

Sygn. akt I ACa 218/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 sierpnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Stanek

Sędziowie: SA Hanna Rojewska

SO del. Paweł Hochman (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 12 sierpnia 2015 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **G. K.**

przeciwko **Miastu Ł. - Administracji Zasobów Komunalnych Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 17 października 2014 r. sygn. akt I C 67/14

1. oddala apelację;
2. zasądza od powódki G. K. na rzecz strony pozwanej Miasta Ł. - Administracji Zasobów Komunalnych Ł. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 218/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 października 2014 roku Sąd Okręgowy w Łodzi po rozpoznaniu

sprawy z powództwa G. K. przeciwko Miastu Ł. - Administracji Zasobów Komunalnych Ł. o zapłatę kwoty 152.748,28 zł., zasądził od Miasta Ł. - Administracji Zasobów Komunalnych Ł. na rzecz G. K. kwotę 80.559,67 zł. wraz z ustawowymi odsetkami w zakresie kwoty 5.000 zł. od dnia 27 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty oraz w zakresie kwoty 75.559,67 zł od dnia 28 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałej części.

Rozstrzygając o kosztach procesu Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 8.107,19 zł.

Podstawę powyższego orzeczenia stanowiły następujące ustalenia faktyczne.

G. K. jest właścicielką nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł.. Własność w/w nieruchomości powódka nabyła na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 31 stycznia 2011 r.

Miasto Ł., reprezentowane przez Administrację (...) Ł. (...) zarządzało w/w nieruchomością w okresie objętym pozwem. (...) to odbywało się bezumownie, na zasadach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia.

W dniu 12 września 2011 r. powódka złożyła do Administracji (...) Ł. (...) wniosek o wydanie jej nieruchomości przy ul. (...). W dniu 28 października 2011 r. został sporządzony protokół zdawczo - odbiorczy, zgodnie z którym przekazanie nieruchomości powódce następowało z dniem 1 listopada 2011 r. Od tego dnia wszelkie prawa i obowiązki wynikające z zarządu i administrowania nieruchomością obciążają powódkę. Zarząd nieruchomością od daty jej przejęcia przez powódkę sprawować miało Biuro (...).

Aneksem z dnia 27 marca 2012 r. do aktu notarialnego - umowy sprzedaży rep. A nr 722/2011 strony umowy sprzedaży (B. D. i G. K.) zmieniły par. 4 umowy sprzedaży z dnia 31 stycznia 2011 r., w ten sposób, że otrzymał brzmienie: „wszelkie korzyści i ciężary wynikające z niniejszej umowy w tym również powstałe przed wydaniem powyższej nieruchomości przechodzą na stronę kupującą - z dniem dzisiejszym”.

Pozwana zapłaciła powódce kwotę 17.866,72 zł tytułem uzyskanego w okresie 31 stycznia 2011 r. - 31 października 2011 r. dochodu z nieruchomości.

Nieruchomość przy ul. (...) w Ł. zabudowana jest murowanym, niepodpiwniczonym, dwupiętrowym z poddaszem użytkowym budynkiem wielomieszkaniowym, wyposażonym w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną (sieć miejska) - rok budowy około 1900 oraz murowanym, piętrowym budynkiem gospodarczym wyposażonym w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, w którym znajdują się pomieszczenia gospodarcze oraz ubikacje. Nieruchomość jest usytuowana w zachodniej stronie ulicy (...) w odległości około 400 metrów od ulicy (...), przystanków komunikacji miejskiej oraz licznych punktów handlowych i usługowych. W budynku, na czterech kondygnacjach znajdują się 24 lokale mieszkalne, wszystkie wyposażone w instalację elektryczną i wodno - kanalizacyjną. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych budynku przy ulicy (...) wynosi 822,59 m². Stan techniczny budynku mieszkalnego, wg 5- letnich przeglądów stanu technicznego budynku z lat 2000, 2005 i 2010 w całym okresie opiniowanym nie uległ pogorszeniu i był dostateczny, co potwierdzają także wszystkie przeglądy jednoroczne.

Wysokość faktycznych przychodów kasowych wszystkich 24 lokali mieszkalnych w okresie od 1 kwietnia 2003 r. do 31 października 2011 r. wyniosła 356.656,98 zł.

Poniesione koszty zarządu przedmiotową nieruchomością w okresie od 1 kwietnia 2003 r. do 31 października 2011 r. wyniosły 258.230,59 zł.

Wynik finansowy (dochód) z tytułu sprawowanego zarządu od dnia 1 kwietnia 2003 r. do dnia 31 października 2011 r. wyniósł 98.426,39 zł (przychód 356.656,98 zł. minus koszty 258.230,59 zł.). W opinii biegłego, z której wynikały powyższe ustalenia znalazł się błąd rachunkowy, który był możliwy do samodzielnego skorygowania przez Sąd. Podsumowanie wskazanych przez biegłego kwot przychodów za poszczególne lata daje nie kwotę 378.535,28 zł, jak wskazał biegły na str. 38 opinii, a kwotę 356.656,98 zł., która została przyjęta w ustaleniach faktycznych. W związku z tym zmienia się również ustalony przez biegłego dochód z nieruchomości.

Praktycznie w całym okresie opiniowanym naliczano stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych zdecydowanie zaniżone w stosunku do stawek rynkowych, traktując lokale mieszkalne jakby stanowiły mieszkaniowy zasób gminy, nie uwzględniając interesu współwłaścicieli nieruchomości.

Łączna wysokość czynszu realnego do uzyskania z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych przedmiotowej nieruchomości w okresie od dnia 1 kwietnia 2003 roku do dnia 31 października 2011 roku przy prawidłowym sprawowaniu zarządu nieruchomością, powinna wynosić 579.058 zł.

Wynik finansowy (dochód) przy prawidłowo sprawowanym zarządzie nieruchomości przy ul. (...) w Ł. od dnia 1 kwietnia 2003 r. do dnia 31 października 2011 r. powinien wynosić 420.615 zł.

Odnosząc się do powyższych ustaleń Sąd pierwszej instancji podkreślił, że żadna ze stron nie zakwestionowała i nie sformułowała żadnych zarzutów wobec opinii biegłego, która stanowiła podstawę ustaleń dotyczących kosztów zarządu.

Sąd Okręgowy zważył, że w rozpatrywanej sprawie nie budzi wątpliwości, iż wzajemne stosunki obligacyjne stron winny być rozpatrywane na podstawie art. 752 i nast. KC, regulujących prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia. Miasto Ł., reprezentowane przez Administrację (...) Ł. (...) przez cały okres objęty pozwem zarządzało nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...). Niesporne jest również, że zarządzanie to stanowiło prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia w rozumieniu przepisów art. 752-757 KC. Następnie zarząd został przywrócony aktualnemu właścicielowi (powódce), która - zgodnie z aneksem do umowy sprzedaży - nabyła wszelkie korzyści i ciężary wynikające z własności przedmiotowej nieruchomości, w tym również te powstałe przed wydaniem nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego podstawę prawną roszczenia wywodzonego przez powódkę stanowią przepisy art. 753 § 2 KC (w zakresie dochodów uzyskanych przez Miasto w czasie zarządzania nieruchomością) i art. 754 KC (w zakresie utraconych korzyści na skutek nieprawidłowego zarządzania). Zgodnie z art. 753 § 2 KC prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien wydać osobie, której sprawę prowadził wszystko, co przy prowadzeniu sprawy dla niej uzyskał. Art. 754 KC stanowi: „kto prowadzi cudzą sprawę wbrew wiadomej mu woli osoby, której sprawę prowadzi, nie może żądać zwrotu poniesionych wydatków i odpowiedzialny jest za szkodę, chyba że wola tej osoby sprzeciwia się ustawie lub zasadom współżycia społecznego”.

Sąd Okręgowy podzielił pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 1 sierpnia 2014 r. (sygn. akt I ACa 175/14), zgodnie z którym, żeby skutecznie dochodzić utraconych korzyści na podstawie art. 754 KC powód musi wykazać działanie pozwanego wbrew wiadomej mu woli powoda. Przesłanką stosowania art. 754 KC jest bowiem działanie prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia wbrew wiadomej mu woli osoby zainteresowanej. Oznacza to, że odmienna wola osoby zainteresowanej powinna być prowadzącemu jej sprawę znana. Chodzi tu o pozytywną wiedzę o odmiennej woli tej osoby, nie zaś o domniemanie takiej wiedzy, czy nawet zaistnienie stanu, gdy prowadzący sprawę powinien wiedzieć, że wola osoby zainteresowanej jest odmienna.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, w niniejszej sprawie działanie pozwanego wbrew wiadomej mu woli właściciela nieruchomości nie zostało udowodnione. Powódka nawet nie podnosiła tej okoliczności. W takim wypadku roszczenie powódki podlega uwzględnieniu tylko w zakresie dochodu uzyskanego przez pozwanego w spornym okresie. Jak wynika z ustaleń faktycznych, przy uwzględnieniu omówionej powyżej korekty błędu rachunkowego, który znalazł się w opinii biegłego, przychód, który przyniosła przedmiotowa nieruchomość w spornym okresie wyniósł 356.656,98 zł, koszty zarządu wyniosły 258.230,59 zł, zatem dochód wyniósł 98.426,39 zł. Biorąc pod uwagę, iż pozwany wypłacił powódce kwotę 17.866,72 zł tytułem uzyskanego w okresie 31 stycznia 2011 r. - 31 października 2011 r. dochodu z nieruchomości, do zasądzenia pozostała kwota 80.559,67 zł.

W ocenie Sądu pierwszej instancji niezasadny jest podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia. Przepisy art. 229 i 230 KC, na które powołuje się strona pozwana, nie znajdują zastosowania w niniejszej sprawie. Art. 229 § 1 KC dotyczy roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi rzeczy. Strona pozwana natomiast, co jest bezsporne, nigdy nie była posiadaczem samoistnym nieruchomości powódki. Art. 230 KC stanowi, że art. 229 § 1 KC stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Rzecz jednak w tym, że pozwany nie był również posiadaczem zależnym nieruchomości powódki. Zgodnie z art. 336 KC posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Nie ulega wątpliwości, że strona pozwana nie była użytkownikiem, zastawnikiem, najemcą ani dzierżawcą przedmiotowej nieruchomości. Nie można też uznać, że miała do niej inne prawo w rozumieniu art. 336 KC. Strona pozwana sprawowała nad przedmiotową nieruchomością faktyczny zarząd, który objęła bez woli powódki, ani jej poprzedników prawnych. W zakresie władztwa nad nieruchomością pozwana pełniła czynności dzierżyciela w rozumieniu art. 338 KC (kto rzeczą faktycznie włada za kogo innego jest dzierżycielem). Dzierżenie nie jest posiadaniem w znaczeniu cywilnoprawnym,

a więc nie mają do niego zastosowania przepisy art. 229 i 230 KC. Zatem powołanie się na te przepisy jako podstawy zarzutu przedawnienia roszczenia jest chybione. Wobec tego do przedawnienia roszczeń powódki mają zastosowanie zasady ogólne, a więc 10-letni termin przedawnienia.

Roszczenia powódki, w zakresie w jakim podlegały uwzględnieniu nie przedawniły się. Pozwem objęty był okres od 1 kwietnia 2003 r. do 31 października 2011 r. Pozew został wniesiony 28 marca 2013 r. Powódka żądała początkowo kwoty 5.000 zł. W dniu 12 grudnia 2013 r. powództwo zostało rozszerzone do kwoty 96.761,91 zł. Trzeba zauważyć, że nieruchomość w 2003 r. przyniosła stratę, a więc roszczenie o wypłatę dochodów dotyczy w istocie okresu od dnia 1 stycznia 2004 r. Wobec rozszerzenia powództwa dokonanego dnia 12 grudnia 2003 r. roszczenie o wypłatę dochodów za rok 2004 r. nie przedawniło się. Co do lat następnych nie może być wątpliwości, że 10-letni termin przedawnienia również nie upłynął.

O odsetkach od zasądzonej kwoty Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 KC. W zakresie kwoty 5.000 zł odsetki należało zasądzić od dnia następnego po doręczeniu pozwanej odpisu pozwu, natomiast w zakresie pozostałej kwoty od dnia następnego po doręczeniu pozwanej odpisu pisma rozszerzającego powództwo z dnia 12 grudnia 2013 r.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 KPC. Koszty procesu poniesione przez powódkę wyniosły: 250 zł opłata od pozwu, 4.589 zł opłata od pierwszego rozszerzenia powództwa, 2.800 zł opłata od drugiego rozszerzenia powództwa, 7.905,59 zł koszty opinii biegłego, 600 zł koszty zastępstwa procesowego liczone od pierwotnej wartości przedmiotu sporu - razem 16.144,59 zł. Pozwany poniósł jedynie koszty zastępstwa procesowego w wysokości 600 zł. Łącznie koszty procesu wyniosły 16.744,59 zł. Powódka wygrała sprawę w 52%. Różnica pomiędzy kosztami faktycznie poniesionymi przez powódkę, a kosztami, które powódka powinna ponieść zgodnie z wynikiem procesu wyniosła 8.107,19 zł i taką kwotę należało zasądzić od pozwanego na rzecz powódki.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa zaskarżając go w zakresie punktu 2 w części oddalającej powództwo co do kwoty 20.000 zł i w zakresie punktu 3 zawierającego rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

Wyrokowi temu zarzuciła:

- błąd w ustaleniach faktycznych poczynionych przez Sąd I instancji polegający na przyjęciu, że wysokość faktycznych przychodów kasowych wszystkich 24 lokali mieszkalnych w spornym okresie wyniosła 356.656,98 zł., w sytuacji gdy w rzeczywistości wysokość ta stanowi kwotę 375.08431 zł.;
- błąd w ustaleniach faktycznych poczynionych przez Sąd I instancji polegający na przyjęciu, że wysokość poniesionych przez stronę pozwaną w spornym okresie kosztów zarządu stanowi kwotę 258.230,59 zł., w sytuacji gdy suma ta stanowi kwotę 225.983,71 zł.;
- naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię przepisu art. 754 KC w związku z art. 6 KC polegająca na przyjęciu przez Sąd I instancji, iż po stronie powódki istniał ciężar dowiedzenia okoliczności, że działania pozwanego nastąpiły wbrew wiadomej mu woli powódki;
- naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię przepisu art. 752 KC i art. 753 § 2 KC i przyjęcie, że mimo prowadzenia przez stronę pozwaną cudzych spraw bez zlecenia w sposób sprzeczny z interesem osoby, której sprawy prowadziła i sprzecznie z jej prawdopodobną wolą, a przy prowadzeniu sprawy nie zachowała należytej staranności staranność - należne jej jest wynagrodzenie za sprawowanie zarządu.

Powołując się na te zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie pierwszym przez zasądzenie dodatkowo kwoty 72.188,61 zł. z ustawowymi odsetkami od daty doręczenia stronie pozwanej pism powódki rozszerzających powództwo oraz przez zasądzenie na rzecz powódki pełnych kosztów procesu za I instancję.

Wniosła ponadto o zasądzenie od strony pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu apelacji pełnomocnik powódki wskazała między innymi, że biegły sporządzając opinię dopuścił się również omyłki polegającej na tym, że według zestawień kasowych przychód za rok 2008 nie stanowi kwoty 35.400,09 zł. a kwotę 40.568,11 zł., zaś przychód kasowy za rok 2011 (do dnia 31 października) nie stanowi kwoty 46.911,27 zł. lecz kwotę 60.170,58 zł. Suma wszystkich przychodów kasowych to przy prawidłowych danych - wyżej podanych - kwota 375.084,31 zł., a nie przyjęta przez Sąd meriti kwota 356.656,98 zł.

W ocenie skarżącej dokonując samodzielnie sprawdzenia rachunkowego opinii biegłego w zakresie uzyskanego przychodu, Sąd I instancji nie zauważył, że w wyliczeniu poniesionych kosztów zarządu (strona 38 opinii biegłego) znajduje się kolejny błąd rachunkowy. Suma kosztów zarządu za sporny okres nie stanowi podanej przez biegłego, a przyjętej przez Sąd Okręgowy do rozliczenia kwoty 258.230,59 zł., lecz kwotę 225.983,71 zł.

W uzasadnieniu apelacji wskazano również, że zgodnie z opinią biegłego na koszty zarządu w spornym okresie składają się kwoty: 110.875,55 zł. (wydatki na media) + 56.114,76 zł. (remonty i utrzymanie nieruchomości w należytym stanie). Daje to łącznie kwotę 166.990,31 zł. Oznacza to, że różnica pomiędzy prawidłowo wyliczonymi kosztami zarządu (225.983,71 zł.) a sumą wydatków (166.990,31 zł.) stanowi kwotę 58.993,40 zł. Ponieważ strona pozwana nie wykazała, aby poniosła na nieruchomość inne wydatki aniżeli kwota 166.990,31 zł. - różnica, tzn. kwota 58.993,40 zł. stanowi wynagrodzenie zarządcy.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego skarżący wyjaśnił, że przepis art. 754 KC stanowi, że kto prowadzi cudzą sprawę wbrew wiadomej mu woli osoby, której sprawę prowadzi, nie może żądać zwrotu poniesionych wydatków i odpowiedzialny jest za szkodę, chyba że wola tej osoby sprzeciwia się ustawie lub zasadom współżycia społecznego. Stan faktyczny sprawy w przywołanym orzeczeniu Sądu Apelacyjnego w Łodzi (I ACa 175/14) nie przystaje do stanu faktycznego tej sprawy. W sprawie tamtej, właścicielka nieruchomości ewidentnie godziła się na prowadzenie przez pozwanego jej spraw bez zlecenia i odmówiła przejęcia własnej nieruchomości w zarząd, co w oczywisty sposób świadczy o „woli” w rozumieniu cytowanego przepisu. W tej sprawie jest jednak inaczej. Zarząd został zwrócony dopiero na wyraźne i kategoryczne żądanie właściciela. Zarządca, w sposób rażąco sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, dobrymi obyczajami i obowiązkiem działania na rzecz dobra mieszkańców miasta (zarządca to przecież jednostka samorządu terytorialnego) uchylał się i uchyla się nadal od obowiązku rozliczenia za sprawowany zarząd. Wypłacił powódce jedynie kwotę ponad 17.000 zł., w sytuacji gdy osiągnięty dochód przekracza 100.000 zł. Informował powódkę o różnych kwotach uzyskanego dochodu. Próbował zmusić powódkę do ograniczenia swoich roszczeń do kwoty 22.980,93 zł. i warunkował wypłacenie takiej należności zrzeczeniem się przez powódkę dalszych roszczeń. Zwlekał z rozliczeniem do czasu, kiedy (nieskutecznie) uznał, że ewentualne roszczenia powódki uległy przedawnieniu. Te okoliczności umknęły Sądowi pierwszej instancji choć wynikają wprost ze złożonych do akt sprawy dokumentów.

Zdaniem skarżącego, przepisu art. 754 KC nie można wyklądać w oderwaniu od całego systemu prawa cywilnego, a w szczególności przepisów dotyczących prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Jak bowiem stanowi przepis art.752 KC kto bez zlecenia prowadzi cudzą sprawę, powinien działać z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a przy prowadzeniu sprawy obowiązany jest zachowywać należytą staranność. Z zebranego w sprawie materiału wynika, że strona pozwana nie miała w ogóle na względzie korzyści osoby, której sprawę prowadziła, a wyłącznie własną korzyść. Stosownie do przepisu art. 753 § 2 KC z czynności swych prowadzący cudzą sprawę powinien złożyć rachunek oraz wydać wszystko, co przy prowadzeniu sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadzi. Jeżeli działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy. Zebrany materiał dowodzi, że strona pozwana jako prowadząca cudze sprawy bez zlecenia nie działała zgodnie ze swoimi obowiązkami. Nie działała przede wszystkim na korzyść powódki i jej poprzedniczki prawnej. Zaniżała możliwe do uzyskania dochody. Wydatkowała na utrzymanie nieruchomości - jak stwierdził biegły trzykrotnie zaniżone kwoty w stosunku do potrzeb utrzymania nieruchomości w należytym stanie. Nie może więc żądać zwrotu wydatków, w oparciu wskazaną tu podstawę prawną. Powódka nie żąda zwrotu kwot wydatkowanych na media i utrzymanie nieruchomości. W tym stanie faktycznym nie może być wątpliwości co do tego, że wynagrodzenie zarządcy się nie należy, a to

stanowisko - wobec działań strony pozwanej nie godzi w zasady współżycia społecznego, bo na nie powoływać się ten tylko może, kto sam ich przestrzega.

Podczas rozprawy apelacyjnej pełnomocnik powódki sprecyzowała skargę apelacyjną wskazując, że zaskarża wyrok w części oddalającej powództwo – co do kwoty 72 188,61 zł.

Pełnomocnik strony pozwanej wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja jest nieuzasadniona.

Wbrew twierdzeniom skarżącego Sąd Okręgowy nie dopuścił się uchybień w zakresie ustaleń faktycznych, które legły u podstaw zaskarżonego orzeczenia.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do weryfikacji, jak oczekuje tego strona powodowa ustaleń Sądu pierwszej instancji co do wysokości dochodów kasowych w spornym okresie. Podkreślić należy, że Sąd nie dysponuje zestawieniami wpłat do kasy strony pozwanej dokonywanymi przez najemców mieszkań położonych w budynku przy ulicy (...) za okres 2008 – 2011. Takie zestawienia znajdują się zapewne w posiadaniu strony powodowej. Sporządzając w sprawie opinię biegły dysponował tymi zestawieniami i dokonał ich weryfikacji. Odnosząc się do opinii biegłego pełnomocnik powódki zgłosił początkowo co do niej pewne zastrzeżenia, które nie odnosiły się jednak do omawianego zagadnienia a następnie podczas rozprawy z dnia 3 października 2013 r., (protokół uproszczony karta 209 akt sprawy) jednoznacznie stwierdził, że nie kwestionuje opinii biegłego i nie zgłasza w związku z jej treścią żadnych wniosków i zastrzeżeń.

Powyższe oznacza, że strona powodowa, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika zaakceptowała ustalenia wynikające z opinii biegłego. Kwestionowanie ich na etapie postępowania apelacyjnego bez jednoczesnego powołania wniosków dowodowych podważających wydaną opinię i wykazania braku możliwości ich powołania na etapie postępowania przed Sądem pierwszej instancji (art. 381 KPC) uznać należy za przejaw nieuprawnionej polemiki z prawidłowymi ustaleniami Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny dokonał zsumowania „kosztów zarządu” wyliczonych przez biegłego za okres od 1 kwietnia 2003 r. do 31 października 2011 r. (karta 178 akt sprawy), które prowadzi do uznania, że nieuzasadniony jest zarzut, iż rzeczywiste koszty zarządu wyniosły 225 983,71 zł a nie jak przyjął biegły 258230,59 zł. Formułując omawiany zarzut pełnomocnik powódki popełnił błąd rachunkowy pomijając koszty zarządu poniesione w 2011 r. i obejmujące kwotę 32 246,88 zł. Tak więc zgłoszone w tym zakresie zastrzeżenia nie mogą być uwzględnione i prowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku.

W konsekwencji uznać należy, że Sąd pierwszej instancji poczynił w niniejszej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne i ustalenia te Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego podnieść należy, że w przedmiotowej sprawie brak jest podstaw aby uznać, że strona pozwana sprawując zarząd nieruchomością strony powodowej nie mogła oczekiwać „wynagrodzenia” za ten zarząd. Tylko z pozoru kwota niespełna 59 000 zł., która zdaniem strony powodowej stanowi koszty zarządu za okres objęty pozwem wydaje się być znaczna. Gdyby dokonać rozliczenia kosztów zarządu na poszczególne miesiące obejmujące okres objęty pozwem uznać należało by, że miesięcznie koszty zarządu nie przekraczały 1000 zł. i ta kwota w ocenie Sądu Apelacyjnego nie może być uznana za wygórowaną. W uzupełnieniu powyższego zwrócić należy uwagę, że okoliczność, iż kwota wskazana powyżej stanowi koszty zarządu rozumiane jako wynagrodzenie strony pozwanej nie wynika wprost z opinii biegłego. Nawet jeśli w tym zakresie twierdzenia strony powodowej zawarte w skardze apelacyjnej odpowiadają prawdzie z całą stanowczością należy podkreślić, że na tą okoliczność nie przedstawiono dowodu. Podkreślić również należy, że wskazane koszty zarządu, wobec braku

w tym przedmiocie jakiegokolwiek dowodu, nie mogą być traktowane jako zysk strony pozwanej a co najwyżej jako dochód, który musiał finansować koszty własne jakie strona pozwana poniosła chociażby w związku z zatrudnieniem pracowników sprawujących faktycznie czynności związane z zarządem nieruchomością powódki.

Wydając zaskarżone orzeczenie Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się więc naruszenia przepisów art. 752 KC i art. 753 § 2 KC poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i błędne przyjęcie, że strona pozwana miała prawo do wynagrodzenia za sprawowania zarządu.

Nie doszło również do naruszenia przepisu art. 754 KC. Sąd Apelacyjny w pełni podziela pogląd, że obowiązkiem powódki było udowodnienie, iż sposób w jaki strona pozwana sprawowała zarząd był sprzeczny z jej wiadomą wolą. Powyższe wynika wprost z treści art. 6 KC, który w sposób jasny i nie budzący wątpliwości określa ciężar dowodu w postępowaniu cywilnym. Strona, która z określonego faktu wywodzi skutki prawne musi ten fakt udowodnić.

Trudno jednocześnie przyjąć jak to podnosi skarżąca, że zachowanie strony pozwanej było w przedmiotowej sprawie niewłaściwe lub nieprofesjonalne. Nie można zapominać, że lokale w spornej nieruchomości były wynajmowane najemcom w reżimie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Ustawa ta wprowadza określone rygory również związane z ustaleniem wysokości stawek czynszu. Złożone przez powódkę przy pozwie dokumenty (wydawane przeciwko najemcom nakazy zapłaty i wyroki eksmisyjne, informacje o stanie postępowań egzekucyjnych oraz zestawienia zaległości) wskazują, że strona pozwana pomimo zastosowania niskich stawek czynszu napotykała trudności w ich egzekwowaniu a podejmowane w tym kierunku starania nie zawsze okazywały się skuteczne. Przywołane okoliczności nie mogą jednak świadczyć o niewłaściwym sprawowaniu zarządu przez stronę pozwaną, wprost przeciwnie prowadzą do wniosku, że zastosowanie przez pozwaną wyższych niż przyjęte stawek czynszu mogłoby doprowadzić do obniżenia dochodów a więc spowodowałoby przeciwny od oczekiwanego efekt.

Wbrew twierdzeniom skarżącej przywołane przez Sąd pierwszej instancji orzeczenie Sądu Apelacyjnego z 1 sierpnia 2014 r. wydane w sprawie sygn. akt I ACa 175/14, zapadło w bardzo zbliżonym stanie faktycznym. Powołanie się na wyrażone w uzasadnieniu powyższego wyroku poglądy jurydyczne odnoszące się do zakresu stosowania przepisu art. 754 KC było więc w pełni uzasadnione.

Powódka domagając się roszczeń z art. 754 KC nabyła uprawnienie od poprzedniego właściciela w drodze umowy zawartej w marcu 2012 r. Dla ustalenia czy właściciel nieruchomości wyrażał wolę przejęcia lokalu, oraz przedstawiał stanowisko co do sposobu sprawowania zarządu należałoby ocenić nie tylko sposób zachowania powódki ale również jej poprzednika prawnego. W zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym brak potwierdzenia, że B. D. podejmowała wobec strony pozwanej jakiegokolwiek działania zmierzające do przejęcia nieruchomości. Jak wynika z wypisu z aktu notarialnego z 31 stycznia 2011 r. nr (...) (k. 103) jeszcze w styczniu 2011 r. w księdze wieczystej Rep. H. (...) jako właściciel nieruchomości wpisany był A. P. (dziadek męża B. D.) a zmiany właścicieli w związku ze spadkobranie nie były uwidocznione. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można wymagać od strony pozwanej aby w ramach obowiązków wynikających z przepisu art. 753 § 1 KC podejmowała działania zmierzające do ustalania kto jest właścicielem nieruchomości w sytuacji gdy ujawniony w księdze wieczystej właściciel nie żyje a brak jakichkolwiek informacji o jego następcach prawnych. Użyty przez ustawodawcę zwrot „w miarę możliwości” wskazuje, że podmiot prowadzący cudze sprawy bez zlecenia powinien podjąć zwykłe czynności w danych okolicznościach, które zmierzałyby do ujawnienia osoby zainteresowanej i jej woli. W piśmiennictwie podkreśla się, że przewidziany w art. 753 § 1 KC obowiązek nie ma charakteru bezwzględnego. Powstaje wtedy, gdy prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia zna osobę zainteresowaną albo wie, kim ona jest, ma możliwość kontaktu z nią, zna jej miejsce pobytu.

W dniu 12 września 2011 r. powódka złożyła do Administracji (...) Ł. (...) wniosek o wydanie jej nieruchomości przy ul. (...). Powyższe żądanie zostało zrealizowane w zasadzie niezwłocznie; już w dniu 28 października 2011 r. został sporządzony protokół zdawczo - odbiorczy, zgodnie z którym przekazanie nieruchomości powódce następowało z dniem 1 listopada 2011 r. Wierzytelność o zwrot kosztów zarządu powódka nabyła dopiero w następstwie aneksem z

dnia 27 marca 2012 r. do aktu notarialnego - umowy sprzedaży rep. A nr 722/2011. W tej dacie B. D. i G. K. zmieniły par. 4 umowy sprzedaży z dnia 31 stycznia 2011 r., w ten sposób, że otrzymał brzmienie: „wszelkie korzyści i ciężary wynikające z niniejszej umowy w tym również powstałe przed wydaniem powyższej nieruchomości przechodzą na stronę kupującą - z dniem dzisiejszym”. Z powyższych uwag wynika, że ani powódka ani jej poprzedniczka prawna nie podejmowały żadnych działań zmierzających do ustalenie zasad sprawowania zarządu nieruchomością położoną przy ulicy (...). G. K. nie może więc zgłaszać skutecznie zarzutu, że zarząd był prowadzony wbrew jej wiadomej woli. Brak tym samym podstaw do uwzględnienia wyrażonego w skardze apelacyjnej stanowiska mającego świadczyć o naruszeniu przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 754 KC.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny uznał wniesioną apelację za całkowicie nieuzasadnioną i na podstawie przepisu art. 385 KPC orzekł o jej oddaleniu.

O kosztach procesu, Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie przepisu art. 98 KPC zasadzając od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2700 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym ustaloną na podstawie przepisów § 6 pkt 6 oraz § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (TJ Dz. U. z 2013 r. poz. 490).