

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 3 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny w sprawie o sygnaturze akt I C 1500/12 oddalił powództwo A. K. przeciwko Gminie M. Ł. oraz zasądził od A. K. na rzecz Miasta Ł. kwotę 3.617,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

### ***Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:***

Powód A. K. jest współwłaścicielem w udziale 1/2 części nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych. Zarząd nieruchomością sprawowany był przez pozwaną Miasto Ł.- Administrację (...) Ł. (...) bez zlecenia, o czym powód był informowany. Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 28 października 2011 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie III Nc 1343/11 zasądził od Miasta Ł. - Administracji (...) Ł. (...) na rzecz powoda A. K. kwotę 13.760,97 zł tytułem zwrotu pożytków z nieruchomości wraz z kosztami procesu. Pozwana w dniu 23 listopada 2011 roku uiściła wynikającą z nakazu zapłaty kwotę 14476,54 zł na rachunek bankowy powoda. Sąd ustalił nadto, iż wyrokiem z dnia 7 maja 2010 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi III Wydział Cywilny w sprawie sygn. akt III C 1085/09 nakazał Gminie M. Ł. Administracji (...) Ł. (...) wydanie na rzecz A. K. przedmiotowej nieruchomości oraz dokumentów związanych z nieruchomością w postaci księzek obiektów budowlanych, protokołów za okres od 1 stycznia 2005 roku do dnia wydania nieruchomości dotyczących przeglądów gazowych, kominiarskich, elektrycznych, budowlanego jednorocznego, budowlanego pięciorocznego, umowy o dostawę mediów do nieruchomości, umowy o utrzymanie czystości nieruchomości, umowy najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, dokumentacji finansowej nieruchomości za okres do 1 stycznia 2007 roku do dnia wydania nieruchomości, rozliczenia sald – stanów finansowych kont- najemców według stanu na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz dokumentów dotyczących postępowań sądowych związanych z przedmiotową nieruchomością będących w toku i zakończonych. W dniu 31 sierpnia 2010 roku pozwana wydała powodowi przedmiotową nieruchomość. W protokole zdawczo- odbiorczym przekazania nieruchomości, powód oświadczył, iż otrzymał rozliczenie finansowe nieruchomości za poprzednie lata, w tym za rok 2009. Pozwana oświadczyła, iż dokona pełnego rozliczenia finansowego nieruchomości obejmującego wpływy z nieruchomości oraz wydatki poniesione na eksploatację i remonty w okresie od dnia 1 stycznia 2010 r. do 31 sierpnia 2010 r. i prześle je do dnia 31 października 2010 roku. Wraz z wydaniem nieruchomości pozwana przekazała powodowi dokumenty eksploatacyjne dotyczące nieruchomości w postaci m.in. umów najmu, pism dotyczących wypowiedzenia stawki czynszu w poszczególnych lokalach, protokołów zdawczo-odbiorczych wymienionych opróżnionych lokali, dokumenty dotyczące stanu technicznego nieruchomości, teczki sądowe zawierające dokumenty dotyczące spraw sądowych i prowadzonych czynności komorniczych przeciwko poszczególnym lokatorom nieruchomości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo jako nieudowodnione podlegało oddaleniu w całości. Sąd wskazał, że bezsporną między stronami była okoliczność, iż pozwana Gmina Ł. – Administracja (...) Ł. (...) sprawowała faktyczny zarząd nad przedmiotową nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...) bez podstawy prawnej w postaci umów z współwłaścicielami, czy też orzeczenia sądowego. Tym samym uznał, że w przedmiotowej sprawie zastosowanie mają przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia z art. 752 kodeksu cywilnego i następnych (Dz. U. 2014 r., poz. 121). Sąd uznał jednocześnie, że strona powodowa nie udowodniła zasady odpowiedzialności pozwanej za szkodę powstałą przy sprawowaniu zarządu nad przedmiotową nieruchomością, wskazując, iż powód jedynie w sposób ogólnikowy sformułował zarzuty co do prowadzenia zarządu, podnosząc, iż był on sprawowany nieprawidłowo, co przede wszystkim wyrażało się w zanizaniu opłat czynszowych w stosunku do rynkowej wartości, zaniedbania w egzekwowaniu obowiązków od lokatorów, niewłaściwe i opieszale

prorowadzenie postępowań sądowych, w tym eksmisyjnych względem lokatorów zalegających z opłatami. W ocenie Sądu I instancji strona powodowa powinna doprecyzować powyższe twierdzenia, w szczególności określając konkretnie, ile lokali mieszkalnych bądź użytkowych jest na nieruchomości, w których lokalach nastąpiły nieprawidłowości dotyczące zaniżenia stawki czynszu – o ile i w jakim okresie, względem których lokatorów pozwana nie wyegzekwowała we właściwym czasie obowiązków uiszczania opłat, czy też nie przeprowadziła postępowań eksmisyjnych. Sąd wskazał również, że dla udowodnienia zasady odpowiedzialności powinny zostać zgłoszone konkretne wnioski dowodowe np. z akt postępowań eksmisyjnych, dokumentów wykazujących wysokość stawek czynszu i ich podwyżek. Sąd I instancji uznał, że skoro powód dochodził bardzo dokładnie określonej kwoty 68.711,32 zł, to powinien szczegółowo wykazać w jaki sposób powyższą kwotę wyliczył. Strona powodowa natomiast ograniczyła się jedynie do ogólnych stwierdzeń, które nie wystarczają do ustalenia, iż pozwana sprawowała zarząd z nienależytą starannością.

Sąd oddalił wniosek dowodowy powoda o zobowiązanie strony pozwanej do przedstawienia dokumentacji dotyczącej nieruchomości i poszczególnych wchodzących w jej skład lokali, uznając, że powód przy odbiorze nieruchomości otrzymał obszerną dokumentację obejmującą umowy najmu z lokatorami, rozliczenia stanów finansowych najemców, akta sądowe dotyczące prowadzonych postępowań sądowych przeciwko zalegającym z opłatami lokatorom, a także inne dokumenty dotyczące sprawowanego przez pozwaną zarządu. Okoliczność otrzymania wskazanych dokumentów została potwierdzona własnoręcznym podpisem powoda na załączniku do protokołu zdawczo - odbiorczego nieruchomości i skoro powód pozostawał w dyspozycji wskazanych przez siebie dokumentów, to na nim spoczywał ciężar ich przedstawienia w celu dowiedzenia podnoszonych twierdzeń. W ocenie Sądu I instancji zobowiązanie stronę pozwaną do dostarczenia dokumentów, które wcześniej wydała powodowi byłoby przerzuceniem na nią ciężaru dowodu stanowiącym naruszenie reguły wyrażonej w art. 6 k. c.

Sąd oddalił również wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami, wyceny czynszów najmu lokali, wskazując, że wobec faktu, iż powód nie sprostął ciężarowi dowodowemu i nie wykazał zaistnienia odpowiedzialności co do zasady, wniosek dowody dotyczący wysokości żądania podlegał oddaleniu jako bezprzedmiotowy. Sąd wskazał także, iż zarzut przedawnienia roszczenia podniesiony przez pozwanego nie był słuszny, bowiem roszczenie właściciela z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy ulega 10-letniemu przedawnieniu. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k. p. c. zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej zostało ustalone w oparciu o § 6 ust. 6 w zw. z § 2- 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013 r. poz. 490).

Apelację od powyższego wyroku wniosł powód, zaskarżając powyższy wyrok w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia, tj.:

a) art. 217 § 1 w zw. z art. 227 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosków powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wyliczenia wysokości dochodu z nieruchomości i kosztów nieruchomości w okresie od dnia 1 stycznia 2002 roku do dnia 31 stycznia 2010 roku w przypadku wykonywania przez pozwaną zarządu z zachowaniem zasad prawidłowej gospodarki oraz wyniku finansowego za okres od dnia 1 stycznia 2002 roku do dnia 31 stycznia 2010 roku zgodnego z zasadami prawidłowej gospodarki, pomimo tego, że był to jedyny środek dowodowy, który pozwalał powodowi na udowodnienie wysokości roszczenia dochodzonego pozwem z uwagi na potrzebę wykorzystania wiadomości specjalnych; oddalenie wskazanego wniosku w konsekwencji prowadziło do uznania przez Sąd, że roszczenie dochodzone pozwem nie zostało udowodnione i skutkowało oddaleniem powództwa;

b) art. 217 § 1 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosków powoda o załączenie akt postępowań o sygn. akt : I C 9/10, III Nc 1343/11, toczących się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi i dopuszczenie dowodów dokumentów znajdujących się w w/w aktach w szczególności dotyczących dokumentów finansowych nieruchomości na okoliczność istnienia i wysokości roszczenia dochodzonego pozwem, przerwania biegu

przedawnienia roszczenia powoda, uznania przez pozwaną roszczenia powoda w zakresie rozliczeń finansowych z tytułu zarządzania nieruchomością oraz tego, że powodowi nie zostały wydane wszystkie dokumenty związane z zarządzaniem nieruchomością, co w konsekwencji prowadziło do uznania przez Sąd, że roszczenie dochodzone pozwem nie zostało udowodnione i skutkowało oddaleniem powództwa;

c) art. 217 § 1 w zw. z art. 227 w zw. z art. 299 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z przesłuchania powoda na okoliczność w szczególności stwierdzonych nieprawidłowości przy wykonywaniu przez stronę pozwaną zarządu nad nieruchomością oraz nie wydania przez pozwaną wszystkich dokumentów związanych z zarządzaną nieruchomością, pomimo tego, że w sprawie pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, co w konsekwencji prowadziło do uznania przez Sąd, że roszczenie dochodzone pozwem nie zostało udowodnione i skutkowało oddaleniem powództwa;

d) art. 227 § 1 w zw. z art. 248 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosków powoda o zobowiązanie pozwanej do przedłożenia do akt sprawy wszystkich dokumentów związanych z zarządzaną przez pozwaną nieruchomością w okresie od 1 stycznia 2002 roku do 31 sierpnia 2010 roku (dokumentacji najmu wszystkich lokali za okres dochodzony pozwem wraz ze zmianami stawek czynszów, szczegółowego rozliczenia wydatków/kosztów za okres dochodzony pozwem wraz z dokumentami źródłowymi), co uniemożliwiło powodowi złożenie wniosków dowodowych w stosunku do wskazanych dokumentów oraz przedłożenie ich biegłemu sądowemu w celu wydania opinii i prowadziło do uznania roszczenia dochodzonego pozwem za nieudowodnione;

e) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę materiału dowodowego: wyroku wraz z uzasadnieniem w sprawie III C 1085/09 oraz protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 31 sierpnia 2010 roku wraz z załącznikiem nr 1 – tj. uznanie, że pozwana wydała powodowi kompletną dokumentację dotyczącą nieruchomości, która w pełni odpowiada dokumentom,

o przedłożenie których wnosi powód, podczas gdy ze wskazanego materiału dowodowego nie wynika, że dokumenty wydane powodowi dotyczą pełnego okresu objętego powództwem (od dnia 1 stycznia 2002 roku do dnia 31 stycznia 2010 roku) i w pełni pokrywają się

z dokumentami, o przedstawienie których wnosi powód; wadliwa ocena wskazanych dowodów spowodowała oddalenie wniosków powoda

o zobowiązanie pozwanej do przedłożenia do akt sprawy wszystkich dokumentów związanych z zarządzaną przez pozwaną nieruchomością

w okresie od 1 stycznia 2002 roku do 31 sierpnia 2010 roku

i uniemożliwiła mu dowodzenie roszczenia dochodzonego pozwem;

f) art. 232 k.p.c. poprzez uznanie, że powód nie udowodnił roszczenia dochodzonego pozwem, podczas gdy był on pozbawiony możliwości dowodzenia swoich twierdzeń z uwagi na oddalenie zgłoszonych wniosków dowodowych przez Sąd;

g) art. 98 § 1 k.p.c. przez zasądzenie na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, podczas gdy powództwo powinno zostać uwzględnione w całości, a koszty postępowania sądowego wraz z kosztami zastępstwa procesowego powinny zostać zasądzone na rzecz powoda;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 752 w zw. z art. 471 k.c. poprzez ich niezastosowanie, tj. oddalenie powództwa pomimo tego, że pozwana zobowiązana była do prowadzenia spraw powoda z zachowaniem należytej staranności, czego jednak nie uczyniła, co uzasadnia jej odpowiedzialność odszkodowawczą na podstawie art. 471 k.c.;

b) art. 752 w zw. z art. 471 w zw. z art. 6 k.c. poprzez ich błędną wykładnię, tj. uznanie, że na powodzie ciąży obowiązek wykazania, że pozwany odpowiada za uchybienia w zarządzie nieruchomością, podczas gdy dowód braku winy ciążył na pozwanym;

3. na podstawie art. 380 k.p.c. powód wniósł o rozpoznanie postanowień Sądu pierwszej instancji z dnia 10 lutego 2010 roku i 20 maja 2014 roku o oddalenie wniosków powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, zobowiązanie pozwanej do złożenia dokumentów księgowych, załączenie akt sprawy I C 9/10, III Nc 1343/11 i przesłuchanie powoda w charakterze strony, podnosząc, iż w tym zakresie zgłosiła stosowne zastrzeżenia do protokołu rozprawy, wnosząc o zmianę wskazanych postanowień Sądu I instancji w tym zakresie.

W konkluzji powyższych zarzutów powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa w całości, zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie w przypadku uznania, że zachodzą przesłanki określone w art. 386 § 4 k.p.c. o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji wraz z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

W toku postępowania apelacyjnego strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska procesowe.

#### **Sąd Okręgowy w Łodzi zważył co następuje:**

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Sąd odwoławczy w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, niekwestionowane również przez stronę skarżącą, przyjmując je za własne, czyniąc integralną częścią poniższych rozważań. Wobec powyższego nie widzi konieczności ich ponownego, szczegółowego przytaczania (por. wyrok SN z dnia 22 sierpnia 2002 roku, V CKN 348/00, Lex nr 52761, Prok. i Pr. 2002/6/40).

Przede wszystkim wskazać należy, iż zarzuty apelującego zarówno w sferze materialnoprawnej, jak i procesowej koncentrują się wokół stanowiska Sądu I instancji wedle którego powód nie udowodnił dochodzonego pozewem roszczenia. Wskazanego uchybienia skarżący upatrywał w bezzasadnym oddaleniu zgłaszanych w toku postępowania wniosków dowodowych, co w ocenie skarżącego doprowadziło do pozbawienia możliwości dowodzenia swoich twierdzeń i w konsekwencji uznania przez Sąd I instancji, iż roszczenie nie zostało udowodnione.

W ocenie Sądu Okręgowego stanowisko skarżącego nie jest trafne. Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie, oparte na wnioskach wywiedzionych z przeprowadzonego dotychczas postępowania, było prawidłowe. Sąd Rejonowy przeprowadził w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe o właściwym kierunku i zakresie, zebrane w jego wyniku dowody poddał prawidłowej ocenie i poczynił na ich podstawie poprawne ustalenia faktyczne.

Na wstępie koniecznym jest odniesienie się do sformułowanych przez skarżącego zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należytej przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest trafny. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy w dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego przez strony materiału dowodowego, dokonał jego wszechstronnej oceny nie naruszając zasady swobodnej oceny dowodów. Podkreślić bowiem należy, iż przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko w przypadku, gdyby nie była oparta na odpowiadającym zasadom logiki powiązaniu ujawnionych w postępowaniu dowodowym okoliczności w całość zgodną z doświadczeniem życiowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 roku, II CKN 817/00). Skarżący braku logiki w ocenie materiału

dowodowego lub sprzeczności tej oceny z doświadczeniem życiowym zdaniem Sądu Okręgowego nie wykazał. Skarżący nie przedstawił jakichkolwiek merytorycznych argumentów, które podważałyby prawidłowość poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń, jak i zaskarżonego rozstrzygnięcia. Argumentacja powoda zaprezentowana na kanwie powołanego przepisu sprowadza się do wykazania wadliwej oceny Sądu I instancji, iż pozwana wydała powodowi kompletną dokumentację dotyczącą nieruchomości, która odpowiada dokumentom o przedłożenie których wnosił powód, podczas gdy dokumentacja ta nie dotyczy pełnego okresu objętego powództwem, co w ocenie skarżącego uniemożliwiło mu udowodnienie dochodzonego roszczenia. Treść zarzutu wskazuje, iż zmierza on de facto do podważenia decyzji Sądu

w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego powoda o zobowiązanie pozwanej do przedłożenia pełnej dokumentacji związanej z zarządzaną nieruchomością, który w ocenie Sądu Okręgowego nie był skuteczny.

Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko Sądu I instancji, wedle którego nie budzi wątpliwości, iż strona powodowa podczas czynności odbioru przedmiotowej nieruchomości otrzymała obszerną dokumentację obejmującą umowy najmu z lokatorami, rozliczenia stanów finansowych najemców, informacje dotyczące prowadzonych postępowań sądowych przeciwko zalegającym z opłatami lokatorom, jak również inne dokumenty dotyczące sprawowanego zarządu przez pozwaną, która to okoliczność nie została przez pozwanego zaprzeczona, a przy tym znajduje potwierdzenie w własnoręcznie złożonym podpisie powoda na załączniku do protokołu zdawczo – odbiorczego nieruchomości. Jednocześnie pozwana Gmina Ł. - Administracja (...) Ł. (...) w Ł. wykonała nałożony na nią wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 7 maja 2010 roku w sprawie o sygn. akt III C 1085/09 obowiązek wydania powodowi dokumentów. Skoro zatem powód był w ich posiadaniu, to słusznie Sąd I instancji uznał, iż na nim spoczywał obowiązek ich przedstawienia. Oceny tej nie zmienia fakt, że dokumenty wydane powodowi nie dotyczą pełnego okresu objętego powództwem, bowiem wbrew twierdzeniu powoda fakt ten nie uniemożliwił mu wykazanie zasadności powództwa. Okoliczność ta niewątpliwie miałyby znaczenie w przypadku dowodzenia wymiaru szkody, która w braku ustalenia odpowiedzialności pozwanego co do zasady staje się bezprzedmiotowa.

Sąd rozpoznający niniejszą apelację nie dopatrył się również nieprawidłowości

w rozstrzygnięciu Sądu I instancji przez oddalenie wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Nie budzi bowiem wątpliwości, iż wniosek ten wobec braku udowodnienia przez powoda samej zasady odpowiedzialności, tj. iż doszło do uchybień w zarządzaniu nieruchomością był bezprzedmiotowy. Sąd trafnie wskazał, że aby udowodnić wymiar szkody, należy w pierwszej kolejności wykazać, iż doszło do szkody wskutek skonkretyzowanego zawinonego zachowania oraz związku przyczynowo – skutkowego między szkodą, a zachowaniem. Sąd I instancji słusznie również wywiódł, że dopuszczenie dowodu z opinii biegłego nie może prowadzić do poszukiwania przez biegłego dowodów na okoliczności niewnioskowane przez stronę. Opinia ma bowiem służyć sprawdzeniu prawdziwości tez stawianych przez stronę, lecz nie może zastępować twierdzeń stron. Wobec braku konkretnych twierdzeń i zarzutów strony powodowej, brak jest w sprawie przedmiotu dowodu wymagających wiadomości specjalnych. Sąd odwoławczy tę ocenę w pełni podziela, dodając, iż ustalenia w tym zakresie dotyczą sfery faktów, co do których nie są wymagane wiadomości specjalne. Sama opinia biegłego nie może być źródłem materiału faktycznego sprawy, ani stanowić podstawy ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 27 listopada 2014 roku, I ACa 759/14, LEX nr 1563552).

Tym samym stanowisko Sądu o oddaleniu wniosków dowodowych w powyższym zakresie było prawidłowe.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 217 § 1 w zw. z art. 227 w zw. z art. 299 k.p.c., wskazać należy, iż nie jest on zasadny. Wskazane okoliczności, które miałyby być przedmiotem dowodu, tj. stwierdzonych nieprawidłowości przy wykonywaniu przez stronę pozwaną zarządu powód powinien wykazać już w treści pozwu. Jak wynika z akt sprawy, pomimo udzielenia powodowi czasu na doprecyzowanie twierdzeń i zgłoszenia wniosków dowodowych, powód ograniczył się do ogólnikowych stwierdzeń, które niewątpliwie są niewystarczające do uznania zasadności powództwa zgodnie z tezą pozwu. Wskazać przy tym należy, że instytucja dowodu z przesłuchania stron nie służy z zasady ustalaniu podstaw żądania ani zakresu roszczenia. Dowód ten przeprowadza się po wyczerpaniu innych środków dowodowych (art. 299 k.p.c.), na końcowym etapie postępowania, kiedy nie powinno już mieć miejsca

precyzowanie podstaw roszczenia (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25 września 2013 roku, I ACa 556/13, LEX nr 1381590).

W zakresie zarzutów materialnoprawnych wskazać należy, że zarzuty te nie są uzasadnione wobec niewątpliwego ustalenia stanu faktycznego poczynionego przez Sąd Rejonowy, a które nie zostało skutecznie zakwestionowane rozpoznawaną apelacją. Zostały one oparte na twierdzeniach skarżącego, że pozwana zarządzała nieruchomością w sposób nieprawidłowy, których to nieprawidłowości skarżący upatrywał m. in. w ustalaniu czynszów najmu, tj. nie podnoszenie czynszów do optymalnych stawek zapewniających utrzymywanie nieruchomości oraz przynoszących korzyści właścicielom nieruchomości, nie podejmowaniu dostatecznych starań w celu egzekwowania należności czynszowych, doprowadzając do powstania zadłużenia poszczególnych lokatorów. Skarżący podniósł nadto, że postępowania eksmisyjne wobec byłych lokatorów zalegających z czynszem nie były przeprowadzane z należytą starannością, w szczególności były podejmowane z opóźnieniem.

Twierdzenia te nie znalazły jednak oparcia w materiale dowodowym przedmiotowej sprawy. Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko Sądu I instancji, iż powód nie udowodnił zasady odpowiedzialności pozwanej za szkodę powstałą przy sprawowaniu zarządu nad nieruchomością, nie wykazał jakoby pozwana sprawowany zarząd wykonywała nienależyte, na skutek czego powód poniósł szkodę. Przedstawiony stan rzeczy niewątpliwie świadczy o tym, że strona powodowa, wbrew ciężącemu na niej w myśl art. 6 k.c. obowiązkowi udowodnienia faktów, z których wywodzi skutki prawne, nie zdołała wykazać zasadności zgłoszonego żądania. W świetle powyższych okoliczności chybiony okazał się również zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż powód kwestionował należyte prowadzenie przez pozwaną zarządu. W konsekwencji fakty te stały się okolicznością sporną i wymagały udowodnienia przez zgłaszającego przedmiotowe żądanie powoda, których ten, jak wskazuje materiał dowodowy przedmiotowej sprawy nie zdołał wykazać. Sąd I instancji trafnie uznał, iż twierdzenia powoda powinny ulec doprecyzowaniu, w szczególności określając konkretnie ile lokali mieszkalnych bądź użytkowych jest na nieruchomości, w których lokalach nastąpiły nieprawidłowości dotyczące zaniżenia stawki czynszu – o ile i w jakim okresie, względem których lokatorów pozwana nie wyegzekwowała we właściwym czasie obowiązków uiszczania opłat czy też nie przeprowadziła postępowań eksmisyjnych. Dla udowodnienia zasady odpowiedzialności Sąd słusznie wskazał, iż powinny zostać zgłoszone konkretne wnioski dowodowe np. z akt postępowań eksmisyjnych, dokumentów wykazujących wysokość stawek czynszu i ich podwyżek. Powód powinien również szczegółowo wykazać w jaki sposób wyliczył kwotę dochodzoną pozwem. Nie ulega wątpliwości, że strona powodowa ograniczyła się jedynie do ogólnych stwierdzeń, które nie wystarczają do ustalenia, iż pozwana sprawowała zarząd z nienależytą starannością. Samo powoływanie się powoda tego typu nieprawidłowości, bez wskazania konkretnych dowodów na potwierdzenie tego stanu rzeczy nie może stanowić dowodu. To strony, a nie Sąd, mają poprzez swoje aktywne działania, którym jest między innymi wskazywanie dowodów, zadawanie pytań świadkom oraz stronom, udowadniać fakty, z których wywodzą skutki prawne. Zadaniem Sądu jest natomiast jedynie kontrolowanie, czy strony wypełniają swoje kontradyktoryjne obowiązki prawidłowo. Ryzyko nieudowodnienia podstawy faktycznej żądania spoczywa wyłącznie na powodzie.

Powyższe prowadzi do wniosku, że apelacja strony powodowej stanowi jedynie polemikę z prawidłowym rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego.

Dlatego też, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od A. K. na rzecz Gminy Ł. kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym - § 6 pkt. 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 1 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 ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).