to należy uznać, że argumentacja pozwanego co do możliwości znalezienia najemców i uzyskiwania stawek najmu, odpowiada realiom omawianej nieruchomości.

Gdy chodzi o zarzuty związane z brakiem należytej staranności w zakresie prowadzenia czynności egzekucyjnych wobec najemców zalegających z opłatami za lokale i odszkodowań z tytułu braku dostarczenia lokali socjalnych, powód mimo obowiązku wynikającego z art.6k.p.c. nie wykazał okoliczności które wskazywałyby na uchybienia w tym zakresie po stronie pozwanego.

Powód jako współwłaściciel nieruchomości miał pełny wgląd w dokumentację związaną z prowadzonymi postępowaniami egzekucyjnymi, ale nie podjął trudu udowodnienia, że uchybienia po stronie pozwanego powstały. Reczą powoda było wykazać, że konkretne postępowanie egzekucyjne było prowadzone wadliwie, na skutek czego w majątku współwłaścicieli powstała szkoda. Powód nie odwołał się do żadnego z prowadzonych postępowań i nie wykazał jakimi wadami zostało dotknięte.

Nie można uznać za poprawną argumentację powoda, że około 80% postępowań winno być skutecznymi i braku osiągnięcia takiego progu zaspokojenia wierzytelności, po stronie pozwanego stwierdza się uchybienia w starannym prowadzeniu zarządu.

Z tych wszystkich względów, powództwo podlegało oddaleniu.

W zakresie, w jakim nastąpiło cofnięcie pozwu przez stronę powodową, tj. 30.011,68 zł, Sąd na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. umorzył postępowanie.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na powyższe koszty złożyła się poniesione przez stronę pozwaną koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7.200 zł ustalone w oparciu o § 7 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013, poz. 490) oraz opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.