

Sygn. akt I ACa 162/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 sierpnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący : SSA Tomasz Szabelski

Sędziowie : SSA Lilla Mateuszczyk

SSA Joanna Walentkiewicz – Witkowska (spr .)

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 4 sierpnia 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **J. W.**

przeciwko **Miastu Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 19 listopada 2015 r. sygn. akt I C 470/15

1. oddala apelację;

2. zasądza od Miasta Ł. na rzecz J. W. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygnatura akt I ACa 162/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa J. W. przeciwko Gminie M. Ł. o zapłatę kwoty 318.405 złotych (sygn. akt IC 470/15):

- zasądził od Miasta Ł. na rzecz J. W. kwotę 318.405 złotych z ustawowymi odsetkami w zakresie kwoty 18.300- złotych od dnia 8 maja 2012 roku do dnia 11 marca 2015 roku, w zakresie kwoty 318.405 złotych od dnia 12 marca 2015 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 17.278,11 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

-oddalił powództwo w pozostałym zakresie,

-nakazał pobrać od Gminy M. Ł. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 19.238- złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Rozstrzygnięcie to poprzedziły następujące ustalenia faktyczne:

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...), ujawniona w przeszłości w rep. hip. nr. (...) nr. 904k stanowiła własność T. i E. W..

Decyzją z dnia 25 maja 1976 roku Urząd (...) Wydział Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej na podstawie § 2 i § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 5 października 1974 roku w sprawie przejmowania budynków niestanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji lub jednostek gospodarczych (Dz.U. nr 37, poz. 222) oraz w nawiązaniu do przepisów prawa lokalowego (Dz.U. nr 14 z 1974 r., poz. 84) zlecił Przedsiębiorstwu (...) przyjęcie zarządu nieruchomością, położoną w Ł. przy ul. (...) z uwagi na nieuregulowany stan prawny po śmierci właścicieli.

W dniu 20 września 1976 roku sporządzono protokół zdawczo – odbiorczy przejęcia z dniem 1 listopada 1976 roku przez Przedsiębiorstwo (...) nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). W protokole wskazano, że przejmowana nieruchomość ma 850 m², że powierzchnia zabudowy wynosi 710 m² oraz że zabudowana jest murowanym 4-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym ze strychem, a także dwoma budynkami gospodarczymi, murowanym 2-kondygnacyjnym (komórki, palnie) i parterowym murowanym (ubikacje i komórki). Wskazano też, że w nieruchomości tej jest 65 lokali mieszkalnych, 1 lokal użytkowy oraz że budynek mieszkalny wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną i gazową.

Przedsiębiorstwo (...), zarządzające zasobem mieszkaniowym zostało postawione w stan likwidacji, a dalszy zarząd nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...) sprawowany był przez Administrację (...) Ł. (...). Z dniem 1 kwietnia 2011 roku utworzono jednostkę budżetową na mocy uchwały Nr C/1868/19 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 3 listopada 2010 roku w sprawie likwidacji zakładu budżetowego pn. Administracja (...) Ł. (...) z siedzibą w Ł. w celu jego przekształcenia w jednostkę budżetową pn. Administracja (...) Ł. (...) i nadania statusu jednostce. Mocą powyższej uchwały Miasto Ł. nadało Administracji statut, z którego wynikało, że za zobowiązania Administracji opowiada miasto Ł. (§ 14 Statutu).

Spadek po T. i E. W., w skład którego weszła nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Łodzi z dnia 9 listopada 1976 roku (sygn. akt V NsII/1554/76) nabyła w całości M. C.. W dniu 20 marca 1992 roku Sąd Rejonowy w Łodzi (sygn. akt IV Ns II 436/92) wydał postanowienie stwierdzające, że spadek po M. C. w całości nabyła jej córka B. Z.. Spadek po B. J. Z. (1), na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 18 października 2001 roku (sygn. akt I Ns 495/02) nabyli po 1/2 mąż W. Z. i córka J. W..

W okresie sprawowania przez pozwaną zarządu nad nieruchomością, położoną w Ł. przy ul. (...) budynek znajdujący się na tej nieruchomości był w złym stanie technicznym. Zarządca dokonywał tylko prac remontowych doraźnych, np. dokonano zabezpieczeń w budynku frontowym poprzez wzmocnienie nadproży w klatce schodowej w postaci postawienia stempli drewnianych, usunięto awarię wodociągową. Nie były przeprowadzane większe remonty, tj. remont dachów, stropów, elewacji.

Wysokość czynszu za wynajem lokali w budynku znajdującym się na wyżej wskazanej nieruchomości była ustalana przez zarządcę. Zdarzały się sytuacje, że lokatorzy nie płacili czynszu. W związku z zaległościami czynszowymi do kwietnia 2009 roku zostało wydanych około 10 wyroków eksmisyjnych i nakazy zapłaty wobec 12 lokatorów. Postępowania egzekucyjne wszczynane na podstawie powyższych tytułów były umarzane z powodu bezskuteczności. Były też sytuacje, że zarządca nie windykował w sposób należyty zaległych opłat czynszowych.

W grudniu 2003 roku właściciele nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) J. W. i W. Z. wystąpili do pozwanej o przedstawienie sprawozdania z zarządu nad wyżej wskazaną nieruchomością oraz wniesli o dokonanie rozliczeń finansowych z kolejnych lat. W odpowiedzi na powyższe pismo pozwana przedstawiła zestawienie kosztów i przychodów dotyczące przedmiotowej nieruchomości za lata 1996 – 2002, wykazujące stratę 102.936,48 złotych oraz zwróciła się do właścicieli tej nieruchomości o podanie terminu przejęcia nieruchomości.

Pismem z dnia 12 lipca 2004 roku pozwana zażądała od właścicieli przedmiotowej nieruchomości zapłaty kwoty 85.320,01 złote tytułem kosztów zarządu nieruchomością przestawiając rozliczenie kosztów i dochodów z

nieruchomości z 2003 roku, a także zwróciła się o przedstawienie przez właścicieli sposobu rozliczenia z tytułu sprawowanego przez pozwaną zarządu oraz o podanie terminu przejęcia nieruchomości.

W kolejnych latach zarządca prowadził korespondencję z właścicielami przedmiotowej nieruchomości odnośnie do kwestii rozliczenia kosztów zarządu.

Pismem z dnia 28 lipca 2007 roku J. W. zwróciła się do pozwanej z wnioskiem o przedstawienie zestawienia podwyżek czynszu dla poszczególnych lokali, jakie miały miejsce w nieruchomości na przestrzeni ostatnich 5 lat z zachowaniem 3% stawki odtworzeniowej. W odpowiedzi na pismo pozwana wskazała, że w 2002 roku stawka bazowa zgodnie z uchwałą Zarządu Miasta Ł. z dnia 25 kwietnia 2002 roku wynosiła odpowiednio dla danego rodzaju najemcy 3,20 zł/m², 2,92 zł/m² oraz 0,50 zł/m², a od 1 maja 2003 roku stawka bazowa ustalona została na poziomie 2,70 zł/m² i od tego czasu nie jest waloryzowana.

Pismem z dnia 27 sierpnia 2007 roku J. W. zwróciła się do strony pozwanej o przedstawienie zestawienia działań windykacyjnych wobec zadłużonych najemców w latach sprawowania przez pozwaną zarządu. Pismem z dnia 5 marca 2008 roku pozwana wskazała zestawienie istniejących zaległości i działań windykacyjnych.

Pismem z dnia 5 lipca 2008 roku J. W. ponowiła prośbę o regularną waloryzację przez pozwaną stawek czynszu. Pozwana pismem z dnia 21 sierpnia 2008 roku odmówiła podwyżek czynszów, uzależniając wykonanie tej czynności od zapłaty przez właścicieli nieruchomości kwoty brakującej do pokrycia kosztów zarządu.

W zestawieniu kosztów i przychodów z nieruchomości kwota do zwrotu przez właścicieli nieruchomości za okres 1996 – 31 sierpień 2008 wynosiła 96.363,21 złotych.

Pismem z dnia 13 października 2008 roku pozwana wezwała właścicieli nieruchomości do zapłaty łącznej kwoty 107.427,58 złotych, która miała być wydatkowana przez pozwaną na nieruchomość w latach 1996 – 2007 i która nie znalazła pokrycia w dochodach. 1 grudnia 2008 roku pozwana przedstawiła właścicielom nieruchomości informację w zakresie zmian stawek czynszu od 1998 roku.

W dniu 22 grudnia 2008 roku Miasto Ł. – Administracja (...) Ł. (...) złożyła wniosek o zawiązanie do próby ugodowej J. W. i W. Z. współwłaścicieli nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w sprawie zapłaty kwoty 107.427,58 złotych, a następnie przekazania współwłaścicielom zarządu przedmiotową nieruchomość.

Z uzasadnienia powyższego wniosku wynika, że wyżej wskazana kwota stanowi poniesione przez wnioskodawcę wydatki na zarządzanie przedmiotową nieruchomością ze środków pochodzących z budżetu miasta, które nie znalazły pokrycia w przychodach z tej nieruchomości. W sprawie tej została zawarta przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w dniu 20 marca 2009 roku ugoda, na mocy której W. Z. J. W. zobowiązali się zapłacić solidarnie na rzecz Miasta Ł. – Administracji (...) Ł. (...) kwotę 20.000 złotych tytułem kosztów zarządu nieruchomością, położoną Ł. przy ul. (...) według stanu na dzień 31 grudnia 2008 roku w dwóch równych ratach po 10.000 złotych, płatnych do dnia 15 kwietnia 2009 roku i 15 maja 2009 roku z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat. Nadto W. Z. i J. W. oświadczyli, że zrzekają się prawa do dochodzenia roszczeń z tytułu wierzytelności przysługujących wobec lokatorów i byłych lokatorów, dotyczących zajmowania przez nich lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych pomieszczeń nieruchomości za okres do 31 grudnia 2008 roku. Miasto Ł. – Administracja (...) Ł. (...) zobowiązała się przekazać W. Z. i J. W. zarząd nieruchomością do dnia 15 kwietnia 2009 roku. Strony oświadczyły, że ugoda wyczerpuje ich wzajemne roszczenia dochodzone w tym postępowaniu.

Wyżej wskazana ugoda dotyczyła wszystkich kosztów, jakie zarządca ponosi w ramach zarządzania nieruchomością, m.in. nieściągniętych czynszów, kosztów za okres 2002 – 2009.

W dniu 17 kwietnia 2009 roku doszło do przekazania J. W. i W. Z. przez Administrację (...) Ł. (...) nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) o na podstawie ugody zawartej w dniu 20 marca 2009 roku przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi (sygn. akt I Co 2713/08).

Budynek znajdujący się na nieruchomości w dniu jej przekazania właścicielom był w złym stanie technicznym. Przez kolejne lata wykonano m.in. wymianę instalacji wodno – kanalizacyjnej w całym budynku, punktową naprawę dachu, całkowitą obróbkę blacharską, wymianę stolarki okiennej na kłatkach.

Od dnia 1 maja 2009 roku nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...) zarządza firma (...) i (...) – stawki czynszu dla lokali w nieruchomości zmieniały się w danych okresach następująco: od 1 sierpnia 2009 roku – 9,62 zł/m², od 1 marca 2011 roku – 10 zł/m², od 1 marca 2012 roku – 11 zł/m².

W dniu 17 października 2011 roku zmarł współwłaściciel nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) W. Z..

Postanowieniem z dnia 24 kwietnia 2012 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I Ns 1215/11 Sąd Rejonowy w Wieluniu stwierdził, że spadek po zmarłym w dniu 17 października 2011 roku W. Z. nabyły z dobrodziejstwem inwentarza na podstawie testamentu własnoręcznego żona H. Z. w 1/25 części oraz córki M. Z. i J. Z. (2) w częściach równych po 12/25. Na mocy ugody sądowej z dnia 5 czerwca 2012 roku zawartej przed Sądem Rejonowym w Wieluniu w sprawie o sygnaturze akt I Ns 1215/11 udział wynoszący 1/2 w nieruchomości zabudowanej położonej w Ł., o powierzchni 0,0834 ha oznaczonej numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta Rep. H.. 904k przypada na wyłączną własność na rzecz J. W..

W chwili obecnej nieruchomość położna w Ł. przy ul. (...) stanowi własność J. W..

Stan techniczny budynków, znajdujących się na nieruchomości określany był we wrześniu 1976 roku całościowo jako „dostateczny”, co świadczy o znacznym zużyciu technicznym budynków do tej daty (szacowany wiek budynku około 76 lat). Można określić, że w 1976 roku budynek wymagał remontu.

Stan techniczny budynku mieszkalnego znajdującego się na tej nieruchomości przed 2002 rokiem już był dostateczny, a w niektórych elementach zły, co wskazywało na konieczność przeprowadzenia działań kompleksowych bardzo dokładnie opracowanych. W 2004 roku oceniano stopień zużycia technicznego budynku na około 70%, co po wykonaniu obliczeń szacunkowych dawało jednakowy koszt generalnego remontu budynku w stosunku do budowy nowego obiektu.

Pozwana przeprowadziła prace naprawcze i remontowe budynku tylko w ograniczonym zakresie i z reguły miejscowo w sposób doraźny lub wywołanym stanem wyższej konieczności. Działania podjęte w latach 2002 – 2009 przez pozwaną w zakresie remontów były niewystarczające z uwagi na znaczny stopień zużycia technicznego obiektu i brak zdecydowanych działań wcześniej.

Obecnie budynek mieszkalny jest w złym stanie technicznym, a w przypadku narożnika A, pomieszczeń piwnic i stropów piwnic, klatki schodowej z bramy (jako całości) można mówić o stanie awaryjnym. Stopień technicznego zużycia budynku z upływem lat wzrastał i według metody czasowej określić należy na 90,40%. Tym samym wzrosły realne koszty remontu 1 m² powierzchni tego budynku i przekraczają one koszt budowy nowego 1 m² powierzchni (w przypadku zużycia powyżej 70% może być nieopłacane odtworzenie budynku).

Do dnia 31 stycznia 2003 roku w lokalach mieszkalnych, znajdujących się w budynkach prywatnych i zasiedlonych na mocy decyzji administracyjnej przed dniem 12 listopada 1994 roku obowiązywał czynsz regulowany i ustalany uchwałami Gminy. W lokalach zasiedlonych po 12 listopada 1994 roku powinien być naliczany czynsz wolny, którego wysokość zależała m.in. od powierzchni lokal mieszkalnego, ilości pomieszczeń i ich funkcjonalności, wyposażenia lokalu w media, lokalizacji budynku, stanu technicznego i utrzymania lokalu, stanu technicznego budynku, długości okresu najmu.

W budynku mieszkalnym przy ul. (...) w Ł., w różnych przedziałach czasowych, do dnia 31 stycznia 2003 roku nieprawidłowo naliczano czynsz regulowany w 10 lokalach mieszkalnych, tj. lokalach nr (...).

We wszystkich lokalach mieszkalnych przedmiotowego budynku w okresie od 1 maja 2003 roku do 30 listopada 2007 roku, tj. przez ponad 4,5 roku naliczano zaniżony, jednakowy czynsz znacznie odbiegający od realnych, rynkowych, możliwych do uzyskania stawek czynszu praktycznie w jednakowej wysokości = 2,70 zł/m²/miesiąc (średnia rynkowa wysokość stawki czynszu najmu w latach 2003 – 2007 wynosiła od 4,20 zł/m²/miesiąc do 5,31 zł/m²/miesiąc).

Współczynnik efektywności najmu dla budynków o parametrach odpowiadających budynkowi przy ul. (...) w Ł. przy prawidłowo sprawowanym zarządzie nie powinien być niższy niż 80%. Efektywność najmu w analizowanym okresie wynosiła 73,35%. Łączny minimalny dodatkowy przychód z nieruchomości przy ul. (...) w Ł. przy prawidłowym ustalaniu wysokości czynszu w okresie od 1 stycznia 2002 roku do 16 kwietnia 2009 roku powinien wynosić 162.304 złote – przy przyjęciu 2,12 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, przy założeniu, iż wszystkie lokale posiadają tylko instalację elektryczną i wodno – kanalizacyjną, wc poza budynkiem.

Hipotetyczny dodatkowy dochód z nieruchomości przy ul. (...) w Ł. przy prawidłowym sprawowaniu zarządu oraz przyjęciu, iż wysokość stawek czynszu wolnego w całym okresie opiniowanym odpowiadała wysokości 2,50% wskaźnika przeliczeniowego wynosiłby 252.475 złotych.

Hipotetyczny dodatkowy dochód z nieruchomości przy ul. (...) w Ł. przy prawidłowym sprawowaniu zarządu oraz przyjęciu, iż wysokość stawek czynszu wolnego w całym okresie opiniowanym odpowiadała wysokości 2,84% wskaźnika przeliczeniowego wynosiłby 318.405 złotych.

Początkowo przyjęto wskaźnik 2,12%, biorąc pod uwagę wyposażenie lokali mieszkaniowych nieruchomości według zapisów w umowach najmu, zawieranych przez pozwaną z najemcami poszczególnych lokali, tj. przyjęto, iż żaden lokal z 47 lokali nie posiada wc i łazienki – stawka rynkowa takich lokali wahała się w granicach 2,00-2,25 % wskaźnika. Po przejęciu nieruchomości przez właścicieli okazało się, że w nowych umowach najmu wszystkie lokale posiadają ubikację, a większość też łazienkę – wcześniej administracja nie uwzględniała tego, stąd należało skorygować przy wyliczeniach wysokość tego wskaźnika.

Realna wartość czynszu dla opiniowanych lokali przy uwzględnieniu stanu z 2009 roku odpowiadała wysokości 2,84% wskaźnika.

Po przejęciu nieruchomości nowy zarządca od dnia 1 sierpnia 2009 roku ustalił nową stawkę czynszu w wysokości = 9,62 zł/m²/miesiąc, a efektywność najmu przy nowych stawkach jest wyższa od 80% (od 1 marca 2012 roku stawka czynszu najmu wynosi już = 11 zł/m²/miesiąc).

Wysokość wynagrodzenia z tytułu sprawowanego zarządu w okresie od 1 stycznia 2002 roku do 16 kwietnia 2009 roku była niższa od obowiązujących stawek wynagrodzenia z tytułu prawidłowo sprawowanego zarządu.

Niezbędne wydatki na utrzymanie stanu technicznego budynków przedmiotowej nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2002 roku do 16 kwietnia 2009 roku, przy założeniu, że w dacie 1 stycznia 2002 roku budynek nie wymagał drastycznych nakładów z uwagi na zły stan techniczny (tzn. do 31 grudnia 2001 roku nakłady na utrzymanie stanu technicznego nieruchomości były prawidłowe) powinny wynosić minimum 254.966 złotych.

Faktycznie poniesione wydatki na utrzymanie stanu technicznego budynków przedmiotowej nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2002 roku do 16 kwietnia 2009 roku wynosiły 100.309 złotych.

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd I instancji bazował na dowodach z dokumentów, zeznaniach powódki oraz zeznaniach świadków, a także opinii wydanej przez biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe i grunty mgr inż. J. K. oraz opinii wydanej przez biegłego sądowego z dziedziny budownictwa mgr inż. K. Ś..

W ocenie Sądu wszystkie wymienione dowody posiadały atrybut wiarygodności - ich wiarygodność nie była ostatecznie kwestionowana przez żadną ze stron.

W ramach rozważań prawnych Sąd I instancji podkreślił, że powódka dochodzi odszkodowania za niewłaściwe sprawowanie przez pozwaną zarządu nad nieruchomością, położoną w Ł. przy ul. (...), przejawiające się w nieprzeprowadzaniu w sposób należyty waloryzacji stawek czynszowych w okresie od dnia 1 stycznia 2002 roku do dnia 16 kwietnia 2009 roku. Podstawę prawną jej roszczenia stanowi art. 415 k.c.

Zdaniem Sądu powódka wykazała wszystkie przesłanki odpowiedzialności strony pozwanej. W toku postępowania udowodniła, że poniosła szkodę majątkową, pozostającą w adekwatnym związku przyczynowym z zawinionym zachowaniem pozwanej.

Pozwana, jako zarządcza nieruchomości zobowiązana była m.in. do podejmowania decyzji i dokonywania wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz do prawidłowego ustalania przychodów z nieruchomości, w tym ustalania prawidłowej wysokości możliwego do uzyskania czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, odpowiadającego relacjom rynkowym i obowiązującym zasadom ustalania stawek czynszowych. W świetle materiału dowodowego Sąd uznał, że pozwana dopuściła się zawinionych zaniedbań w okresie sprawowania przez nią zarządu nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...), bowiem nie dokonywała w sposób należyty ustalania stawek czynszowych za najem lokali.

Sąd podkreślił, że pismem z dnia 28 lipca 2007 roku J. W. zwróciła się do pozwanej z wnioskiem o przedstawienie zestawienia podwyżek czynszu dla poszczególnych lokali, jakie miały miejsce w nieruchomości na przestrzeni ostatnich 5 lat z zachowaniem 3% stawki odtworzeniowej. Nadto pismem z dnia 5 lipca 2008 roku ponowiła prośbę o regularną waloryzację stawek czynszu, pozwana jednak pismem z dnia 21 sierpnia 2008 roku odmówiła podwyżek czynszów, uzależniając wykonanie tej czynności od zapłaty przez właścicieli nieruchomości kwoty brakującej do pokrycia kosztów zarządu.

Wskazując na opinię wydaną w tej sprawie przez biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe i grunty Sąd przyjął, że w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w Ł., w różnych przedziałach czasowych, do dnia 31 stycznia 2003 roku nieprawidłowo naliczono czynsz regulowany w 10 lokalach mieszkalnych oraz że we wszystkich lokalach mieszkalnych w okresie od 1 maja 2003 roku do 30 listopada 2007 roku naliczono zaniżony, jednakowy czynsz, znacznie odbiegający od realnych, rynkowych, możliwych do uzyskania stawek czynszu, praktycznie w jednakowej wysokości 2,70 zł/m²/miesiąc. Współczynnik efektywności najmu, który jest wskaźnikiem prawidłowego egzekwowania przychodu z tytułu należnego najmu, dla budynków o parametrach odpowiadających budynkowi przy ul. (...) w Ł. przy prawidłowo sprawowanym zarządzie nie powinien być niższy niż 80%, a w niniejszym przypadku efektywność najmu w okresie opiniowanym wynosiła 73,35%.

Sąd uznał, że zarząd nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...) był sprawowany przez pozwaną w sposób nieprawidłowy, co było zawinione przez pozwaną i stanowiło przyczynę do powstania szkody w majątku powódki.

Ustalając wysokość szkody poniesionej przez powódkę, Sąd oparł się na opinii wydanej przez biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami, z której wynika, że hipotetyczny dodatkowy dochód z nieruchomości przy ul. (...) w Ł. przy prawidłowym sprawowaniu zarządu oraz przyjęciu, iż wysokość stawek czynszu wolnego w całym okresie opiniowanym, tj. w okresie od 1 stycznia 2002 roku do 16 kwietnia 2009 roku odpowiadała wysokości 2,84% wskaźnika przeliczeniowego wynosiłby 318.405 złotych. Sąd uznał, że przyjęcie takiej wartości dodatkowego dochodu odzwierciedla pełny rozmiar szkody powódki doznanej w wyniku zawinionych zaniedbań pozwanej w zakresie ustalania prawidłowej wysokości możliwego do uzyskania czynszu z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w nieruchomości należącej do powódki.

Ponadto Sąd meriti przyjął, iż brak podstaw do uznania za zasadny zarzutu przedawnienia dochodzonego roszczenia ze względu na treść art. 229 § 1 k.c. i art. 230 k.c.

Roczny termin przedawnienia, wskazany w tych przepisach ma zastosowanie tylko w sytuacji, gdy nastąpił zwrot rzeczy i właściciel dochodzi roszczeń uzupełniających po odzyskaniu posiadania rzeczy. Termin ten nie ma zastosowania do roszczenia o odszkodowanie za niewłaściwe sprawowanie przez zarządcę zarządu (...) zgłoszonego roszczenia znajdują natomiast zastosowanie ogólne przepisy o przedawnieniu (art. 118 k.c. i nast.).

W ocenie Sądu I Instancji na uwzględnienie nie zasługiwał również podnoszony zarzut powagi rzeczy ugodzonej. Zdaniem Sądu, z treści wyżej wskazanej ugody sądowej wynika, że dotyczyła ona roszczenia o zapłatę przez W. Z. i J. W. na rzecz Miasta Ł. – Administracji (...) Ł. (...) odpowiedniej kwoty tytułem zwrotu poniesionych przez zarządcę kosztów zarządu nieruchomością, położoną w Ł. przy ul. (...), a także przekazania zarządu nad tą nieruchomością jej właścicielom. Z wniosku w tym postępowaniu wynikało, że żądana kwota stanowi poniesione przez Miasto Ł. – Administrację (...) Ł. (...), jako podmiot prowadzący cudze sprawy bez zlecenia, wydatki na zarządzanie nieruchomością ze środków pochodzących z budżetu miasta, które nie znalazły pokrycia w przychodach z tej nieruchomości. Brak jest podstaw do przyjęcia, że oświadczenia zawarte w ugodzie zawierają zrzeczenie się przez W. Z. i J. W. prawa dochodzenia odszkodowania za niewłaściwe sprawowanie zarządu nieruchomością, położoną w Ł. przy ul. (...), tj. ustalania w sposób nienależyty wysokości stawek czynszowych w okresie od dnia 1 stycznia 2002 roku do dnia 16 kwietnia 2009 roku. Również fakt, że W. Z. i J. W. oświadczyli w tej ugodzie, że zrzekają się prawa do dochodzenia roszczeń z tytułu wierzytelności przysługujących wobec lokatorów i byłych lokatorów, dotyczących zajmowania przez nich lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych pomieszczeń nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) za okres do 31 grudnia 2008 roku nie mogło być przeszkodą do rozpoznania w procesie roszczenia o odszkodowanie za nieprawidłowe sprawowanie zarządu.

Sąd zasądził ostatecznie od Miasta Ł. na rzecz J. W. kwotę 318.405 złotych tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami w zakresie kwoty 18.300 złotych od dnia 8 maja 2012 roku do dnia 11 marca 2015 roku, a w zakresie kwoty 318.405 złotych od dnia 12 marca 2015 roku do dnia zapłaty, orzekając o tych odsetkach na podstawie przepisu art. 481 k.c. i przyjmując termin ich płatności:

- od kwoty żądanej w pozwie od dnia 8 maja 2012 roku, tj. następnego dnia po dniu, w którym pozwana otrzymała odpowiedź na pozew do dnia 11 marca 2015 roku, tj. do dnia, w którym pozwana dowiedziała się o rozszerzeniu powództwa
- od kwoty 318.405 złotych od dnia 12 marca 2015 roku, tj. następnego dnia po dniu, w którym pozwana dowiedziała się o rozszerzeniu powództwa do dnia zapłaty.

Sąd I instancji oddalił powództwo o zasądzenie odsetek w pozostałym zakresie, uznając je za niezasadne.

Sąd ten – na podstawie art. 100 zd. 2 in principio k.p.c. – zasądził od Miasta Ł. na rzecz J. W. kwotę 17.278,11 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wywiodła strona pozwana, zarzucając:

- naruszenie przepisu prawa materialnego tj. normy art. 415 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w sprawie znajduje on zastosowanie i że zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności deliktowej, podczas gdy działania pozwanego nie mogą zostać uznane za nieprawidłowe zarządzanie, nie uwzględniające interesów właściciela i lokatorów, a tym samym jego działaniom nie można przypisać winy,
- naruszenie przepisu prawa materialnego tj. normy art. 361 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że zasądzona kwota, stanowiąca zgodnie z opinią biegłego jedynie hipotetyczny dodatkowy dochód z nieruchomości, odpowiada rzeczywistej szkodzie poniesionej przez powoda, podczas gdy kwota ta: po pierwsze ma charakter wyłącznie hipotetyczny, po drugie uzyskana by była przy prawidłowym sprawowaniu zarządu, co w konsekwencji oznacza, że zarządzający musiałby z uzyskanego dochodu pokryć koszty prawidłowego zarządu tj. koszty remontów, bieżących napraw, podatków i kosztów administrowania nieruchomością: zatem kwota 318 405 zł nie byłaby kwotą tzw. „czystego” rzeczywistego zysku dla powoda i winna, ona zostać pomniejszona o koszty,

które powód zarządzając prawidłowo nieruchomością musiałby ponieść na jej utrzymanie w kwocie co najmniej określonej przez biegłego tj. 254 966 zł,

- naruszenie przepisu prawa materialnego tj. normy art. 917 k.c. w związku z art. 65 § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że ugoda sądowa zawarta w postępowaniu, toczącym się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi sygn. akt I Co 2713/08 nie wyczerpała roszczeń powódki, dotyczących rozliczenia sprawowanego przez pozwanego zarządu, podczas gdy intencją stron zawierających ugode było uregulowanie wszelkich kwestii finansowych, związanych z zarządzaniem przedmiotową nieruchomością i miało na celu uchylenie sporów istniejących między stronami, a także mogących powstać w przyszłości; powódka ponadto na rozprawie w dniu 5 listopada 2015 r. potwierdziła, że ugoda dotyczyła nieściągniętych czynszów i że zrzekła się ich dochodzenie od byłego zarządcy.
- naruszenie przepisu prawa materialnego tj. normy art. 753 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że pozwany nie mógł żądać zwrotu poniesionych wydatków i odpowiedzialny jest za szkodę, podczas gdy powódka zawierając w dniu 20 marca 2009 r. ugode sądową potwierdziła, że pozwany działał zgodnie ze swoimi obowiązkami i należy mu się zwrot wydatków w kwocie 20 000 zł, w pozostałym zaś zakresie zrzekła się prawa do dochodzenia roszczeń z tytułu wierzytelności przysługujących wobec lokatorów i byłych lokatorów, dotyczących zajmowania przez nich lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych pomieszczeń przedmiotowej nieruchomości przysługujących do dnia 31 grudnia 2008 r., a zatem przychód na skutek zrzeczenia się powódki winien zostać pomniejszony o wartość objętą tym zrzeczeniem tj. wierzytelności, o których mowa powyżej; powódka nie uchyliła się od skutków swojego oświadczenia zawartego w ugodzie;
- naruszenie prawa procesowego tj. normy art. 233 § 1 kodeksu postępowania cywilnego poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegającej na przyjęciu, że:

-działania podejmowane przez powoda w zakresie zarządu nieruchomością były nieprawidłowe, gdyż swoim zaniechaniem pogorszył stan techniczny budynków na nieruchomości, podczas gdy w opinii uzupełniającej biegłego K. Ś. oraz ustnej opinii wydanej na rozprawie w dniu 8 sierpnia 2014 r. wynika, że stan nieruchomości już we wrześniu 1976 r. był określony całościowo jako dostateczny, co świadczy o znacznym zużyciu technicznym budynków do tej daty i w ocenie biegłego już w roku 1976 r. wymagał remontu gdyż jego stan był zły;

-zawarta w dniu 29 marca 2009 r. pomiędzy stronami ugoda sądowa nie zawierała oświadczenia o zrzeczeniu się przez powodów prawa dochodzenia odszkodowania za ewentualne niewłaściwe sprawowanie przez pozwaną zarządu, podczas gdy intencją stron zawierających ugode było uregulowania wszelkich kwestii finansowych związanych z zarządzaniem nieruchomością i miało na celu uchylenie sporów istniejących między stronami, a także mogących powstać w przyszłości; powódka w ugodzie uznała żądanie pozwanego z tytułu poniesionych wydatków na nieruchomość, które nie znalazły pokrycia w przychodach z tej nieruchomości do kwoty 20 000 zł, a tym samym przyznała okoliczność, że nieruchomość przynosiła straty, potwierdzając tym samym, że nie były one wynikiem nieprawidłowego sprawowania zarządu przez pozwanego, lecz były uwarunkowane obiektywnymi okolicznościami i nie zostały spowodowane jego zawinionym działaniem czy też zaniechaniem,

- opinie biegłego J. K. są w pełni wiarygodne, podczas gdy zawierają wewnętrzne sprzeczności, bowiem dogłębna ich analiza pozwala na stwierdzenie, że biegły mylił pojęcie dochodu z przychodem, czym wprowadził również w błąd Sąd I instancji, a ponadto biegły jak sam podał uwzględnił w pisemnej opinii uzupełniającej stan lokali, wynikający z umów najmu zawartych przez powódkę po przejściu zarządu, biegły nie dokonał zaś wyliczeń w oparciu o rzeczywisty stan lokali w okresie dochodzonym pozwem.

- błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na błędnym przyjęciu przez Sąd I instancji, że hipotetyczny dodatkowy dochód z nieruchomości przy ul. (...) przy prawidłowym sprawowaniu zarządu oraz przyjęciu, że wysokość stawek czynszu wolnego odpowiada wysokości 2,84% wartości wskaźnika przeliczeniowego wynosiłby 318 405 zł, podczas gdy wyżej wskazana kwota wyliczona przez biegłego stanowi jedynie hipotetyczny przychód z

nieruchomości; Sąd nie zweryfikował w tym zakresie opinii podstawowej z uzupełniającą, a tym samym w sposób niewłaściwy ustalił wartość domniemanej szkody, której rzekomo doznał powód.

W przypadku nieuwzględnienia przez Sąd powyższych zarzutów, pozwany dodatkowo podniósł zarzut naruszenia prawa materialnego tj. normy art. 362 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie przyczynienia się powoda do powstałej szkody w 80%, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powódka swoim działaniem tj. nieprzejmowaniem zarządu od 2003 r. i nieinteresowaniem się nieruchomością, nie wykonywała swoich obowiązków właścicielskich, czym przyczyniła się do zwiększenia szkody.

Skarżący wniósł o:

- a) uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania,
- b) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

ewentualnie o :

- a) zmianę w całości zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa,
- b) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Skarżący wniósł o dopuszczenie dowodu z:

- pisma pozwanego z dnia 12 lipca 2004 roku oraz pisma powoda z dnia 13 września 2004 roku na okoliczność braku po stronie powoda zamiaru przejęcia zarządu nieruchomością pomimo posiadania od końca 2003 roku wiedzy o sytuacji finansowej nieruchomości, a tym samym przyczynienie się do zwiększenia straty finansowej nieruchomości,

- ustnej uzupełniającej opinii biegłego J. K. na okoliczność podstaw nieuwzględnienia przy wyliczaniu przychodu z nieruchomości kosztów związanych z jej utrzymaniem.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji w całości, o oddalenie wniosków dowodowych pozwanej, jako spóźnionych oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za II instancję.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja strony pozwanej okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił wniosków dowodowych, zawartych w apelacji strony pozwanej. Pismo z dnia 12 lipca 2004 roku znajduje się w aktach sprawy na k- 27v akt i znalazło swoje odzwierciedlenie w stanie faktycznym, ustalonym przez Sąd Okręgowy. Pismo z dnia 13 września 2004 roku jest jednym z wielu w korespondencji między stronami, wskazanej przez Sąd Okręgowy i nie rzutowało na dokonane w tym zakresie ustalenia. Jeśli zaś chodzi o opinię biegłego J. K., to biegły ten uzupełnił opinię pierwotnie wydaną na piśmie, a nadto był dwukrotnie wysłuchiwany przez Sąd I instancji w związku z kwestiami podnoszonymi przez strony i wymagającymi ich zdaniem wyjaśnienia. Opinia ta ostatecznie nie została zakwestionowana przez żadną ze stron, pełnomocnik strony pozwanej miał możliwość ustosunkowania się do opinii na piśmie oraz do zadawania pytań biegłemu w trakcie uzupełniania opinii na rozprawie. W apelacji nie zostały podniesione żadne okoliczności, które uzasadniałyby przeprowadzenie wnioskowanego dowodu na tym etapie postępowania. Nota bene w toku rozprawy w dniu 7 lipca 2015 roku biegły J. K. wskazał, że w opinii badał przyrost kwot z samego czynszu- i przyjął, że gdyby zostały one ustalone prawidłowo nie rzutowałoby to na wzrost wynagrodzenia z tytułu sprawowania zarządu (protokół rozprawy k- 478 czas nagrania 00:23:27-00:26:33).

Ostatecznie Sąd Apelacyjny ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy przyjął za własne i uczynił je podstawą własnego orzekania, nie widząc potrzeby uzupełniania materiału dowodowego.

W dalszej kolejności rozważenia wymagały zarzuty naruszenia prawa procesowego.

Zgodnie z przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena materiału dowodowego, dokonana przez Sąd I instancji jest zatem oceną swobodną i podlega ochronie prawnej. Podkreślenia wymaga, że zarzut przekroczenia zasady swobodnej oceny materiału dowodowego nie może zostać uznany za skuteczny, kiedy polega na zaprezentowaniu własnych, korzystniejszych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej oceny materiału dowodowego (tak: postanowienie SN z 10 lutego 2002 r., sygn. II CKN 572/99). Pamiętać bowiem należy, że na sędzie ciąży obowiązek wyciągnięcia w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wniosków logicznie poprawnych, zaś w zakresie oceny zgromadzonego materiału dowodowego ustawodawca przyznał sądowi swobodę, pod warunkiem, że ocena ta nie jest jednak sprzeczna ze wskazaniami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego. Zatem jedynie w sytuacji, kiedy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo przeczy zasadom doświadczenia życiowego czy nie uwzględnia jednoznacznych, praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to tylko wtedy przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak: SN w wyroku z 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00).

W ramach tego zarzutu, a także związanego z nim zarzutu naruszenia prawa materialnego – art. 917 k.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c. ocenić należy skutki ugody sądowej, zawartej w postępowaniu toczącym się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi sygn. akt I Co 2713/08. Zdaniem apelującego intencją stron, zawierających tę ugody było uregulowanie wszelkich kwestii finansowych, związanych z zarządzaniem nieruchomością i miało na celu uchylenie sporów istniejących między stronami, a także mogących powstać w przyszłości. Intencja ta nie wynika jednak z treści zawartej ugody, a wywody Sądu Okręgowego co do jej skutków i zakresu nie budzą wątpliwości.

Przypomnieć należy, że na mocy ugody sądowej W. Z. i J. W. zobowiązali się zapłacić solidarnie na rzecz Miasta Ł. – Administracji (...) Ł. (...) kwotę 20.000 złotych tytułem kosztów zarządu nieruchomością, położoną w Ł. przy ul. (...) według stanu na dzień 31 grudnia 2008 roku w dwóch równych ratach po 10.000 złotych, płatnych do dnia 15 kwietnia 2009 roku i 15 maja 2009 roku z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat oraz oświadczyli, że zrzekają się prawa do dochodzenia roszczeń z tytułu wierzytelności przysługujących wobec lokatorów i byłych lokatorów, dotyczących zajmowania przez nich lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych pomieszczeń nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) za okres do 31 grudnia 2008 roku. Miasto Ł. – Administracja (...) Ł. (...) zobowiązała się natomiast w tej ugodzie przekazać W. Z. i J. W. zarząd nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...) do dnia 15 kwietnia 2009 roku. Strony również zgodnie oświadczyły, że ugoda wyczerpuje ich wzajemne roszczenia dochodzone w tamtym postępowaniu.

Ugoda obejmowała obowiązek zapłaty odpowiedniej kwoty tytułem zwrotu poniesionych przez zarządcę kosztów zarządu nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...), a także przekazania zarządu nad powyższą nieruchomością jej właścicielom – co znajduje potwierdzenie także we wniosku inicjującym zawarcie tej ugody. Z wniosku tego wynika, że żądana kwota stanowi poniesione przez Miasto Ł. – Administrację (...) Ł. (...), jako podmiot prowadzący cudze sprawy bez zlecenia, wydatki na zarządzanie przedmiotową nieruchomością (na bieżące utrzymanie, konserwacje i remonty) ze środków pochodzących z budżetu miasta, które nie znalazły pokrycia w przychodach z tej nieruchomości. Zgodne oświadczenie stron, że ugoda wyczerpuje ich wzajemne roszczenia dochodzone w tamtym postępowaniu oznaczało, że strony nie będą podnosić w stosunku do siebie roszczeń związanych z kosztami zarządu wyżej wskazaną nieruchomością, poniesionymi przez Miasto Ł. – Administrację (...) Ł. (...). Nie można przyjąć, że oświadczenia zawierają także zrzeczenie się przez W. Z. i J. W. prawa dochodzenia odszkodowania za niewłaściwe sprawowanie przez pozwaną zarządu nieruchomością, położoną w Ł. przy ul. (...), tj. zaniechanie ustalenia w sposób należyty wysokości stawek czynszowych w okresie od dnia 1 stycznia 2002 roku do dnia 16 kwietnia 2009 roku. Również oświadczenie, że powódka i W. Z. zrzekają się prawa do dochodzenia roszczeń z tytułu wierzytelności, przysługujących

wobec lokatorów i byłych lokatorów, dotyczących zajmowania przez nich lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych pomieszczeń nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) za okres do 31 grudnia 2008 roku nie mogło stanowić przeszkody do rozpoznania w roszczenia o odszkodowanie za nieprawidłowe sprawowanie zarządu. To Miasto Ł. było inicjatorem postępowania i to ono powoływało się na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości. To te wydatki zostały ugodzone. Zarzut strony pozwanej w tym zakresie nie był zasadny, a zaprezentowana przez apelującego interpretacja ugody wykracza poza jej rzeczywiste ramy.

Spóźnione są zarzuty wobec opinii biegłego J. K., z przyczyn, o których wyżej. Z przebiegu postępowania nie wynika, by do zamknięcia rozprawy strona pozwana zakwestionowała opinię biegłego.

Niezasadne są także zarzuty sformułowane w ramach naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., obejmujące ustalenia co do stanu technicznego nieruchomości, poczynione w oparciu o opinię biegłego K. Ś.. Ustalenia te, przywołane przez apelującego, znajdują pełne odzwierciedlenie w stanie faktycznym. Sąd I instancji uwzględnił stan techniczny budynków na nieruchomości przy ulicy (...) we wrześniu 1976 roku, a więc w chwili przejmowania zarządu.. Żadnych zarzutów z tego tytułu Sądowi postawić nie można. Natomiast ocena prawidłowości działań strony pozwanej, jako podmiotu sprawującego zarząd nieruchomością, mieści się już w sferze stosowania prawa materialnego.

Jeśli chodzi o zarzut apelacji przyjęcia hipotetycznego dochodu z nieruchomości przy ulicy (...) przy prawidłowym sprawowaniu zarządu to Sąd oparł się na wnioskach opinii biegłego J. K., przyjmując wskaźnik 2,84%. Biegły określił, że realna wartość czynszu dla lokali przy ulicy (...) z uwzględnieniem stanu z roku 2009 odpowiadał takiej wartości wskaźnika. Biegły wskazał także, że dodatkowe, uwzględnione przez niego kwoty stanowią dodatkowy czynsz możliwy do uzyskania przy zastosowaniu stawek realnych. Gdyby były wyższe stawki czynszu to i tak nie wpłynęłoby to na wzrost wynagrodzenia zarządu. Biegły był o tę kwestię pytany w troku rozprawy w dniu 7 lipca 2015 roku i wyjaśnił ją w obecności pełnomocnika strony pozwanej. Nie było wtedy wątpliwości, że biegły wyliczył czysty dochód możliwy do osiągnięcia przy zastosowaniu wyższych stawek czynszu, odwołując się do dokumentów oraz obowiązujących ówczesnie przepisów i uchwał Rady Miasta w Ł.. Pozwana nie podważyła skutecznie wydanej opinii. Dlatego też, jako realne, należało przyjąć dochody wyliczone przez biegłego, które można by było osiągnąć, przy należyтым sprawowaniu przez pozwaną zarządu. Sformułowane teraz w apelacji zarzuty nie znajdują potwierdzenia. Koszty sprawowania zarządu zostały zresztą rozliczone omówioną wyżej ugodą. Biegły istotnie uwzględnił w pisemnej opinii uzupełniającej stan lokali, wynikający z umów najmu, zawartych przez powódkę po przejęciu zarządu, a nie w oparciu o rzeczywisty stan lokali w okresie dochodzonym pozwem. Wyjaśnił jednak, że strona pozwana nie była w stanie przedstawić danych, dotyczących rzeczywistego stanu poszczególnych lokali w badanym okresie.

Jeśli chodzi o podstawy odpowiedzialności strony pozwanej, to apelujący odwołuje się do przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Sąd Okręgowy przyjął natomiast, że strona pozwana odpowiada wobec powódki na zasadzie art. 415 k.c. Wskazać trzeba, że nie jest przecież wykluczona odpowiedzialność deliktowa prowadzącego sprawę, która w razie wystąpienia jej przesłanek będzie pozostawać w zbiegu alternatywnym. Tak więc nie można czynić Sądowi meriti zarzutu naruszenia tego przepisu, zwłaszcza że wbrew zarzutom apelującego wina po stronie sprawującego zarząd nieruchomością została wykazana ponad wszelką wątpliwość. Pozwany, jako zarządca nieruchomości zobowiązany był do podejmowania decyzji i dokonywania wszelkich czynności, zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz do prawidłowego ustalania przychodów z nieruchomości, w tym ustalania prawidłowej wysokości możliwego do uzyskania czynszu z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowego, odpowiadającego relacjom rynkowym i obowiązującym zasadom ustalania stawek czynszowych. Pismem z dnia 28 lipca 2007 roku J. W. zwróciła się do pozwanej z wnioskiem o przedstawienie zestawienia podwyżek czynszu dla poszczególnych lokali, jakie miały miejsce w nieruchomości na przestrzeni ostatnich 5 lat z zachowaniem 3% stawki odtworzeniowej. Nadto pismem z dnia 5 lipca 2008 roku J. W. ponowiła prośbę o regularną waloryzację przez pozwaną stawek czynszu, pozwana jednak pismem z dnia 21 sierpnia 2008 roku odmówiła, uzależniając wykonanie tej czynności od zapłaty przez właścicieli nieruchomości kwoty brakującej do pokrycia kosztów zarządu. Kluczowy dowód w tym postępowaniu stanowiła opinia biegłego, z której jednoznacznie wynikało, że w przypadku sprawowania przez pozwaną prawidłowego zarządu, polegającego na regularnym podwyższaniu stawek czynszu, powódka uzyskałaby

dochód w wysokości zasądzonej kwoty. W toku procesu pozwana nie wykazała żadnych okoliczności i nie powołała żadnych dowodów, wskazujących na brak możliwości podjęcia przez nią działań w tym zakresie.

W świetle powyższych ustaleń oraz wniosków opinii biegłego Sąd zasadnie uznał, że zarząd nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...) był sprawowany przez pozwaną w sposób nieprawidłowy i zawiniony, a to z kolei stanowiło przyczynę powstania szkody w majątku powódki.

Analizując stopień należytej staranności, do jakiej zobowiązany był pozwany na gruncie art. 355 k.c. należy stwierdzić, że winna to być staranność wymagana od profesjonalisty w dziedzinie administrowania nieruchomościami, któremu ponad wszelką wątpliwość winny być znane zasady sprawowania zarządu i ustalania stawek czynszu najmu.

Także przepis art. 752 k.c. w zw. z art. 361 k.c. statuuje odpowiedzialność, zasadzającą się na kryterium szkody, wynikłej z braku należytej staranności. Szkoda powódki to strata będąca pewną wypadkową różnicy pomiędzy czynszem pobranym, a czynszem, który mógłby być pobrany, gdyby pozwany przy określaniu stawek czynszowych uwzględnił w umowach zasady wskazane przez biegłego J. K. w okresie objętym pozwem.

Brak jest również podstaw do przyjęcia, że w sprawie doszło do naruszenia przepisu art. 362 k.c. poprzez nieuwzględnienie 80 % przyczynienia powódki do powstania szkody. To, że powódka nie przejęła niezwłocznie po uregulowaniu stanu nieruchomości zarządu nią nie zwalniało strony pozwanej z obowiązku podejmowania działań z zachowaniem podwyższonej staranności. Strona pozwana miała szereg instrumentów prawnych, które mogłyby doprowadzić do przejęcia wcześniej zarządu, z których jednak nie skorzystała. Przerzucenie teraz na powódkę ciężaru odpowiedzialności w stopniu wskazywanym w apelacji nie znajduje oparcia w powołanym przepisie. Trudno także przyjąć, jak twierdzi apelujący, że powódka akceptowała sposób zarządzania nieruchomością. Przedstawiona w stanie faktycznym korespondencja, dotycząca sprawowanego zarządu nie potwierdza tej tezy.

W tej sytuacji apelacja podlegała oddaleniu.

Konsekwencją rozstrzygnięcia objętego punktem pierwszym wyroku było obciążenie strony pozwanej kosztami zastępstwa procesowego powódki – na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Wynagrodzenie pełnomocnika powódki w kwocie 5.400 złotych ustalone zostało na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 7 i § 13 ust. 1 pkt 2 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 / t. jedn. Dz. U. z 2013 poz. 461/.