

# UZASADNIENIE

W pozwie złożonym 22 kwietnia 2014 roku (...) Spółka z o.o. w Ł. żądała zasądzenia od pozwanej (...) Spółki z o.o. w Ł. kwoty 76671,35 zł, z ustawowymi odsetkami od 4 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu – tytułem odszkodowania za nieprawidłowo sprawowany zarząd nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...) w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała na rażące zaniedbania, jakich jej zdaniem dopuścił się pozwany zarządca nieruchomości wspólnej, w szczególności w zakresie stosowanych zaniżonych stawek czynszu najmu lokali znajdujących się w ww. nieruchomości oraz zaniedbań w egzekwowaniu zaległości czynszowych (pozew k. 3-6).

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu. Pozwana zaprzeczyła twierdzeniom powódki o sprawowaniu zarządu przedmiotową nieruchomością w sposób nienależyty. Pozwana podniosła, że sposób sprawowania przez nią zarządu w szczególności nie budził zastrzeżeń sądu sprawującego nadzór nad powierzonym jej zarządem, a także współwłaściciele nieruchomości, zaś pozwana – wbrew zarzutom powódki – prowadziła szereg postępowań egzekucyjnych o zapłatę należności czynszowych, które jednak okazywały się bezskuteczne. Niepodwyższanie czynszów najmu lokali mieszkalnych spowodowane zaś było trudną sytuacją materialną najemców lokali i istnieniem już nieściągalnych zadłużeń w płatnościach, co podważało celowość takich podwyżek. Pozwana zarzuciła także nieudowodnienie przez powódkę doznanej szkody (odpowiedź na pozew k. 172-174).

Pismem złożonym na rozprawie w dniu 5 listopada 2014 r. strona powodowa rozszerzyła powództwo o kwotę 388 643,14 zł, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia następnego po złożeniu ww. pisma do dnia zapłaty. Pismem tym zostało objęte odszkodowanie za okres od 1 maja 2004 r. do 31 grudnia 2013 r., z pominięciem roku 2011, objętego pozewem. Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa również w rozszerzonej części (pismo procesowe k. 235-237, protokół rozprawy k. 247).

W piśmie procesowym złożonym 21 listopada 2014 r. strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczeń powódki, jako objętych 3-letnim terminem przedawnienia, właściwym dla roszczeń związanych z prowadzoną przez powódkę działalnością gospodarczą, czego – zdaniem pozwanej – nie zmienia okoliczność nabycia owych roszczeń od współwłaścicieli nieruchomości nie działających jako przedsiębiorcy. Pozwana podkreśliła także bezzasadność żądań powódki z uwagi na brak wcześniejszych zastrzeżeń zgłaszanych przez sąd oraz współwłaściciele nieruchomości (pismo procesowe pozwanej k. 260-262).

W piśmie procesowym złożonym 1 grudnia 2014 r. strona powodowa wniosła o nieuwzględnienie powyższego zarzutu przedawnienia podnosząc, że nabyte roszczenie przedawnia się w terminie przewidzianym dla roszczenia zbywcy wierzytelności wobec jej dłużnika (pismo procesowe powódki k. 265-266).

W piśmie procesowym złożonym 2 września 2016 r. powódka ponownie rozszerzyła powództwo – tym razem o kwotę 812130,96 zł, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia następnego po doręczeniu pozwanej pisma z rozszerzeniem powództwa. Powódka wywiodła dalsze roszczenia z oszacowania przez biegłego poniesionej szkody na większą kwotę, niż zakładała w pozwie, a ponadto z nabycia dalszych wierzytelności przysługujących poprzednim współwłaścicielom nieruchomości, od których powódka nabyła udziały w nieruchomości przy ul. (...) w Ł., za okres od 1 stycznia 2006 r. do 31 grudnia 2013 r. (pismo procesowe powódki k. 569-571).

W piśmie procesowym złożonym 14 listopada 2016 r. strona pozwana podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko procesowe, podnosząc ponadto, że powódka nie nabyła skutecznie od poprzednich współwłaścicieli nieruchomości roszczeń przeciwko niej o odszkodowanie za nienależycie sprawowany zarząd nieruchomością, albowiem – zdaniem pozwanej – przedmiot świadczenia nie został wystarczająco oznaczony w umowie, nie wiadomo, na czym miałyby polegać przeniesione świadczenie, zaś wierzytelność nie została skonkretyzowana na tyle, aby stać się przedmiotem cesji (pismo procesowej pozwanej k. 730-735).

Pismem procesowym złożonym 21 grudnia 2016 r., doręczonym stronie pozwanej na rozprawie w dniu 1 lutego 2017 r., powódka ponownie rozszerzyła powództwo – o kwotę 84417,23 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia następnego po doręczeniu pisma stronie pozwanej. Wartość ta, zgodnie z argumentacją powódki, wynika z korekty przyjętych do rozliczeń danych dotyczących powierzchni lokali w spornej nieruchomości, co przełożyło się na wysokość strat z tytułu zaniżenia czynszu najmu (pismo procesowe powódki k. 829).

Pismem złożonym 6 czerwca 2017 roku (...) S.A. V. (...) w W. wystąpiło z interwencją uboczną po stronie pozwanej, przyłączając się do jej stanowiska procesowego oraz kwestionując niewłaściwe sprawowanie zarządu przez pozwaną, zakres i wysokość ewentualnej szkody, a także podnosząc zarzut przedawnienia roszczeń powódki (interwencja uboczna k. 946-948).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowa spółka (...), na podstawie postanowienia S. R.dla Ł. w Ł. z dnia 12 grudnia 2013 r. o sygn. akt III Ns 1721/12, sprawuje zarząd tymczasowy nieruchomości położoną przy ul. (...) w Ł., dla której S. R.dla Ł. w Ł. XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Ponadto, powódka w dniu 5 marca 2014 r. nabyła udział wynoszący 80/160 we własności ww. zabudowanej nieruchomości., od dotychczasowych współwłaścicieli – T. D., W. D. (1), A. P., A. N. Z., A. N., M. N. (1), A. i I. małż. S., P. W., S. W. i E. G., za łączną cenę 1000000 zł.

Wraz z zawarciem umowy sprzedaży ww. udziału we współwłasności, w zakresie ceny powódka – zgodnie z treścią umowy - nabyła ogół wierzytelności przysługujących sprzedającym z tytułu udziałów we własności nieruchomości, w szczególności wszelkie wierzytelności z tytułu umów na korzystanie z nieruchomości lub jej części, z tytułu korzystania z nieruchomości lub jej części bez tytułu prawnego lub z tytułu niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych dla osób zamieszkujących w nieruchomości uprawnionych do lokalu socjalnego, z tytułu sprawowania zarządu przedmiotową nieruchomością w sposób nieprawidłowy przeciwko poprzednim zarządcom tej nieruchomości (w szczególności przeciwko (...) sp. z o. o. w Ł.), wszystkie powstałe i niespełnione w okresie przysługiwania Sprzedającym udziałów w nieruchomości (§ 2.2 umowy).

(dowód: wydruk Kw nr (...) k. 592-633, kopia notarialnej umowy sprzedaży z dnia 5 marca 2014 r. k. 157-164).

W dniu 24 marca 2016 r. powódka nabyła od dotychczasowych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości - T. D., W. D. (1), A. P., A. Z. (2), A. N., M. N. (2)skiej, P. W., J. W., I. W. i E. G. – dalsze udziały w tejże nieruchomości, wynoszące łącznie 216/480. W umowie tej znalazło się postanowienie analogiczne, jak w poprzedniej umowie, z 5 marca 2014 r. – że wraz z zawarciem niniejszej umowy, w zakresie ustalonej ceny, obok wskazanych udziałów w nieruchomości, sprzedający przenoszą na kupującego ogół wierzytelności wobec osób trzecich przysługujących sprzedającym z tytułu udziałów we własności nieruchomości oraz związanych z tymi udziałami, w szczególności wszelkie wierzytelności z tytułu umów na korzystanie z nieruchomości lub jej części, z tytułu korzystania z nieruchomości lub jej części bez tytułu prawnego lub z tytułu niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych dla osób zamieszkujących w nieruchomości uprawnionych do lokalu socjalnego, z tytułu sprawowania zarządu przedmiotową nieruchomością w sposób nieprawidłowy przeciwko poprzednim zarządcom tej nieruchomości (w szczególności przeciwko (...) sp. z o. o. w Ł.), wszystkie powstałe i niespełnione w okresie przysługiwania Sprzedającym oraz ich poprzednikom prawnym udziałów w nieruchomości (dowód: poświadczona kopia aktu notarialnego umowy sprzedaży k. 573-585).

W chwili nabycia przez powódkę udziałów we wskazanej nieruchomości, jak i w okresie ponad 10 lat wcześniej (od 1 lutego 2000 r.), zarząd sądowy nią, w tym zarząd lokalami znajdującymi się w budynku na tejże nieruchomości, sprawowała pozwana spółka (...), z mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Ł. z 23 grudnia 1999 r., sygn. akt V Ns I 609/99 (bezsporne – poświadczona kopia postanowienia sądu k. 185).

W budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości znajduje się jeden lokal użytkowy oraz ok. 35 lokali mieszkalnych. Wszystkie te lokale były wykorzystywane pod najem, w dużej części stosunki prawne, z których lokatorzy wywodzili prawa do korzystania z tych lokali, sięgały dawnego prawa lokalowego i wydawanych na jego podstawie decyzji administracyjnych. Po przejęciu nieruchomości w zarząd, pozwana ustaliła w 2000 r. stawkę bazową czynszu w takiej wysokości, jaka wówczas obowiązywała na terenie Ł. w stosunku do lokali gminnych (dowód: zeznania świadka W. D. na rozprawie 5.11.2014 r. k. 248; transkrypcja k. 268-287).

Pozwany zarządca stosował średnie stawki czynszu najmu lokali w poszczególnych latach, w następującej wysokości:

- 2004r.: 2,59 zł/m<sup>2</sup>
- 2005r.: 3,29 zł/m<sup>2</sup>
- 2006r.: 3,29 zł/m<sup>2</sup>
- 2007r.: 4,10 zł/m<sup>2</sup>
- 2008r.: 4,10 zł/m<sup>2</sup>
- 2009r.: 4,10 zł/m<sup>2</sup>
- 2010r.: 4,10 zł/m<sup>2</sup>
- 2011r.: 4,10 zł/m<sup>2</sup>
- 2012r.: 4,10 zł/m<sup>2</sup>
- 2013r.: 4,10 zł/m<sup>2</sup>,

dla lokalu użytkowego zaś kształtowały się zaś od 2008r. na poziomie 11,37 zł/ m<sup>2</sup> (bezsporne).

W powyższym okresie możliwy do uzyskania czynsz najmu lokali mieszkalnych mógł wynieść 2072048,15 zł, zaś z lokalu użytkowego mógł wynieść 174985,68 zł, co stanowi, iż łączny możliwy do uzyskania czynsz najmu wszelkich lokali mógł wynieść 2247033,83 zł. Ponieważ hipotetyczna strata stanowiła 66% możliwego do uzyskania czynszu najmu wszelkich lokali, przeto wynosiła 1483042,32 zł.

Skuteczność dokonywanych wpłat z wszelkich tytułów może zostać dodatkowo obniżona o 5%, co stanowi, iż łączny możliwy do uzyskania czynsz najmu wszelkich lokali, z zastosowaniem wszelkich zagrożeń, mógł wynieść 2134682,14 zł natomiast hipotetyczna strata z tytułu zanizonych czynszów najmu mogła wynieść 1408890,21 zł.

Istniała gospodarcza możliwość zastosowania w lokalach mieszkalnych i użytkowych w okresie od dnia 1 maja 2004 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku wyższych stawek czynszu niż faktycznie stosowane w tym okresie. Przy przyjętej odpowiedniej procedurze zmiany stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych, kolejne podwyżki nie byłyby zbyt dotkliwe, gdyż:

- podwyżka stawki czynszu najmu od 1 lipca 2005 roku byłaby o ok. 10 % wyższa od stawki uprzedniej,
- podwyżka stawki czynszu najmu od 1 lipca 2006 roku byłaby o ok. 9,5 % wyższa od stawki uprzedniej,
- podwyżka stawki czynszu najmu od 1 lipca 2007 roku byłaby o ok. 4,8 % wyższa od stawki uprzedniej,
- podwyżka stawki czynszu najmu od 1 lipca 2008 roku byłaby o ok. 10% wyższa od stawki uprzedniej,

- podwyżka stawki czynszu najmu od 1 lipca 2009 roku byłaby o ok. 12,4% wyższa od stawki uprzedniej,
- podwyżka stawki czynszu najmu od 1 lipca 2010 roku byłaby o ok. 15% wyższa od stawki uprzedniej,
- dalszych podwyżek nie byłoby.

Pozwany zarządca sądowy przedmiotowej nieruchomości ponadto miał możliwości zminimalizowania dolegliwości spowodowanych zaległościami najemców lokali z płatnością należności związanych z zajmowaniem lokali, poprzez m.in.:

- a) wzywianie do zapłaty zaległości z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych po wystąpieniu jednego ze zdarzeń, tzn. gdy zaległość przekracza 1.000,00 złotych lub przekracza dwumiesięczne płatności;
- b) wnoszenie pozwu o nakaz zapłaty zaległości z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych gdy zaległość przekracza 1000 złotych lub przekracza dwumiesięczne płatności;
- c) wypowiedzanie umów najmu lokali użytkowych gdy zaległość przekracza 1000 złotych lub przekracza dwumiesięczne płatności;
- d) wzywianie do zapłaty zaległości z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych po wystąpieniu zaległości przekraczającej trzy pełne okresy płatności wraz z wyznaczeniem miesięcznego terminu na zapłaty zaległych i bieżących należności oraz informacją o możliwości wypowiedzenia stosunku najmu;
- e) wypowiedzanie umów najmu lokali mieszkalnych na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego po bezskutecznym upływie czynności i terminów z punktu d);
- f) przenoszenie użytkowników lokali posiadających niewystarczające zdolności płatnicze, za ich zgodą, do lokali mniejszych;
- g) wnoszenie pozwów o nakazanie opróżnienia lokalu po bezskutecznym upływie czynności i terminów z punktu e);
- h) natychmiastowe występowanie do Gminy M. Ł., po wydaniu wyroku nakazującego opróżnienie lokalu, o złożenie oferty lokalu socjalnego;
- i) wnoszenie pozwu przeciwko Gminie M. Ł. o odszkodowanie z tytułu zwłoki w przedstawieniu oferty lokalu socjalnego;
- j) zawieranie porozumień z Gminą M. Ł. o zrzeczenie się odszkodowania z tytułu zwłoki w przedstawieniu oferty lokalu socjalnego w zamian za obietnicę przedstawienia w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy oferty lokalu socjalnego.

Stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych w okresie od maja 2014 r. do 31 grudnia 2013 r. dla przedmiotowej nieruchomości, o znanym stanie technicznym i położeniu, nie były ustalane prawidłowo. Istniała gospodarcza możliwość zastosowania w lokalach mieszkalnych w ww. okresie wyższych stawek czynszu niż faktycznie stosowane w tym okresie. Pobierane przez pozwanego zarządcę wynagrodzenie z tytułu zarządu przedmiotową nieruchomości było zaniżone wobec stawek rynkowych. Pozwany zarządca miał inne, niż faktycznie zastosowane, możliwości zminimalizowania dolegliwości spowodowanych zaległościami najemców lokali z płatnością należności związanych z zajmowaniem lokali.

Szkoda z tytułu niewłaściwego postępowania pozwanego zarządcy nieruchomości w zakresie stosowanych zaniżonych stawek czynszu najmu w okresie objętym pozwem a także niewykorzystania możliwości zminimalizowania dolegliwości spowodowanych zaległościami najemców, wynosi nie mniej niż **2857088,84 zł**, z czego przy uwzględnieniu udziałów we współwłasności przysługujących powódce (tj. 80/160 nabytych w dniu 5.03.2014 r. oraz 216/480 nabytych w dniu 24.03.2016 r.) szkoda poniesiona przez powódkę wynosi **1361862,68 zł** (dowód: opinia

biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami oraz wyceny czynszów za lokale, M. K. k. 474-540, uzupełniająca opinia ww. biegłego k. 703-724).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów z dokumentów, zeznań świadka oraz opinii biegłego M. K..

Sąd nie oparł się natomiast na opinii biegłego M. W., który wyliczył stratę wynikającą z zastosowanych stawek czynszu w latach 2004-2013 na poziomie 194797,23 zł oraz wynikającą z braku odszkodowań od Gminy Ł. z tytułu braku lokali socjalnych dla eksmitowanych najemców na poziomie 26504,58 zł (por. opinia biegłego M. W. k. 290-303, uzupełniająca opinia ww. biegłego k. 363-366). Wadliwość tejże opinii polegała przede wszystkim na przyjęciu przez biegłego dla porównania stawek czynszu regulowanego na krajowym rynku mieszkaniowym w sytuacji, gdy dla przedmiotowej nieruchomości nie mają zastosowania takie stawki czynszu. Materiał porównawczy wzięty pod uwagę przez biegłego obejmował najem nieruchomości należących do publicznego zasobu mieszkaniowego, podczas gdy przedmiotowa nieruchomość w badanym okresie nie należała do takiego zasobu. Konsekwencją tego błędu w danych przyjętych do porównania (przy założeniu, że stawki rynkowe czynszu różnią się od stawek czynszu regulowanego) musiała być zatem błędna konkluzja opinii.

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Zgodnie z art. 207 k.c., pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

W ustawowym modelu korzystania z rzeczy wspólnej wymienione zostały zatem dwa uprawnienia: prawo do współposiadania oraz prawo do współkorzystania. Drugie z wymienionych praw obejmuje przy tym także uprawnienia do pobierania pożytków i partycypowania w innych przychodach z rzeczy wspólnej, które uregulowano odrębnie w art. 207 k.c. i określono ich zakres wielkością udziału każdego ze współwłaścicieli.

Pożytkami rzeczy wspólnej w rozumieniu art. 207 k.c. są pożytki naturalne i cywilne, o których mowa w art. 53 k.c., jeżeli według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy, oraz dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego (np. czynsz najmu).

Pojęcie innych przychodów, niebędących pożytkami z rzeczy, nie zostało zdefiniowane. Zgodnie z językowym znaczeniem tego pojęcia - oznaczają wpływy, zwłaszcza pieniężne uzyskane w określonym czasie .

Prawidłowe zarządzanie nieruchomością polega natomiast przede wszystkim na prawidłowym ustalaniu przychodów z nieruchomości, a zatem ustalaniu wysokości możliwego do uzyskania czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zachowaniu proporcji pomiędzy przychodami i kosztami zarządu, wydatkami.

Niewykonanie lub nienależyte wykonanie tych obowiązków może stwarzać zainteresowanym współwłaścicielom odpowiednie roszczenia, a osoba sprawująca zarząd, który wykonuje go nierzetelnie i niedbale musi liczyć się z odpowiedzialnością i możliwością wystąpienia przez współwłaścicieli z roszczeniami odszkodowawczymi .

W razie zaistnienia podstaw do wyznaczenia przez sąd zarządcy na podstawie art. 203 k.c., do wyznaczenia zarządcy i sprawowania zarządu stosuje się odpowiednio przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości (art. 615 k.p.c.). Na tej też podstawie swój zarząd przedmiotową nieruchomością od 1 lutego 2000 r. sprawowała pozwana spółka, wyznaczona przez sąd postanowieniem z 23.12.1999 roku.

Zgodnie z art. 935 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c., zarządca nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki; ma on prawo pobierać wszelkie pożytki z nieruchomości,

spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne; w sprawach wynikających z zarządu nieruchomością zarządca może pozywać i być pozywany.

Jak zaś stanowi przepis art. 938 § 1 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c., zarządca odpowiada za szkodę wyrządzoną na skutek nienależytego wykonywania obowiązków.

Na gruncie art. 938 § 1 k.p.c. przyjęte zostało, że odpowiedzialność zarządcy dotyczy szkody wyrządzonej uczestnikom postępowania egzekucyjnego, określonym w art. 922 k.p.c., której naprawienia mogą oni dochodzić w drodze oddzielnego postępowania sądowego, a zatem w odniesieniu do zarządu związanego ze współwłasnością chodzi o wyrządzenie szkody współwłaścicielom. Podstawa odpowiedzialności zarządcy osadzona jest w prawie materialnym (art. 471 k.c.), które określa również uprawnionego do dochodzenia roszczenia i zobowiązanego do jego spełnienia.

W niniejszej sprawie, z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności opinii biegłego sądowego, wynika w sposób nie budzący wątpliwości, że czynności podejmowane przez stronę powodową w ramach sprawowanego przez nią zarządu przedmiotową nieruchomością nie mieściły się w pojęciu prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Nieprawidłowości te polegały na pobieraniu заниzonych stawek czynszu za lokale mieszkalne oraz lokal użytkowy. Przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność podmiotów prywatnych, a zatem wyłączone jest stosowanie zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków samorządu i związane z nią ograniczenia co do wysokości czynszu pobieranego przez wynajmującego w lokalach tworzących mieszkaniowy zasób gminy oraz stanowiących własność Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych lub osób prawnych prowadzących eksploatację budynków w celach niezarobkowych.

Ograniczenia odnośnie stawek czynszu i to tylko za lokale mieszkalne przewidywały przepisy pozakodeksowe – ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.z 1998, nr 120, poz. 787), które utraciły następnie moc z chwilą wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, tj. 10 lipca 2001 r.

Ostatnia z wymienionych ustaw w pierwotnym brzmieniu wprowadzała ograniczenia co do wysokości czynszu pobieranego przez wynajmującego wyłącznie odnośnie lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy oraz stanowiących własność Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych lub osób prawnych prowadzących eksploatację budynków w celach niezarobkowych, z wyjątkiem spółdzielni mieszkaniowych i to tylko w sytuacji, gdy najem został nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu. Rozwiązanie to było przy tym jedynie tymczasowe, bo mogło być utrzymywane tylko do 31 grudnia 2004 r., a nadto zostało uznane przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 12 stycznia 2000 r., P 11/98 (Dz. U. Nr 3, poz. 46) za niezgodne z art. 63 ust. 4 w związku z art. 2 i art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w związku z art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (Dz. U. z 1995 r. Nr 36, poz. 175 i z 1998 r. Nr 147, poz. 962).

W pozostałych przypadkach regułą stanowił czynsz wolny, tzn. ustalany przez strony w umowie.

Jak wynika z opinii biegłego M. K. dodatkowy przychód, przy prawidłowym sprawowaniu zarządu w okresie od 1 maja 2004 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. byłby wyższy o 2857088,84 zł. Biegły w sposób rzeczowy i oparty na rzetelnej analizie dostępnej mu dokumentacji związanej z zarządem przedmiotową nieruchomością, obliczył ową stratę przy założeniu podwyżek czynszu możliwych realnie do osiągnięcia w zakładanym czasie, bez efektu nadmiernego skoku ich wysokości. Strona pozwana nie przedstawiła zaś żadnego kontrdowodu, z którego wynikałaby obiektywna niemożność osiągnięcia wyliczonych dodatkowych dochodów z czynszu.

Strona powodowa niniejszym pozwem dochodziła przy tym odszkodowania adekwatnego do wysokości swego udziału we współwłasności, a zatem z tytułu przedmiotowego odszkodowania do zapłaty na jej rzecz pozostała kwota 1361 862,68 zł, wykazana dowodem z opinii biegłego.

Argumentacja pozwanej, zgodnie z którą ani sąd nadzorujący sprawowany zarząd, ani współwłaściciele wcześniej nie kwestionowali sposobu sprawowania zarządu przez pozwaną, nie może mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia Sądu. W doktrynie prawa ukształtował się, podzielany przez Sąd w niniejszej sprawie, pogląd, iż treść postanowienia sądu o zatwierdzeniu lub niezatwierdzeniu sprawozdania z zarządu nie ma przełożenia na kwestię ustalenia odpowiedzialności odszkodowawczej zarządcy sądowego i postanowienie to nie może być powoływane jako swoisty prejudykat ustalający należyte lub nienależyte sprawowanie zarządu dla potrzeb odrębnego procesu odszkodowawczego.

Brak zmanifestowanego na zewnątrz kwestionowania sposobu sprawowania zarządu przez współwłaścicieli nie można zaś uznać za sytuację równoznaczną z dorozumianą zgodą na nienależyte jego sprawowanie. Wyjątkiem byłaby sytuacja, gdyby współwłaściciele posiadali pełną wiedzę o tym, że zarząd jest nienależyty wykonywany i mimo to zgodzali się na takie właśnie sprawowanie zarządu. W rozpoznanej sprawie brak jest jednak dowodu na tego typu okoliczności. Zasadniczo zaś nawet długookresowe zaniechanie wykonywania swojego prawa przez wierzyciela nie może być traktowane jako dorozumiane zrzeczenie się tego prawa. Ewentualnie w razie niejasności co do intencji zachowującego się biernie uprawnionego, dłużnik może wezwać go do zajęcia jednoznacznego stanowiska co do woli zachowania bądź zrzeczenia się danego prawa. Jednakże traktowanie milczenia wierzyciela jako zrzeczenia się przysługującej mu wierzytelności musi być uzasadnione wyjątkowymi okolicznościami sprawy (a takich tu Sąd nie stwierdził) i co do zasady nie może działać na niekorzyść uprawnionego, w szczególności gdy chodzi o roszczenia odszkodowawcze.

Ponadto strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczeń powódki, jako związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej przez powódkę. Roszczenia takie podlegają bowiem 3-letniemu terminowi przedawnienia (art. 118 k.c.).

Jednakże celem i skutkiem przelewu wierzytelności jest przejście wierzytelności na nabywcę. W wyniku przelewu przechodzi na nabywcę ogół uprawnień przysługujących dotychczasowemu wierzycielowi, który zostaje wyłączony ze stosunku zobowiązaniowego, jaki go wiązał z dłużnikiem. Wierzytelność przechodzi na nabywcę w takim stanie, w jakim była w chwili zawarcia umowy o przelew, a więc ze wszystkimi związanymi z nią prawami i brakami (np. przedawnieniem). Zatem również termin przedawnienia dla wierzytelności będącej przedmiotem cesji nie zmienia się wskutek tego tylko, że jej nabywca prowadzi działalność gospodarczą. Nabywa on bowiem wierzytelność takim stanie, w jakim się ona znajduje w chwili cesji – a zatem również w zakresie możliwości skorzystania przez dłużnika z zarzutu przedawnienia.

W rozpoznanej sprawie wierzytelności dochodzone przez powódkę zostały nabyte od współwłaścicieli nieruchomości nie prowadzących w tym zakresie działalności gospodarczej, zatem podlegały one ogólnemu, 10-letniemu terminowi przedawnienia, który powódka uwzględniła w swoim żądaniu, nie sięgającym więcej niż 10 lat wstecz od chwili wytoczenia o nie powództwa.

Kolejnym zarzutem strony pozwanej było niedostateczne sprecyzowanie wierzytelności w umowach cesji połączonych ze sprzedażą udziałów we współwłasności w nieruchomości, nabytych przez powódkę. Zarzut ten nie został przez Sąd uwzględniony, albowiem – w ocenie Sądu – w rozpoznanej sprawie nie zaszedł przypadek uniemożliwiający przyjęcie skuteczności cesji owych wierzytelności.

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, w świetle którego zbycie wierzytelności uważa się w takiej sytuacji za skuteczne, jeśli można ją określić na podstawie treści stosunku zobowiązaniowego, z którego wierzytelność ta wynika.

Wymienione na wstępie przepisy, tak jak od chwili nabycia udziałów przez stronę powodową – stronie powodowej, tak przed jego datą – poprzednikom prawnym strony powodowej jako współwłaścicielom, dawały uprawnienia do żądania naprawienia szkody, wynikającej z niezyskania pożytków i przychodów w zakresie ich udziałów w wysokości adekwatnej do możliwej do uzyskania przy prawidłowym zarządzaniu nieruchomością. Dla istnienia przedmiotowej wierzytelności nie była zaś konieczna ani świadomość poprzedników prawnych strony powodowej odnośnie zaniedbań

strony pozwanej, ani jakakolwiek reakcja na nie, zaś uzyskanie takiej świadomości, przy poczynionych ustaleniach, nie pozbawiało ich także możliwości dochodzenia naprawienia szkody w terminie późniejszym.

Obie przedstawione przez powódkę umowy (z 5.03.2014 r. i z 24.03.2016 r.) opisują wierzytelności będące przedmiotem cesji w sposób wystarczająco szczegółowy – ujęty zarówno od strony przedmiotowej („z tytułu sprawowania zarządu przedmiotową nieruchomości w sposób nieprawidłowy”), jak i podmiotowej („przeciwko poprzednim zarządcom tej nieruchomości (w szczególności przeciwko (...) sp. z o. o. w Ł.”). Koresponduje to z przytoczonym wcześniej art. 938 § 1 k.p.c., iż zarządca odpowiada za szkodę wyrządzoną na skutek nienależytego wykonywania obowiązków. Jasne więc jest, że chodzi o wierzytelności odszkodowawcze wynikające z owej odpowiedzialności pozwanego zarządcy. Wierzytelności te nie musiały być przy tym oznaczone kwotowo, gdyż brak takiego określenia oznacza po prostu wszelkie tego rodzaju wierzytelności.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c., mając na uwadze żądanie zwarte w pozwie oraz pismach zawierającym rozszerzenie powództwa, jak również daty ich doręczenia stronie pozwanej.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., przy przyjęciu, że strona powodowa wygrała proces.

Na koszty procesu poniesione przez powódkę złożyła się opłata od pozwu 3834 zł, opłata za czynności radcy prawnego 7200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, uiszczone zaliczki na koszty dowodów z opinii biegłego łącznie 9000 zł.

W myśl art. 113 ust. 1 ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 623 z późn. zm.), kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić, sąd w orzeczeniu kończącym obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją ku temu podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

Na nieuiszczone koszty sądowe złożyły się: opłata od rozszerzonego powództwa 64260 zł oraz nieuiszczone koszty wynagrodzenia biegłego 4125,05 zł.