

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Kraków dnia 23 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Żukowski (del.)

Protokolant: protokolant Dominka Lasek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 lutego 2015 r. w Krakowie

sprawy z powództwa L. M. (1)

przeciwko L. K.

o zapłatę

**I. powództwo oddala,**

**II. zasądza od powódki L. M. (1) na rzecz pozwanej L. K. kwotę 3617 (słownie: trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania,**

**III. przyznaje adwokatowi A. M. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie wynagrodzenie w kwocie 4428 (słownie: cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem) złotych tytułem nieopłaconych kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 lutego 2011 r. powódka L. M. (1) wniosła o zasądzenie od pozwanej L. K. kwoty 34275 zł. z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 18 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty i o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

Na uzasadnienie żądania podała, że jest współwłaścicielka w (...) części nieruchomości przy ul. (...) w K. i jako większościowy współwłaściciel zawarła z J. P. (1) umowę najmu lokalu użytkowego za czynszem 500 zł. miesięcznie a z H. H. T. umowę najmu lokalu użytkowego za czynszem 2200 zł. miesięcznie. Postanowieniem z dnia 16 października 2008 r. (I Co 1607/03/K) ustanowiono pozwaną zarządcą w toku egzekucji nad udziałem powódki, powódka zaskarżyła to postanowienie zażaleniem, które oddalono postanowieniem z dnia 22 września 2010 r. tak, że dopiero z tą datą stało się prawomocne. Pozwana, nie mając po temu tytułu pobierała od J. P. (1) czynsz w kwocie 500 zł. miesięcznie poczynając od dnia 1 kwietnia 2009 r. a od H. H. T. czynsz w kwocie 2200 zł. poczynając od 1 września 2009 r.

W piśmie z dnia 22 lipca 2011 r. (k. 79) powódka rozszerzyła żądanie pozwu do kwoty 45150 zł.

Na uzasadnienie żądań uzupełniła, że pozwana nie złożyła sądowi sprawozdań w przewidzianej prawem formie, gdyż sprawozdania za 2010 i 2009 r. są niekompletne i istotnym zakresie i niewiarygodne. Zarządca dokonuje rażących nadużyć, czym działa na szkodę nieruchomości a zatem na szkodę majątkową powódki.

W złożonej w dniu 24 października 2011 r. odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu.

Na uzasadnienie odpowiedzi na pozew pozwana zarzuciła, że powódka mimo wezwań, uniemożliwiała zarządcy wykonywanie zarządu, narażała nieruchomości na straty, nie wydała dokumentacji nieruchomości nowemu zarządcy. Powódka stosowała wobec najemców groźby, wysyłała bezpodstawne żądania zapłaty, utrudniała dostęp do nieruchomości, zniechęcała najemców do współpracy z zarządem i odcinała dostęp do mediów.

Pozwana podała, że pobierała czynsze od J. P. (2) na podstawie umowy z dnia 1 kwietnia 2009 r. a od H. H. T. na podstawie umowy z dnia 9 września 2009 r. Środki tak uzyskane nie stanowią środków powódki, są przechowywane na koncie nieruchomości i rozliczane w ramach sprawowania zarządu. Działania zarządcy nie zubożyły współwłaścicieli ani nie wzbogaciły zarządcy.

W złożonym na rozprawie w dniu 3 stycznia 2012 r. (k. 129-130) powódka rozszerzyła żądanie pozwu do kwoty 58575 zł. z odsetkami liczonymi od 18 sierpnia 2010 r. tj. objęła nim okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

W piśmie z dnia 18 kwietnia 2012 r. (k. 145) powódka oświadczyła, że podtrzymuje dotychczasowe stanowisko i żąda zasądzenia kwoty 45150 zł. gdyż nie uzyskała należnego jej wynagrodzenia z tytułu wynajmu lokali.

W piśmie z dnia 12 marca 2013 r. (k. 284) powódka rozszerzyła żądanie pozwu w ten sposób, że wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 120.000 zł. oraz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania podała, że pozwana prowadziła zarząd w sposób niegospodarny nieruchomością, której powódka jest współwłaścicielką, co pozbawiło powódkę możliwości osiągnięcia korzyści, które przynosiłaby, gdyby zarząd sprawowano należycie. Pozwana, jako zarządcza, winna tak zarządzać nieruchomością, aby nie przynosiła strat a generowała zyski. Natomiast jedyne czynności jakie pozwana dokonała, to przedłużenie umów lokali zawartych z H. H. T. i J. P. (1), nie waloryzując ani nie podwyższając czynszu, podczas gdy stawki czynszu mogłyby być wyższe. Ponadto powódka widziała, że pozwana wystawia najemcom faktury na zaniżone w stosunku do przewidzianych w umowach kwoty.

Powódka w okresie sprawowania zarządu wynajmowała:

- lokal nr (...) na rzecz P. R. za czynszem 450 zł. miesięcznie

- lokal nr (...) na rzecz (...) sp. z o.o. za czynszem 2000 zł. miesięcznie

a nadto zezwoliła (...) sp. z o.o. na bezpłatne użytkowanie lokalu nr (...) przez okres 2 lat w zamian za nakłady.

Z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego nr (...) przez K. K. przysługuje kwota 250 zł. a z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego nr (...) przez J. L. przysługuje kwota 250 zł. miesięcznie.

W ocenie powódki w wypadku należytego sprawowania zarządu:

- z tytułu najmu lokalu użytkowego(...), (...)można uzyskać kwotę 74800 zł.

- z tytułu najmu lokalu użytkowego nr (...) można uzyskać kwotę 19000 zł.

- z tytułu najmu lokalu użytkowego nr (...) można uzyskać kwotę 17100 zł.

- z tytułu najmu lokalu użytkowego 9 i 10 można uzyskać kwotę 72000 zł.

- z tytułu opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) można uzyskać kwotę 11000 zł.

- z tytułu opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) można uzyskać kwotę 11000 zł.

O braku staranności pozwanej świadczy nadto okoliczność, że pozwana nie wywiązała się z obowiązku składania sądowi sprawozdań. Podejmowane przez pozwaną w ramach zarządu czynności cechowały się niegospodarnością,

brakiem planowania i budżetowania. W sprawozdaniach ujmowano wydatki fikcyjne lub nieudokumentowane i brak jest dowodów kasowych świadczących o przepływie środków. Pozwana pozostaje w przyjacielskich stosunkach ze skonfliktowanym z powódką bratem B. B. co miało wpływ na nieprawidłowo wykonywany zarząd.

W piśmie z dnia 27 listopada 2013 r. powódka dodatkowo wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 26341,28 zł. oraz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pisma powódka podała, że nieruchomością przy ul. (...) zarządzała do 2004 r. kiedy to wszczęto postępowanie o ustanowienie zarządcy rzeczy wspólnej. W związku z niewykonywaniem funkcji zarządcy we wrześniu 2006 r. powódka ponownie zaczęła sprawować zarząd co trwało do listopada 2008 r. Zatem w okresie od XI 2008 r. do VI 2012 r. w nieruchomości był sprawowany zarząd w odniesieniu do udziału powódki w trybie art. 931 k.p.c. a w odniesieniu do całej nieruchomości w trybie art. 203 k.c. Czynności w odniesieniu do całej nieruchomości winien wykonywać zarządca ustanowiony w trybie art. 203 k.c. Pozwana, nie będąc do tego kompetentną, wykonywała zarząd całą nieruchomością.

Powódka ze środków własnych poniosła:

- koszt podatku od nieruchomości w kwocie 3882,41 zł. w okresie od 11.2008 r. do 9.2009 r.
- koszt opłat za paliwo gazowe i c.o. w kwocie 1136,72 zł. w okresie od 10.2008 do 9.2009
- koszt opłat za wodę i ścieki w kwocie 3544,27 zł. za okres od 11.2008 r. do 8.2009 r.
- koszt opłat za wywóz nieczystości w kwocie 1252,88 zł. za okres od 10.2008 r. do 6.2011 r.
- koszt ubezpieczenia nieruchomości w kwocie 581 zł. za 3.2009 r.
- koszty konserwacji i przeglądu technicznego: 80 zł. w 01.2009 r., 340 zł. w 07.2009 r. i 800 zł. 10.2009 r.
- koszt remontu poszycia dachowego w kwocie 4500 zł.

Łączna kwota z tytułu wydatków w tym zakresie wynosi 26341,28 zł. która jest objęta rozszerzonym żądaniem pozwu.

W piśmie z dnia 9 grudnia 2013 r. (k. 415) pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko. Podniosła zarzut przedawnienia co do wszelkich roszczeń mających źródło w zdarzenia sprzed 27 listopada 2010 r.

W piśmie z dnia 5 grudnia 2013 r. (k. 489) powódka podtrzymała żądanie zapłaty kwoty 146341,28 zł. zgłaszając żądanie zapłaty odsetek ustawowych od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 14 stycznia 2008 r. została pomiędzy L. M. (1), działającą jako administrator nieruchomości przy ul. (...) w K. a J. P. (1) zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o pow. (...) m2, położonego w nieruchomości przy ul. (...) w K., na czas nieokreślony od dnia 1 lutego 2008 r. za czynszem miesięcznym 500 zł. brutto.

W dniu 23 lutego 2008 r. została pomiędzy L. M. (1), sprawującą zarząd ustawowy nieruchomością przy ul. (...) w K. a H. H. T. zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o pow. (...)m2, scalonego z lokali nr (...) na pięć lat od 1 czerwca 2009 r. do 31 maja 2014 r. za czynszem miesięcznym 2300 zł. brutto.

L. M. (1) kierowała w stosunku do H. H. T. i J. P. (1) w 2009 r. żądania zapłaty czynszu najmu i zwrotu wynajętych lokali.

***Dowód:*** - umowy najmu, k. 3-7

- odpisy pism, k. 450-459

- częściowo przesłuchanie powódki, k. 1821

Pismami z dnia 13 maja 2010 r. 15 stycznia 2010 r. 16 grudnia 2009 r., 23 października 2009 r., 13 października 2009 r., 6 sierpnia 2009 r., 4 sierpnia 2009 r., 30 lipca 2009 r., 14 lipca 2009 r., 29 czerwca 2009 r. L. K. wzywała L. M. (1) do zaniechania straszenia najemców eksmisjami, prób wyłudzenia pożytków, wydania zarządu i wszelkiej dokumentacji dotyczącej nieruchomości, w szczególności przekazania kluczy i wydania lokalu po pracowni cukierniczej. Powódka utrudniała przejęcie zarządu nieruchomością i wyłączyła w nieruchomości gaz i wodę aby wyrzucić presję na najemców. Uniemożliwiła zawarcie przez pozwaną umowy z zakładem gazowniczym. Wymieniała zamki w drzwiach.

**Dowód:** - odpisy pism, k. 460-474

- zeznania świadka E. Ł., k. 524

- zeznania świadka J. W., k. 147-151

- częściowo przesłuchanie powódki, k. 1821

Postępowanie przed Sądem Rejonowym dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie w przedmiocie nadzoru nad egzekucją z należącego do L. M. (2) udziału we współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w K. zostało wszczęte w dniu 13 czerwca 2003 r. Egzekucja została skierowana do udziału dłużniczki we współwłasności w (...) części.

Po pierwszym terminie licytacyjnym z dnia 18 sierpnia 2008 r. wierzyciel B. B. wniósł o odjęcie zarządu nieruchomością dłużnicze i ustanowienie zarządu w osobie L. K..

Postanowieniem z dnia 16 października 2008 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie w sprawie I Co 1607/03/K o egzekucję z nieruchomości odjął L. M. (1) zarząd nieruchomością przy ul. (...) w K. i ustanowił zarządcą tej nieruchomości L. K..

Postanowieniem z dnia 22 września 2010 r. Sądu Okręgowego w Krakowie oddalono zażalenie L. M. (1) na postanowienie z dnia 16 października 2008 r. W uzasadnieniu tego postanowienia wyrażono stanowisko, że zarządca ustanowiony w toku egzekucji obejmie zarząd tylko w zakresie udziału i w jego obrębie oraz w celu postępowania egzekucyjnego może podejmować czynności.

W dniu 9 września 2009 r. L. K., działająca jako zarządca sądowy na podstawie postanowienia z dnia 16 października 2008 r. w sprawie I Co 1607/03 zawarła z H. H. T. umowę najmu lokalu użytkowego o pow. (...)m2, scalonego z lokali nr (...) za czynszem miesięcznym 2200 zł. brutto na okres 3 lat od dnia 1 września 2009 r.

L. K. nie wynajmowała lokali po cukierni i lokalu po składzie budowlanym.

W dniu 1 kwietnia 2009 r. L. K., działająca jako zarządca sądowy na podstawie postanowienia z dnia 16 października 2008 r. w sprawie I Co 1607/03 zawarła z J. P. (1) umowę najmu lokalu użytkowego o pow. (...) m2, położonego w nieruchomości przy ul. (...) w K. za czynsz miesięczny w kwocie 500 zł. brutto, na czas nieokreślony poczynając od dnia 1 kwietnia 2009 r. Aneksiem z dnia 31 sierpnia 2009 r. strony postanowiły, że czynsz w niezmienionej wysokości 500 zł. będzie utrzymywany do dnia 31 sierpnia 2010 r.

Pobrane przez nią czynsze zostały przeznaczone na utrzymanie nieruchomości.

Pismem z dnia 12 maja 2010 r. zarządca L. K. złożyła **sprawozdanie ze sprawowanych czynności do końca 2009 r.** W sprawozdaniu finansowym podała, że w okresie I-XII 2009 r. osiągnęła przychód z czynszu lokali użytkowych w kwocie 11127,15 zł. natomiast na koszty w łącznej wysokości 10623,70 zł. złożyły się: administrowanie, sprzątnięcie budynku, opłaty pocztowe, opłaty bankowe, uwierzytelnienie kopii, ubezpieczenie budynku, usługi ślusarskie, usługi wod – kan – gaz, co.

Pismem z dnia 7 stycznia 2011 r. zarządca L. K. złożyła **sprawozdanie ze sprawowanych czynności od 1 stycznia 2010 r. do 30 listopada 2010 r.** W sprawozdaniu finansowym podała, że w okresie I-XI 2010 osiągnęła przychód z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych w kwocie 35780,04 zł. natomiast na koszty w łącznej kwocie 25207,97 zł. złożyło się: administrowanie, sprzątanie budynku opłaty pocztowe, opłaty bankowe, woda i nieczystości, usługi ślusarskie, podatek od nieruchomości, usuwanie śniegu z dachu, usuwanie śniegu w dni wolne, opłata sądowa za skargę, opłata za energię, zabezpieczenie wejścia na strych, ubezpieczenie budynku, usługa notarialne, koszty komornicze, naprawa 2 okien na korytarzu, usuwanie wody po powodzi i zabezpieczenie strychu. W rozliczeniu kasowym podała, że stan konta na dzień 1 stycznia 2010 r. to 53,45 zł. a na dzień 30.11.2010 r. to kwota 3269,52 zł. a jako pozycję „koszty poza ewidencją”, poza kosztami ze sprawozdania finansowego podała kwotę 7356 zł. tytułem „VAT 7 za IX 2009-VI 2010”.

W rozliczeniu za okres I – XII 2010 r. podała, że osiągnęła w tym okresie przychód z tytułu czynszu lokali użytkowych w kwocie 38490,15 zł. a na koszty w łącznej kwocie 27703,20 zł. złożyło się administrowanie, sprzątanie budynku opłaty pocztowe, opłaty bankowe, woda i nieczystości, usługi ślusarskie, podatek od nieruchomości, usuwanie śniegu z dachu, usuwanie śniegu w dni wolne, opłata sądowa za skargę, opłata za energię, zabezpieczenie wejścia na strych, ubezpieczenie budynku, usługa notarialne, koszty komornicze, naprawa 2 okien na korytarzu, usuwanie wody po powodzi i zabezpieczenie strychu. W rozliczeniu kasowym podała, że stan konta na dzień 1 stycznia 2010 r. to 53,45 zł. a na dzień 31.12.2010 r. to kwota 2803,40 zł. a jako pozycję „koszty poza ewidencją”, poza kosztami ze sprawozdania finansowego podała kwotę 8037 zł. tytułem „VAT 7 za IX 2009-XI 2010”.

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2011 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie przysądził (...) udziału w prawie własności nieruchomości przy ul. (...) na rzecz B. B.. Zażalenie na to postanowienie zostało oddalone postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 25 czerwca 2012 r.

Postanowieniem z dnia 5 marca 2013 r. uchylono zarząd nad nieruchomością ustanowiony postanowieniem z dnia 16 października 2008 r.

**Dowód:** - akta I Co 1607/03/K, k. 2, 63a, 89, 99, 330-334, 502-503, 580-586, 686, (...), (...), (...)- (...)

- odpis postanowienia, k. 18

- odpis postanowienia, k. 54

- umowy najmu, k. 100-108

- zeznania świadka E. Ł., k. 524

- częściowo przesłuchanie powódki, k. 1821

- zeznania świadka J. W., k. 147-151

Pismem z dnia 18 sierpnia 2010 r. (doręczonym w dniu 19 sierpnia 2010 r.) L. M. (1) wezwała L. K. do wydania i doręczenia wszystkiego co zgromadziła i uzyskała pełniąc bezprawnie funkcję zarządcy nieruchomości w 2009 r. i 2010 r.

**Dowód:** - odpis pisma, k. 10

W sprawie sygn. akt I Ns 2193/03/K prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa –Krowodrzy w Krakowie:

- postanowieniem z dnia 27 maja 2004 r. w trybie zarządzenia tymczasowego ustanowiono zarządcę sądowego na czas trwania postępowania w osobach W. S. i B. K.; zażalenie L. M. (1) na to orzeczenie oddalono postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 10 marca 2005 r.; upadek udzielonego zabezpieczenia stwierdzono postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie z dnia 25 stycznia 2006 r.

- postanowieniem z dnia 24 sierpnia 2004 r. ustanowiono dla nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) obr. (...) zabudowanej budynkiem przy ul. (...) zarządcę sądowego w osobie Z. D.; od orzeczenia tego L. M. (1) wniosła apelację, którą oddalono postanowieniem Sadu Okręgowego w Krakowie z dnia 24 czerwca 2005 r.,

- pismem z dnia 24 lipca 2006 r. Z. D. poinformował Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy, że nie przejął nieruchomości przy ul. (...) w zarząd, o postanowieniu o ustanowieniu zarządcą dowiedział się od B. B. z korespondencji datowanej na dzień 26 czerwca 2006 r. i oświadczył, że nie może przejąć zarządu ponieważ zawiesił działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami,

Z. D. faktycznie nie zajmował się nieruchomością przy ul (...), mimo że nie zawieszał działalności zarządcy.

- postanowieniem z dnia 12 października 2006 r. w trybie zabezpieczenia ustanowiono zarządcą tymczasowym nieruchomości przy ul. (...) w K. M. M.; postanowieniem z dnia 5 lutego 2007 r. Sąd Okręgowy w Krakowie zmienił to postanowienie w ten sposób, że wniosek o zabezpieczenie oddalił,

- postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2007 r. ustanowiono zarządcę dla nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) obr. (...) zabudowanej budynkiem przy ul. (...) w osobie M. M. w miejsce Z. D.; postanowienie to uchylono postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 23 października 2008 r.; postanowienie to uchylono postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 23 października 2008 r. i sprawę przekazano do ponownego rozpoznania,

- postanowieniem z dnia 4 grudnia 2009 r. zwolniono Z. D. z funkcji zarządcy sądowego nieruchomości przy ul. (...) i ustanowiono dla tej nieruchomości zarządcą sądowym E. Ł.; apelację od tego postanowienia oddalono postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 15 czerwca 2010 r.

- w dniu 2 czerwca 2011 r. zarządca E. Ł. złożyła sprawozdanie z wykonywania zarządu za okres od 21 grudnia 2010 r. do 30 kwietnia 2011 r.

- postanowieniem z dnia 4 września 2012 r. Sad Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie zwolnił E. Ł. z funkcji zarządcy sądowego nieruchomości przy ul. (...) w K. i umorzył postępowanie o ustanowienie zarządcy tej nieruchomości; apelacje od tego postanowienia oddalono postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 15 stycznia 2013 r.

**Dowód:** - akta I Ns 2193/03/K

- odpis postanowienia, k. 444

- zeznania świadka Z. D., k. 528

E. Ł. faktycznie czynności zarządu podjęła w czerwcu 2012 r. E. Ł. zwracała się do L. K. o wydanie dokumentacji sprawozdawczej dotyczącej nieruchomości przy ul. (...) w K.. L. K. w odpowiedzi na to żądanie oświadczyła, że jest zarządcą powołanym przez sąd, wprowadzonym przez komornika sądowego i dokumentacja ta jest jej potrzebna do wykonywania obowiązków, informując, że cała dokumentacja po uprzednim wyznaczeniu terminu, w przypadku potrzeby, zostanie E. Ł. udostępniona do wglądu.

W dnia 10 stycznia 2012 r. 28 maja 2012 r. L. K. udostępniła E. Ł. dokumentację dotyczącą zarządu nieruchomością przy ul. (...) w K..

Współpraca E. Ł. z L. K. nie napotykała na istotniejsze przeszkody. Razem uczestniczyły w przeglądach. L. K. zgodziła się jej udostępniać wstęp do budynku. E. Ł. pisała do sądu wnioski o odwołanie z tego powoda, że się jej funkcje z powielają z funkcjami L. K.. Nie pisała skarg na L. K.. Nie było nieporozumień pomiędzy E. Ł. a L. K..

Zgłaszali się chętni na wynajęcie lokalu w podwórku po piekarni w zamian za poniesienie kosztów remontu, ale L. K. i E. Ł. nie zdecydowały się na to, gdyż uznały, że jest to czynność przekraczająca zwykły zarząd.

**Dowód:** - odpisy pism, k. 447-449

- zeznania świadka E. Ł., k. 524

- zeznania świadka J. W., k. 147-151

L. M. (1) uiściła tytułem podatku od nieruchomości:

- w dniu 17 listopada 2008 r. kwotę 1139 zł.

- w dniu 17 marca 2008 r. kwotę 1142 zł.

- w dniu 14 maja 2009 r. kwotę 1139 zł.

- w dniu 16 września 2009 r. kwotę 451 zł.

**Dowód:** - odpisy potwierżeń wpłaty, k. 375

- częściowo przesłuchanie powódki, k. 1821

Nakazem zapłaty z dnia 8 lutego 2012 r. zasądzono od L. M. (1) na rzecz (...) S.A. w W. kwotę 7953,85 zł. z odsetkami oraz kwotę 1292 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Dowód:** - odpis nakazu, k. 378

L. M. (1) wpłaciła na rzecz BOK K.:

- kwotę 87,41 zł. w dniu 29 października 2008 r.

- kwotę 217,16 zł. w dniu 29 października 2008 r.

**Dowód:** - dowody wpłat, k. 381

- częściowo przesłuchanie powódki, k. 1821

L. M. (1) wpłaciła na rzecz (...) kwoty:

- 40 zł. 06 gr. W dniu 12 sierpnia 2009 r.

- 49,18 zł. w dniu 28 maja 2010 r.

- 118 zł. 10 gr. w dniu 2 października 2009 r.

- 1714,52 zł. w dniu 24 września 2010 r.

- 296,33 zł. w dniu 24 września 2010 r.

**Dowód:** - dowody wpłat, k. 384 - 387

- częściowo przesłuchanie powódki, k. 1821

L. M. (1) wpłaciła na rzecz (...) kwoty:

- 78,12 zł. w dniu 24 września 2009 r.

- 195,30 zł. w dniu 28 maja 2010 r.
- 33,30 zł. w dniu 29 października 2009 r.
- 33,08 zł. w dniu 19 grudnia 2008 r.
- 33,08 zł. w dniu 19 grudnia 2008 r.
- 39,29 zł. w dniu 26 czerwca 2009 r.
- 29,06 zł. w dniu 17 marca 2009 r.
- 39,06 zł. w dniu 19 lutego 2009 r.
- 39,06 zł. w dniu 8 kwietnia 2009 r.
- 39,06 zł. w dniu 12 sierpnia 2009 r.
- 39,06 zł. w dniu 12 sierpnia 2009 r.
- 39,06 zł. w dniu 8 kwietnia 2009 r.
- 39,06 zł. w dniu 16 września 2009 r.
- 39,06 zł. w dniu 17 lutego 2010 r.
- 39,06 zł. w dniu 2 października 2010 r.
- 39,06 zł. w dniu 17 lutego 2010 r.
- 125,52 zł. w dniu 24 września 2010 r.
- 282,65 zł. w dniu 3 czerwca 2011 r.

**Dowód:** - dowód wpłaty, k. 389, k. 395, k. 398

- częściowo przesłuchanie powódki, k. 1821

L. M. (1) wpłaciła na rzecz (...)kwoty:

- 914,15 z. w dniu 12 sierpnia 2009 r.
- 102,59 zł. w dniu 10 czerwca 2009 r.
- 672,14 zł. w dniu 14 maja 2009 r.
- 1245,23 zł. w dniu 24 listopada 2008 r.

**Dowód:** - dowód wpłaty, k. 393-394

- częściowo przesłuchanie powódki, k. 1821

L. M. (1) uiściła na rzecz (...) S.A. jako składkę ubezpieczenia nieruchomości przy ul. (...) w K. w okresie od 4 marca 2009 r. do 3 marca 2010 r. kwotę 581 zł.

**Dowód:** - pokwitowanie, k. 404



- częściowo przesłuchanie powódki, k. 1821

L. M. (1) uiściła jako koszty robót instalacyjnych i budowlanych:

- kwotę 80 zł. w dniu 16 stycznia 2009 r.

- kwotę 340 zł. w dniu 22 lipca 2009 r.

- kwotę 800 zł. w dniu 14 października 2009 r.

**Dowód:** - rachunki z pokwitowaniami, k. 405-406

- częściowo przesłuchanie powódki, k. 1821

Przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się sąd na zalegających w aktach spraw o zarząd sadowy i o nadzór nad egzekucją z nieruchomości dokumentach prywatnych oraz na złożonych do akt niniejszej sprawy odpisach dokumentów prywatnych, które nie były kwestionowane co do ich prawdziwości i stanowiły dowód na okoliczność treści oświadczeń woli w nich zawartych.

Oparł się sąd również na nie budzących wątpliwości dokumentach publicznych w postaci orzeczeń sądowych zawartych w aktach spraw o zarząd sadowy i o nadzór nad egzekucją z nieruchomości.

Co do wpłat dokonywanych na rzecz (...) i (...) oraz wpłat na rzecz dostawy gazu miał sąd na uwadze, że powódka zamieszkiwała w nieruchomości, zaś treść dokumentów nie pozwala na ustalenie, czy wpłaty przedstawione przez powódkę dotyczą pomieszczeń, które powódka zajmowała, czy też pomieszczeń, co do których opłaty te winien opłacać zarządca. Kosztorys budowlany (k. 407) nie mógł stanowić dowodu na okoliczność poniesienia przez powódkę kosztów w nim stwierdzonych, albowiem brak jest dowodu (np. pokwitowania lub dowodu przelewu) na to, że powódka wynagrodzenie za wykonanie tych prac wykonawcy wpłaciła. Natomiast własnoręczne notatki powódki (k. 374, 377, 388, 396, 402) stanowić mogłyby jedynie dowód na okoliczność tego, że powódka takiej treści oświadczenia złożyła (a ta okoliczność dla niniejszego postępowania nie ma), ale nie na okoliczność faktycznego wydatkowania przez powódkę tych kwot.

Oparto się również na nie popadających we wzajemne sprzeczności zeznaniach świadków E. Ł., Z. D. i J. W.. Co do kwestii zeznań E. Ł. ocenił sąd, że zeznania te są wiarygodne również w części dotyczącej relacji jakie panowały pomiędzy świadkiem a pozwaną w okresie równoległego wykonywania przez świadka i pozwaną funkcji zarządcy. Wprawdzie z akt sprawy o zarząd sadowy, w szczególności z treści sprawozdań i treści zeznań tam przez E. Ł. składanych, można by powziąć wątpliwość, co do tego czy rzeczywiście relacje te były bezkonfliktowe. Tym niemniej podkreślić należy, że nawet z tych dokumentów nie wynika aby pozwana z premedytacją czy złośliwie utrudniała świadkowi wykonywanie jej funkcji, a ewentualne trudności jakie mogły się pojawiać wynikały raczej z widocznej obiektywnej trudności jaką stanowiło dla świadka i pozwanej rozstrzygnięcie w jaki sposób mają postępować w niewątpliwie nietypowej sytuacji ustanowienia równocześnie dwóch zarządów, które odnosić się miały do tego samego przedmiotu. Zaś z zeznań świadka wynika, że ostatecznie świadek i pozwana osiągały porozumienie co do tego, w jaki sposób faktycznie rozgraniczą swoje zakresy działania, aczkolwiek należy wyrazić ocenę – co zostanie poniżej bliżej wyjaśnione – ostatecznie ukształtowany pomiędzy świadkiem i pozwaną sposób wykonywania czynności zarządu nad nieruchomością nie odpowiadał temu, co wynikałoby z uregulowań mających zastosowanie do pełnionych przez te osoby funkcji.

Nie czyniono ustaleń w oparciu o zeznania świadka E. K.. Wiedza świadka o okolicznościach mogących mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia pochodziła miała bowiem charakter wtórny, pochodzący z informacji udzielanych świadkowi przez powódkę.

Zeznaniom powódki dał sąd wiarę jedynie w takim zakresie, w jakim zeznania te nie popadały w sprzeczność z pozostałym wiarygodnym materiałem dowodowym. Nie dał w szczególności sąd wiary zeznaniom powódki co do

tego, że zgłaszali się chętni na wynajęcie lokali w nieruchomości za stawki czynszu wyższe aniżeli płacone przez już obecnych w nieruchomości najemców. Zeznania te popadają w sprzeczność z zeznaniami świadka E. Ł., która zeznała, że pojawiali się jedynie chętni na wynajęcie lokalu po piekarni, w zamian za poniesienie kosztów remontu lokalu, co dla świadka i pozwanej było nie do przyjęcia z uwagi na przekraczający zakres zwykłego zarządu charakter takiej umowy. Nadto powódka nie potrafiła wskazać konkretnych osób, które miały składać oferty najmu lokali za korzystniejsze stawki ani nie potrafiła wskazać, czy osoby te ostatecznie zgłaszały się do pozwanej. Uchylono pytanie do pozwanej czy w ocenie pozwanej czynsze pobierane przez pozwaną były czynszami rynkowymi, czy też można było czynsze wyższe uzyskać. Okoliczność taką udowodnić można bowiem w oparciu o opinię biegłego, a nie przesłuchaniem strony. Niezależnie zaś od tego z przyczyn wskazanych poniżej przy uzasadnieniu odmowy dopuszczenia dowodu z opinii biegłego badanie tej okoliczności było zbędne dla rozstrzygnięcia.

Uchylono pytanie do powódki czy z dokumentacji złożonej do akt przez pozwaną pozyskała informację o wydatkach nieudokumentowanych lub nie związanych z przedmiotową nieruchomością. Przesłuchanie stron ma bowiem zostać przeprowadzone na okoliczności, które nie zostały udowodnione innymi dowodami, względnie co do których innych dowodów brak. Jeżeli w ocenie powódki jakieś dokumenty z zakresu zarządu nieruchomością wskazywały na fakt poniesienia wydatków nieudokumentowanych lub nie związanych z przedmiotową nieruchomością, to należałoby na dowód tych okoliczności powołać właśnie dowód z tych dokumentów, wskazując konkretną okoliczność (tj. nieudokumentowany lub nie związany z zarządem nieruchomością konkretny wydatek) i konkretny dokument lub zespół konkretnych dokumentów ją wykazujący. Niedopuszczalne było natomiast przeprowadzanie w tym zakresie dowodu z przesłuchania stron.

Pominięto przesłuchanie pozwanej wobec nieusprawiedliwionego niestawiennictwa na rozprawę w dniu 29 października 2014 r.

Nie uwzględniono wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność możliwych do uzyskania przychodów z nieruchomości w wypadku prawidłowego wykonywania zarządu. Po pierwsze, jak to zostanie poniżej wskazane, na pozwanej jako na zarządcy jedynie w zakresie udziału we współwłasności, w ogóle nie ciążył obowiązek wykonywania zarządu całą nieruchomością i nie była pozwana upoważniona do wykonywania czynności zarządu, w szczególności polegających na zawieraniu nowych umów najmu czy dokonywaniu wypowiedzeń stawek czynszu umów dotychczas zawartych. Nie można zatem niepodjęmowania przez pozwaną takich czynności kwalifikować jako nienależyte wykonywanie jej obowiązków, mogące skutkować z mocy art. 938 k.p.c. odpowiedzialnością odszkodowawczą. Ponadto, nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, że na pozwanej taki obowiązek ciążył, to o naruszeniu jego można by mówić poprzez odniesienie się do konkretnych, mających miejsce w przeszłości zachowań pozwanej, polegających np. na bezzasadnym zaniechaniu zawarcia umowy najmu z oferentem zgłaszającym stanowczą wolę wynajęcia konkretnego lokalu w nieruchomości za konkretną, korzystną stawkę czynszu, albo wykazaniu, że - pomimo złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu stawki czynszu - dotychczasowy najemca stanowczo preferowałby dalsze najmowanie lokalu w nieruchomości. Natomiast nie ma podstaw do ustalania ewentualnego uszczerbku na podstawie ustalonego przez biegłego abstrakcyjnego, możliwego do uzyskania czynszu z nieruchomości, gdyż tak ustalona szkoda, jako oderwana od realiów zarządu konkretną nieruchomością, nosiłaby cechy szkody hipotetycznej, która zgodnie z prawem polskim nie podlega naprawieniu.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powódka domagała się zapłaty dochodzonej pozwem kwoty tytułem odszkodowania i tytułem bezpodstawnego wzbogacenia. Z powoływanej w pozwie podstawy faktycznej można wywnioskować, że podstaw odpowiedzialności strony pozwanej upatruje się w tym, że:

- pozwana, nie mając po temu tytułu pobierała od J. P. (1) czynsz w kwocie 500 zł. miesięcznie poczynając od dnia 1 kwietnia 2009 r. a od H. H. T. czynsz w kwocie 2200 zł. poczynając od 1 września 2009 r. i w konsekwencji powódka nie uzyskiwała należnego jej wynagrodzenia z tytułu wynajmu lokali,

- pozwana nie złożyła sądowi sprawozdań w przewidzianej prawem formie, gdyż sprawozdania za 2010 i 2009 r. są niekompletne i istotnym zakresie i niewiarygodne.

- pozwana jako zarządca dokonywała rażącego nadużywania, czym działała na szkodę nieruchomości a zatem na szkodę majątkową powódki. W sprawozdaniach ujmowano wydatki fikcyjne lub nieudokumentowane i brak jest dowodów kasowych świadczących o przepływie środków.

- pozwana prowadziła zarząd w sposób niegospodarny nieruchomością, której powódka jest współwłaścicielką, co pozbawiło powódkę możliwości osiągania pożytków, które przynosiłaby, gdyby zarząd sprawowano należyście; jako zarządca, winna była tak zarządzać nieruchomością, aby nie przynosiła strat a generowała zyski, natomiast jedyne czynności jakie pozwana dokonała, to przedłużenie umów lokali zawartych z H. H. T. i J. P. (1), nie waloryzując ani nie podwyższając czynszu, podczas gdy stawki czynszu mogłyby być wyższe.

- pozwana wystawiała najemcom faktury na zaniżone w stosunku do przewidzianych w umowach kwoty,

- powódka, w okresie obowiązywania zarządu wykonywanego przez pozwaną poniosła wydatki na nieruchomość z własnych środków.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego nieruchomość przy ul. (...) w K. stanowiła w okresie do dnia 25 czerwca 2012 r. (tj. do dnia wydania postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie oddalającego apelację od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie przysądżającego udział powódki B. B.) współwłasność powódki w udziale (...) części i B. B. w udziale 1/4 części. Sytuacja nieruchomości przedstawiała się o tyle specyficznie, że w okresie objętym żądaniem pozwu dla nieruchomości równolegle ustanowione były (1) zarząd sądowy rzeczy wspólnej (2) zarząd ustanowiony w trybie art. 993 § 1 w zw. z 1004 w zw. z art. 1007 k.p.c.

Zarząd sądowy nad całą nieruchomością sprawowany był w okresie od 27 maja 2004 r. do 24 czerwca 2005 r. jako zarząd tymczasowy w trybie zabezpieczenia zaś w okresie od 24 czerwca 2005 r. do 15 stycznia 2013 r. jak zarząd wykonywany przez Z. D. (do dnia 15 czerwca 2010 r.) a następnie przez E. Ł..

Z uwagi na toczące się przeciwko pozwanej powołany został jednocześnie zarząd nad należącym do powódki udziałem w (...) części. Wprawdzie z dosłownego brzmienia sentencji postanowienia z dnia 16 października 2008 r. wnioskować można by, że odjęcie zarządu i ustanowienie zarządcy dotyczyłoby całej nieruchomości. Jednakże okoliczność, że rozstrzygnięcie to wydano w toku postępowania egzekucyjnego z udziału powódki w nieruchomości nakazuje uznać, że - pomimo takiego sformułowania - w rzeczywistości odjęcie zarządu i ustanowienie zarządcy odnosiło się tylko do udziału we współwłasności nieruchomości będącego przedmiotem egzekucji, a nie do całej nieruchomości. Takie też rozumienie tego rozstrzygnięcia przyjął Sąd Okręgowy w Krakowie rozpoznając zażalenie na postanowienia z dnia 16 października 2008 r. Funkcję zarządcy od dnia 16 października 2008 r. do dnia 5 marca 2013 r. Zaznaczyć jednakże należy, że przysądzenie udziału powódki na rzecz B. B. stało się prawomocne z dniem 25 czerwca 2012 r. i uznać należy, że już od tej daty skutki zarządu nad udziałem wykonywanego przez pozwaną ustały.

Zgodnie z art. 938 k.p.c. zarządca odpowiada za szkodę wyrządzoną na skutek nienależytego wykonywania obowiązków. Powódka zarzucała, że podstawą odpowiedzialności pozwanej ma być okoliczność, że pozwana nienależyście wykonywała swoje obowiązki, albowiem nie mając po temu tytułu pobierała od J. P. (1) czynsz w kwocie 500 zł. miesięcznie poczynając od dnia 1 kwietnia 2009 r. a od H. H. T. czynsz w kwocie 2200 zł. poczynając od 1 września 2009 r. i w konsekwencji powódka nie uzyskiwała należnego jej wynagrodzenia z tytułu użytkowania lokali a pozwana wzbogaciła się. Podkreślić w tym miejscu należy, że pozwanej, jako zarządcy udziału przysługującego powódce, przysługiwał w tym okresie jedynie taki zakres uprawnień, jaki przysługiwałby samej powódce. W okresie od 24 czerwca 2005 r. dla całej nieruchomości był ustanowiony zarząd sądowy. Zgodnie z art. 935 par. 1 zd. 2 k.p.c. jedynym uprawnionym do pobierania pożytków z nieruchomości (w tym również czynszów najmu lokali) był zarządca ustanowiony dla całej nieruchomości. Ponieważ uprawniona do tego nie była powódka, to nie była do tego również uprawniona pozwana, skoro zakres jej uprawnień był jedynie pochodną uprawnień pozwanej

jako współwłaściciela nieruchomości pozostającej pod zarządem sądowym. Tym niemniej nie istnieją podstawy do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej w stosunku do powódki za pobrane czynsze. Po pierwsze, skoro sama powódka nie była uprawniona w tym okresie do ich pobierania (a to z mocy art. 935 par. 1 zd. 2 k.p.c.), to nie może domagać się od pozwanej zwrotu pobranych przez powódkę kwot. Ewentualne roszczenie o wydanie pobranego bez podstawy prawnej czynszu w takiej sytuacji przysługiwać mogłoby zarządcy całej nieruchomości, do czasu, do kiedy ta funkcja była mu powierzona. Po drugie, jeżeli pozwana pobrała od najemców świadczenia z tytułu czynszów nie będąc do tego uprawnioną, to dłużnicy spełniający do jej rąk świadczenia zostali zwolnieni jedynie w takim zakresie, w jakim rzeczywiście uprawniony do ich pobrania z pobranych świadczeń skorzystał (art. 452 zd. 1 k.c.), a zatem – w realiach niniejszej sprawy - jedynie w takim zakresie w jakim pobrane czynsze zostały spożytkowane na potrzeby zarządu nieruchomością wykonywanego przez zarządcę całej nieruchomości. W zakresie zatem w jakim pozwana zużyła pobrane środki na cele zarządu nieruchomości obowiązek zapłaty na rzecz powódki nie powstał, gdyż środki zostały zużyte zgodnie z ich przeznaczeniem. Natomiast w zakresie w jakim pozwana środki te spożytkowała na inne cele dłużnicy, którzy jej spełnili świadczenia w ogóle z zobowiązania nie zostali zwolnieni a tym samym w majątku powódki nie pojawiła się żadna zmiana, która mogłaby być kwalifikowana jako szkoda w rozumieniu art. 361 par. 1 k.c. w majątku powódki. Brak jest również podstaw do dochodzenia przez powódkę w stosunku do pozwanej w tym zakresie w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.). Po pierwsze, powódka nie wykazała aby wskutek pobrania czynszów najmu przez pozwaną została w jakikolwiek sposób zubożona. Pobieranie przez pozwaną czynszów, mimo że następowało bez uprawnienia po stronie pozwanej, nie zubożało powódkę albowiem powódka – wobec ustanowienia zarządcy dla całej nieruchomości – i tak nie była uprawniona do samodzielnego ich pobierania, a to z mocy art. 935 par. 1 zd. 2 k.p.c. Nadto, co już wyżej zostało wskazane, pobranie pod najemców czynszów przez pozwaną, jako dokonane przez osobę nieuprawnioną co do zasady nie powodowało zwolnienia najemców z obowiązku zapłaty czynszu podmiotowi uprawnionemu – zarządcy całej nieruchomości - chociażby nawet najemcy pozostawali w subiektywnym przekonaniu, że świadcząc do rąk pozwanej świadczą osobie uprawnionej do odbioru świadczenia. Przepisy prawa w tym zakresie nie przewidują bowiem ochrony dłużnika spełniającego świadczenie w dobrej wierze na rzecz osoby nieuprawnionej do odbioru świadczenia. Zwolnienie takie nastąpiło, zgodnie z art. 452 zd. 1 k.c. tylko w granicach, w jakich pobrane czynsze zostały spożytkowane na potrzeby zarządu nieruchomością wykonywanego przez zarządcę całej nieruchomości. Brak zubożenia po stronie powódki wyklucza zatem oparcie roszczeń powódki o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Również powoływana przez powódkę okoliczność, jakoby pozwana nie złożyła sądowi sprawozdań w przewidzianej prawem formie, gdyż sprawozdania za 2010 i 2009 r. są niekompletne i istotnym zakresie i niewiarygodne nie uzasadnia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pozwana złożyła sprawozdania za 2009 i 2010 r. Powódka - poza wyrażeniem ogólnikowej oceny, że sprawozdania te były nieprawidłowe - nie wskazała w niniejszym postępowaniu żadnych konkretnych nieprawidłowości w sporządzonych sprawozdaniach. Ponadto, nawet gdyby nieprawidłowości w treści sprawozdań rzeczywiście miały miejsce, to stan taki sam w sobie nie rodzi odpowiedzialności pozwanej. Sporządzenie przez zarządcę nieprawidłowego sprawozdania samo w sobie nie powoduje bowiem jeszcze powstania żadnej szkody po stronie współwłaściciela nieruchomości objętej zarządem. Co najwyżej sytuacja taka może utrudniać współwłaścicielowi i sądowi sprawującemu nadzór nad zarządcą ocenę, czy zarząd jest sprawowany należycie. Jednakże szkodę współwłaścicielowi może obiektywnie spowodować nieprawidłowe wykonywanie przez zarządcę czynności zarządu, ale nie wadliwe sprawozdanie z wykonywanych czynności, podczas gdy powódka odpowiedzialność pozwanej wywodziła w tym zakresie tylko z faktu wadliwego sporządzenia sprawozdań.

Nie uzasadnia również odpowiedzialności pozwanej zarzut, jakoby dokonywała „rażących” nadużyć, czym działała na szkodę nieruchomości a zatem na szkodę majątkową powódki, ujmowała w sprawozdaniach wydatki fikcyjne lub nieudokumentowane i brak było dowodów kasowych świadczących o przepływie środków. Powódka nie wskazała bowiem w tym kontekście na czym konkretnie „rażące” nadużycia pozwanej miałyby polegać oraz które konkretne pozycje w złożonych przez pozwaną sprawozdaniach były fikcyjne lub nie były odpowiednio udokumentowane. Kwestie te składają się na podstawę faktyczną żądania pozwu, której sąd – w szczególności w sytuacji gdy powódka była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika – nie był własny za powódkę formułować czy

uszczegóławiać. Podkreślić w tym kontekście należy, że do akt sprawy została złożona cała dokumentacja zarządu (k. 532-1803) wykonywanego faktycznie przez pozwaną i powódka żadnych konkretnych zarzutów do przedstawionych dokumentów nie zgłosiła. Zarzuty powódki w tym zakresie określić należy jako nieskonkretyzowane i ogólnikowe, a przez to bezzasadne.

Niezasadny jest nadto zarzut, że pozwana prowadziła zarząd w sposób niegospodarny, przeszkadzała zarządcy całej nieruchomości w wykonywaniu jego funkcji, ograniczyła się do przedłużenia umów lokali zawartych z H. H. T. i J. P. (1), nie waloryzując ani nie podwyższając czynszu, podczas gdy stawki czynszu mogłyby być wyższe i nie podejmowała działań w celu wynajęcia innych lokali. Wbrew zarzutom powódki pozwana nie przeszkadzała zarządcy całej nieruchomości w wykonywaniu zarządu, a w zasadzie nie była w stanie tego typu działań podejmować. Jeżeli zarządca całej nieruchomości chciał samodzielnie pobierać czynsze, to mogła samodzielnie założyć rachunek bankowy i ściągać samodzielnie czynsze od najemców. Z przyczyn powyżej wskazanych fakt pobrania czynszów przez pozwaną nie zwalniał bowiem najemców z zobowiązania, gdyż będąc ustanowionym zarządcą jedynie w zakresie udziału powódki pozwana nie była – wobec ustanowienia zarządcy sądowego dla całej nieruchomości – uprawniona do pobierania czynszów. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że dostęp do nieruchomości był zarządcy całej nieruchomości – E. Ł. udostępniany, a wręcz przeciwnie, utrudnienia w wykonywaniu zarządu pochodziły ze strony powódki, a nie pozwanej. Odnosząc się do kwestii braku podwyższania stawek czynszu i wynajmowania lokali należy podkreślić, że pozwana - jako zarządca jedynie w zakresie udziału we współwłasności - nie była uprawniona do wykonywania czynności zarządu całą nieruchomością, w szczególności zaś do dokonywania wypowiedzania stawek czynszu ani do zawierania umów najmu lokali w nieruchomości. Było to bowiem zadanie zarządcy ustanowionego dla całej nieruchomości. Zatem nie można pozwanej stawiać zasadnie zarzutu, iż takich czynności nie wykonywała. W konsekwencji niewykonywanie przez pozwaną tych czynności nie stanowiło zaniedbania jej obowiązków jako zarządcy w zakresie udziału we współwłasności przysługującego powódce, gdyż obowiązek wykonywania takich czynności na pozwanej nie ciążył. Niejako na marginesie zauważyć należy, że z ustalonego stanu faktycznego nie wynika, aby w okresie wykonywania zarządu przez pozwaną pojawiały się osoby chętne do wynajęcia lokali w nieruchomości za stawki czynszu wyższe od tych, które pobierała pozwana od najemców J. P. (1) i H. H. T. albo oferenci chętni do wynajęcia wolnych lokali w nieruchomości. Powyższe wyklucza odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanej wobec powódki.

Nie może w końcu uzasadniać roszczeń skierowanych przeciwko pozwanej okoliczność, że powódka ze środków własnych poniosła w okresie wykonywania zarządu udziałem przez pozwaną:

- koszt podatku od nieruchomości
- koszt opłat za paliwo gazowe i c.o.
- koszt opłat za wodę i ścieki
- koszt opłat za wywóz nieczystości
- koszt ubezpieczenia nieruchomości
- koszty konserwacji i przeglądu technicznego
- koszt remontu poszycia dachowego w kwocie 4500 zł.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika wprawdzie, że powódka:

- uiściła tytułem podatku od nieruchomości:
- w dniu 17 listopada 2008 r. kwotę 1139 zł.
- w dniu 17 marca 2008 r. kwotę 1142 zł.

- w dniu 14 maja 2009 r. kwotę 1139 zł.
- w dniu 16 września 2009 r. kwotę 451 zł.
- wpłaciła na rzecz (...):
- kwotę 87,41 zł. w dniu 29 października 2008 r.
- kwotę 217,16 zł. w dniu 29 października 2008 r.
- wpłaciła na rzecz (...) kwoty:
- 40 zł. 06 gr. W dniu 12 sierpnia 2009 r.
- 49,18 zł. w dniu 28 maja 2010 r.
- 118 zł. 10 gr. w dniu 2 października 2009 r.
- 1714,52 zł. w dniu 24 września 2010 r.
- 296,33 zł. w dniu 24 września 2010 r.
- wpłaciła na rzecz (...) kwoty:
- 78,12 zł. w dniu 24 września 2009 r.
- 195,30 zł. w dniu 28 maja 2010 r.
- 33,30 zł. w dniu 29 października 2009 r.
- 33,08 zł. w dniu 19 grudnia 2008 r.
- 33,08 zł. w dniu 19 grudnia 2008 r.
- 39,29 zł. w dniu 26 czerwca 2009 r.
- 29,06 zł. w dniu 17 marca 2009 r.
- 39,06 zł. w dniu 19 lutego 2009 r.
- 39,06 zł. w dniu 8 kwietnia 2009 r.
- 39,06 zł. w dniu 12 sierpnia 2009 r.
- 39,06 zł. w dniu 12 sierpnia 2009 r.
- 39,06 zł. w dniu 8 kwietnia 2009 r.
- 39,06 zł. w dniu 16 września 2009 r.
- 39,06 zł. w dniu 17 lutego 2010 r.
- 39,06 zł. w dniu 2 października 2010 r.
- 39,06 zł. w dniu 17 lutego 2010 r.
- 125,52 zł. w dniu 24 września 2010 r.

-- 282,65 zł. w dniu 3 czerwca 2011 r.

- wpłaciła na rzecz (...)kwoty:

-- 914,15 z. w dniu 12 sierpnia 2009 r.

-- 102,59 zł. w dniu 10 czerwca 2009 r.

-- 672,14 zł. w dniu 14 maja 2009 r.

-- 1245,23 zł. w dniu 24 listopada 2008 r.

- uiściła na rzecz (...) S.A. jako składkę ubezpieczenia nieruchomości przy ul. (...) w K. w okresie od 4 marca 2009 r. do 3 marca 2010 r. kwotę 581 zł.,

- uiściła jako koszty robót instalacyjnych i budowlanych:

-- kwotę 80 zł. w dniu 16 stycznia 2009 r.

-- kwotę 340 zł. w dniu 22 lipca 2009 r.

-- kwotę 800 zł. w dniu 14 października 2009 r.

Zauważyć jednak, że pozwana, jako zarządzająca jedynie udziałem we współwłasności, a nie całą nieruchomością, nie była obowiązana czynić w/w wydatków. Ponoszenie tych wydatków – w zakresie w jakim nie dotyczyły one utrzymania lokalu zamieszkiwanego w nieruchomości przez powódkę - było zadaniem zarządcy całej nieruchomości, a nie pozwanej. Zatem z faktu poniesienia powyższych wydatków przez powódkę nie powstaje żadne roszczenie w stosunku do pozwanej. W braku obowiązku poniesienia tych wydatków przez pozwaną w ramach wykonywanej funkcji, nie można bowiem uznać, że powódka wskutek konieczności poniesienia tych wydatków poniosła szkodę, którą to szkodę właśnie pozwana jest obowiązana jej naprawić. Zaniechanie czynienia tych wydatków przez pozwaną nie naruszało jakichkolwiek obowiązków pozwanej, a zatem nie rodziło odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej. Nie można również uznać aby obowiązek zwrotu tych wydatków ciążył na pozwanej z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, albowiem wskutek poniesienia przez powódkę tych wydatków pozwana nie wzbogaciła się ani jako zarządca powierzonego jej udziału, ani – tym bardziej – jako osoba fizyczna. Skoro zaś powódka poniosła w/w wydatki, mimo że obowiązek ich poczynienia ciążył na zarządcy, to z tego tytułu mógłby co najwyżej powstać obowiązek pozostałych współwłaścicieli zwrotu powódce odpowiednich części tych wydatków zgodnie z art. 207 in fine k.c. Obowiązek takiego zwrotu nie ciąży jednakże ani na zarządcy całej nieruchomości, a tym bardziej na pozwanej, która była jedynie zarządcą udziału.

Mając powyższe na uwadze powództwo podlegało oddaleniu w całości o czym orzeczono w pkt I sentencji na podstawie wyżej powołanych przepisów.

Na zasądzone w pkt II sentencji od przegrywającej proces powódki na rzecz wygrywającego proces pozwanej na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. koszty postępowania złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika oraz koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

O wynagrodzeniu pełnomocnika z urzędu powódki orzeczono w pkt III sentencji na zasadzie § 19 pkt 1 § 6 pkt 6 w zw. § 2 ust. 3 z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. Dz. U. z 2013, poz. 461).