

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 czerwca 2017 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zasądził od pozwanej Gminy na rzecz powódki G. Z.

- a) kwotę 11.540,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 października 2014 roku do dnia zapłaty;
- b) kwotę 1.264,14 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie do dnia zapłaty,

oddalił powództwo w pozostałym zakresie, umorzył postępowanie w zakresie roszczenia o wydanie praw do kwot, a nadto rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w okresie od 1 stycznia 2001 roku do 15 kwietnia 2011 roku G. Z. i J. K. byli współwłaścicielami zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...), w 1/2 części każde z nich. Od dnia 1 stycznia 1999 roku na podstawie Uchwały nr 92/9/98 Zarządu Miasta Ł. z dnia 17 grudnia 1998 roku Administracja (...) Ł. (...) objęła w administrowanie przedmiotową nieruchomość.

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) zabudowana jest dwupiętrowym, murowanym, niepodpiwniczonym, trzykondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wybudowanym w 1930/1931 roku, wielolokalowym (13 lokali, z czego jeden lokal został przeznaczony na cele gospodarcze). Do wszystkich lokali była doprowadzona instalacja elektryczna, woda pobierana była ze źródła ulicznego. WC, jak i pomieszczenia pralni i komórki lokatorskie znajdowały się w budynku gospodarczym znajdującym się na podwórzu. Stan techniczny poszczególnych elementów budynku mieszkalnego i instalacji w całym okresie 2002-2010 był dostateczny/dostateczny plus, a ścian konstrukcyjnych dobry. Nakłady na utrzymanie stanu technicznego budynku w tym okresie były wystarczające, niepowodujące degradacji budynku. Stan techniczny budynku gospodarczego był dostateczny, co oznacza, iż nakłady na utrzymanie stanu technicznego budynku gospodarczego (ubikacji, pralni, komórek gospodarczych) były prawidłowe, nieprowadzące do obniżenia stanu technicznego budynku w stopniu wyższym aniżeli wynikającego z tzw. zużycia naturalnego.

Od 1995 roku strona pozwana zawierała umowy najmu lokali położonych w budynku usytuowanym w Ł. przy ulicy (...). Pozwana gmina wyliczyła koszty zarządu nieruchomością w okresie od 2001 roku do 2010 roku na kwotę 25.598,76 zł, koszty podatku od nieruchomości na kwotę 2.084,78 zł. Według rozliczenia pozwanej gminy strata z nieruchomości wyniosła 26.523,51 zł. W rozliczeniu nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. po stronie przychodów pozwana uwzględniła rzeczywiste wpłaty najemców, które zostały pomniejszone o koszty, co dało wynik finansowy. W pozycji pozostałe koszty eksploatacyjne pozwana gmina uwzględniła np. przeglądy kominiarskie. Pozycja bieżące konserwacje, naprawy i przeglądy techniczne obejmuje koszty związane z naprawami na skutek awarii, konserwacją bieżącą, przeglądami technicznymi, natomiast pozycja remonty koszty związane z koniecznością prac remontowych. W punkcie II podpunkt 2 koszty mediów mieszczą się koszty, np. opłat za wodę i ścieki do rozliczenia z najemcami w ramach przypisu za dane poszczególne lokale. Koszty zarządzania wskazane w tabeli na karcie 27 zostały ustalone w ten sposób, że tzw. koszty ogólnozakładowe obejmujące wynagrodzenia pracowników, utrzymanie siedziby, artykuły papiernicze, usługi telefoniczne, czyli to wszystko co nie może być przypisane wprost do danej nieruchomości sumowano, a następnie dzielono przez powierzchnię wszystkich zarządzanych przez pozwaną gminę nieruchomości. Koszty ogólnozakładowe pozwana zaliczała za dany rok, dzieliła przez powierzchnię wszystkich zarządzanych nieruchomości. Ustaloną roczną stawkę mnożono przez powierzchnię danego budynku na nieruchomości i w ten sposób uzyskiwano koszty zarządzania daną nieruchomością w danym roku. Księgowość w Administracji Zasobów Komunalnych jak również w Administracji (...) Ł. (...) była prowadzona na podstawie przepisów ustawy o księgowości. Koszty danej nieruchomości są rozliczane rocznie.

W przedmiotowej nieruchomości jedynymi przychodami były wpływy z czynszów lokali mieszkalnych. Najemcy którzy zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego z Gminą Ł. zarządzającą nieruchomością prywatną po dniu 12 listopada 1994 roku winni uiszczać czynsz wolny, a nie czynsz regulowany. Strona pozwana zawierając umowę najmu lokalu numer (...) w dniu 1 maja 1999 roku, począwszy od daty jej zawarcia do dnia 30 kwietnia 2003 roku w sposób nieprawidłowy naliczała stawkę czynszu regulowanego, zamiast czynszu wolnego, zaś w pozostałych lokalach zarządzanych przez pozwaną również nieprawidłowo naliczono stawkę czynszu regulowanego od dnia 30 kwietnia 2013 roku, w sytuacji gdy od dnia 1 lutego 2003, możliwym było naliczanie czynszu wolnego. Wysokość naliczanych stawek czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych w okresie opiniowanym była zaniżona o minimum 20 %.

W okresie od 1 maja 2001 roku do 30 kwietnia 2002 roku wysokość stawki czynszu dla lokali, w których obowiązywał czynsz regulowany (1,61 zł/m²/miesiąc) naliczono prawidłowo.

W okresie od 1 maja 2002 roku do 31 stycznia 2003 roku wysokość stawki czynszu dla lokali mieszkalnych przedmiotowej nieruchomości, w których obowiązywał czynsz regulowany naliczono prawidłowo.

Wysokość możliwego do uzyskania przychodu z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych przedmiotowego budynku w okresie 1 stycznia 2002 roku do 15 kwietnia 2011 roku, przy 80 % efektywności najmu powinna wynosić 99.609 złotych.

Wysokość możliwego do uzyskania przychodu z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych przedmiotowego budynku w okresie 1 listopada 2004 roku do 15 kwietnia 2011 roku przy prawidłowym sprawowaniu zarządu, przy 80 % efektywności najmu i właściwym ustalaniu wysokości stawek czynszu powinna wynosić 76.173 złotych.

Wysokość możliwego do uzyskania przychodu z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych przedmiotowego budynku w okresie 1 stycznia 2002 roku do 15 kwietnia 2011 roku, przy 90 % efektywności najmu powinna wynosić 85.109 złotych.

Wysokość możliwego do uzyskania przychodu z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych przedmiotowego budynku w okresie 1 listopada 2004 roku do 15 kwietnia 2011 roku przy wysokościach stawek czynszu naliczanych przez pozwaną przy 90 % efektywności najmu, bez opłat za media powinna wynosić 68.696 złotych.

Koszty utrzymania stanu technicznego przedmiotowego budynku w okresie: od 1 stycznia 2002 roku do dnia 15 kwietnia 2011 roku powinny wynosić 28.885 zł, zaś w okresie od 1 listopada 2004 roku do 15 kwietnia 2011 roku powinny wynosić 22.216 zł. Poniesione przez pozwaną wydatki na utrzymanie stanu technicznego (remonty wykonane systemem zleconym, bieżące konserwacje, naprawy, przeglądy techniczne) nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w okresie od 1 stycznia 2002 roku do 15 kwietnia 2011 roku wynosiły 16.157,58 złotych, a w okresie od 1 listopada 2004 roku do 15 kwietnia 2011 roku 8.240,53 złotych.

W okresie od 1 stycznia 2002 roku do dnia 15 kwietnia 2011 roku pozwana poniosła koszty utrzymania porządku i czystości przedmiotowej nieruchomości w wysokości 16.690,59 zł.

W okresie od 1 listopada 2004 roku do dnia 15 kwietnia 2011 roku pozwana poniosła koszty utrzymania porządku i czystości przedmiotowej nieruchomości w wysokości 11.709,70 zł.

Koszty utrzymania porządku i czystości przy prawidłowym sprawowaniu zarządu nieruchomością przy ulicy (...) w Ł., w wypadku zatrudnienia dozorecy powinny w okresie od 1 stycznia 2002 roku do 15 kwietnia 2011 roku wynieść 17.980 złotych, a w okresie od 1 listopada 2004 roku do 15 kwietnia 2011 roku 13.900 złotych.

W okresie od 1 stycznia 2002 roku do dnia 15 kwietnia 2011 roku pozwana poniosła koszty z tytułu oświetlenia klatki schodowej, budynku gospodarczego i podwórza spornej nieruchomości w wysokości 7.476,95 zł, a przy prawidłowym zarządzie nie powinny być wyższe niż 6.000 złotych.

W okresie od 1 listopada 2004 roku do dnia 15 kwietnia 2011 roku pozwana poniosła koszty z tytułu oświetlenia klatki schodowej, budynku gospodarczego i podwórza spornej nieruchomości w wysokości 2.621,60 zł.

W okresie od 1 stycznia 2002 roku do dnia 15 kwietnia 2011 roku koszty z tytułu podatku od nieruchomości wyniosły 2.159,51 zł, zaś z tytułu kosztów ubezpieczenia 4.185 zł. W okresie od 1 listopada 2004 roku do dnia 15 kwietnia 2011 roku koszty z tytułu podatku od nieruchomości wyniosły 1.669,50 zł, zaś z tytułu kosztów ubezpieczenia 2.925 zł.

Poniesione koszty zarządu nie uwzględniające wynagrodzenia zarządcy, obejmujące wynagrodzenie obsługi nieruchomości, koszty korespondencji, materiały biurowe itp., nie przekraczające 50 % wynagrodzenia przysługującego zarządcy, w okresie od 1 stycznia 2002 roku do 15 kwietnia 2011 roku wynosiły 11.113 złotych, a w okresie od 1 listopada 2004 roku do 15 kwietnia 2011 roku wynosiły 8.395 złotych.

W okresie od 1 stycznia 2002 roku do 15 kwietnia 2011 roku łączna wysokość kosztów związanych ze sporną nieruchomością, poniesiona przez pozwaną, bez kosztów wynagrodzenia zarządcy, wyniosła 73.696 zł.

W okresie od 1 listopada 2004 roku do 15 kwietnia 2011 roku łączna wysokość kosztów związanych ze sporną nieruchomością, poniesiona przez pozwaną, bez kosztów wynagrodzenia zarządcy, wyniosła 53.103 zł.

Wynik finansowy w okresie od 1 stycznia 2002 roku do 15 kwietnia 2011 roku przy uwzględnieniu wyłącznie rozliczenia pozwanej, przy przyjęciu efektywności najmu na poziomie 90 %, z pominięciem wynagrodzenia z tytułu sprawowanego zarządu wynosił 18.310 zł, zaś w okresie od 1 listopada 2004 roku do 15 kwietnia 2011 roku, wynosił 23.164 złotych.

Wynik finansowy przy prawidłowo sprawowanym zarządzie, tj. naliczaniu możliwych do uzyskania stawek czynszu najmu i utrzymywaniu budynku w należyłym stanie technicznym i przy przyjęciu minimalnej 80 % efektywności najmu, w okresie od 1 stycznia 2002 roku do 15 stycznia 2011 roku wyniósłby 25.913 złotych, zaś w okresie od 1 listopada 2004 roku do 15 stycznia 2011 roku wyniósłby 23.080 złotych.

Wysokość rzeczywistych wpłat czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych budynku przy ulicy (...) w Ł. w okresie od dnia 1 stycznia 2002 roku do 15 kwietnia 2011 roku wynosiła 71.093,60 złotych, a od 1 listopada 2004 roku do 15 kwietnia 2011 roku wynosiła 57.589,90 złotych.

Rzeczywisty wynik finansowy uzyskany przez pozwaną przy uwzględnieniu faktycznych wpłat dokonanych przez najemców, bez uwzględnienia wynagrodzenia za sprawowany zarząd, w okresie od dnia 1 stycznia 2002 roku do dnia 15 kwietnia 2011 roku wyniósł 10.883 złotych. Wynik ten stanowi różnicę pomiędzy faktycznym przychodem (71.093,60 złotych) a poniesionymi kosztami (60.211 złotych).

Rzeczywisty wynik finansowy uzyskany przez pozwaną przy uwzględnieniu faktycznych wpłat dokonanych przez najemców, bez uwzględnienia wynagrodzenia za sprawowany zarząd, w okresie od dnia 1 listopada 2004 roku do dnia 15 kwietnia 2011 roku wyniósł 22.727 złotych. Wynik ten stanowi różnicę pomiędzy faktycznym przychodem (57.589,90 złotych) a poniesionymi kosztami (34.863 złotych).

Po dniu 16 kwietnia 2011 roku na rachunek pozwanej zostały dokonane wpłaty z tytułu czynszu za lokale numer (...) przy ulicy (...) w Ł. w łącznej kwocie 2.528,28 zł .

Powódka wystąpiła do pozwanej gminy o przekazanie nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...). Przekazanie nastąpiło w dniu 15 kwietnia 2011 roku.

Pismem z dnia 20 marca 2014 roku, z dnia 6 maja 2014 roku oraz z dnia 9 października 2014 roku powódka zwracała się do strony pozwanej z roszczeniem o rozliczenie zarządu nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), a w związku z tym do zapłaty kwoty 19.624 zł.

Pozew w przedmiotowej sprawie został złożony w dniu 23 października 2014 roku.

Dokonując oceny prawnej wytoczonego powództwa, Sąd Rejonowy wskazał, że żądanie powódki miało charakter odszkodowawczy z tytułu nienależytego prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia.

W odniesieniu do podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia, Sąd Rejonowy podniósł, że roszczenia z tytułu prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, w tym o charakterze odszkodowawczym, przedawniają się na zasadach ogólnych wyrażonych w art. 118 k.c. czyli z upływem lat 10. Należą do kategorii zobowiązań bezterminowych, w których dla określenia terminu wykonania zobowiązania (spełnienia świadczenia) niezbędne jest wezwanie dłużnika przez wierzyciela określone w art. 455 k.c. Roszczenie to staje się wymagalne w dniu, w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do wykonania zobowiązania w najwcześniejszym możliwym terminie (art. 120 § 1 zd. 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c.) i to niezależnie od stanu świadomości uprawnionego, co do przysługiwania mu roszczenia. Pozew wniesiony został w dniu 23 października 2014 roku, zaś powódka dochodziła rozliczeń za okres od dnia 1 stycznia 2002 roku, tym samym przy uwzględnieniu dyspozycji art. 118 k.c. oraz oświadczenia złożonego przez pełnomocnika powódki na rozprawie w dniu 13 listopada 2015 roku, Sąd uwzględnił zarzut przedawnienia podniesiony przez stronę pozwaną i uwzględnił w rozliczeniach okres rozpoczynający się w dniu 1 listopada 2004 roku.

Sąd Rejonowy wskazał nadto, że wbrew stanowisku strony pozwanej w przedmiotowej sprawie nie będzie miał zastosowania art. 229 k.c. W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że szczególny termin przedawnienia, określony w art. 229 § 1 k.c., odnosi się do przypadków rozliczeń między właścicielem a posiadaczem rzeczy tylko w sytuacji, gdy doszło do nieuprawnionego naruszenia prawa własności. Jeśli strony łączy stosunek prawny stanowiący podstawę prawną posiadania cudzej rzeczy, rozliczenie między właścicielem a posiadaczem powinno następować według reżimu prawnego nawiązanego stosunku (tak E. Gniewek, w: SPP, t. 3, s. 901), a skoro tak to należy również stosować właściwe temu reżimowi reguły przedawnienia (wyrok Sądu Najwyższego z 13.10.1999 r., II CKN 466/98). W realiach rozstrzyganej sprawy strona pozwana nie naruszyła prawa własności, co tym samym wyklucza możliwość stosowania w sprawie szczególnych przepisów dotyczących przedawnienia uregulowanych w art. 229 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 14 lipca 1998 roku Nr 120, poz. 787 ze zm.), uchylającej ustawę z dnia 10 kwietnia 1974 roku Prawo lokalowe, z dniem jej wejścia w życie, do czynności jednostek zarządzających nieruchomościami na mocy decyzji administracyjnych wydanych na podstawie art. 25 ust. 2 i 3 ustawy Prawo lokalowe, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Wykładnia gramatyczna wskazanych przepisów art. 61 ustawy o najmie i art. 7 ust. 1 ustawy zmieniającej, w związku z art. 753 § 1 k.c., prowadzi do jednoznacznego wniosku, iż zarząd nieruchomością sprawowany przez Gminę powinien trwać do czasu faktycznego przejścia zarządu przez właściciela nieruchomości. W okresie od 1 stycznia 1999 roku przejście mogło nastąpić na wniosek właściciela lub w drodze wymuszenia przez gminę w postępowaniu sądowym. Każde z tych działań inicjujących było prawem osoby, dla której zostało przewidziane a nie jej obowiązkiem, w związku z czym bezczynność którejkolwiek ze stron nie mogła być poczytana za uchybienie. W okresie trwania zarządu gmina miała obowiązek wykonywania wszystkich czynności związanych z należywym, w świetle prawa cywilnego i prawa administracyjnego, zrealizowaniem praw i obowiązków właściciela nieruchomości, odnośnie do których można było przyjąć domniemaną jego wolę lub które wynikały z ustaw lub zasad współżycia społecznego bez względu na wolę właściciela (art. 752, art. 754 k.c.). Z tytułu wykonanych czynności gmina mogła żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów za cały okres faktycznego sprawowania zarządu niezależnie od tego, czy skorzystała z przysługującego jej roszczenia i z jakim skutkiem (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 marca 2004 roku, II CK 71/03).

Zgodnie z art. 752 k.c., 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 należyłą staranność. Z kolei zgodnie z art. 935 § 1 k.p.c. zarządca nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. W myśl art. 753 § 2 k.c., prowadzący cudze sprawy bez zlecenia z czynności swych 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. Kto natomiast prowadzi cudzą sprawę wbrew wiadomej mu woli osoby, której sprawę prowadzi, nie może żądać zwrotu poniesionych wydatków i ponadto odpowiedzialny jest za szkodę, chyba że wola tej osoby sprzeciwia się ustawie lub zasadom współżycia społecznego (art. 754 k.c.).

Gdy chodzi o obowiązek zachowania przez prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia należytej staranności, zastosowanie ma ogólna zasada wyrażona w art. 355 § 1 k.c., co oznacza, że można mu przypisać odpowiedzialność jak dłużnikowi według reguł z art. 471 k.c. Wprawdzie prowadzący cudze sprawy bez zlecenia podejmuje swe czynności z własnej inicjatywy, ale na skutek jego działań dochodzi do powstania stosunku prawnego między nim a osobą której sprawę prowadzi, w którym negotiorum gestor zajmuje pozycję podmiotu zobowiązanego.

Przepis art. 471 k.c. odnosi się on do wszystkich stosunków zobowiązaniowych, bez względu na źródło, z którego się one wywodzą (T. P., „Odpowiedzialność dłużnika za niewykonanie zobowiązania”, s. 43; wyrok Sądu Najwyższego dnia z 11 grudnia 1998 r., II CKN 86/98). Dla zastosowania powołanego przepisu nie ma znaczenia, czy naruszono powinność należytego wykonania zobowiązania umownego, wynikającego z jednostronnej czynności prawnej, czynu niedozwolonego, bezpodstawnego wzbogacenia, decyzji administracyjnej, orzeczenia sądu czy też innych zdarzeń. Art. 471 k.c. dotyczy każdego zobowiązania, nie tylko wynikającego z umowy. W konsekwencji znajduje zastosowanie także w przypadku nienależytego wykonania zobowiązania z tytułu prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia i wyrządzenia przy tym szkody w inny sposób niż w wyniku prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia wbrew wiadomej woli osoby, której sprawę prowadzi. Wynika to stąd, że przepisy regulujące prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia znajdują się w części szczególnej Księgi trzeciej Kodeksu cywilnego (...), w tytule XXII tej księgi, zaś przepis art. 471 k.c. w tytule VII tej księgi „Wykonanie zobowiązań i skutki ich niewykonania”.

Zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Odpowiedzialność kontraktowa dłużnika może mieć miejsce tylko wówczas, jeżeli spełnione są tzw. nieruchome przesłanki odpowiedzialności. Są nimi: po pierwsze, niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (naruszenie zobowiązania), będące następstwem okoliczności, za które dłużnik - z mocy ustawy lub umowy ponosi odpowiedzialność, po drugie - szkoda, po trzecie - związek przyczynowy między faktem niewykonania (nienależytego wykonania) zobowiązania, a szkodą (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2006 roku, IV CK 400/05, oraz z dnia 26 listopada 2004 roku, I CK 281/04).

Zatem w każdej sytuacji, w której prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia wyrządzi szkodę osobie, której sprawę prowadzi, wskutek nienależytego wykonywania czynności potrzebnych do prowadzenia prawidłowej gospodarki i nie będzie to działanie wbrew woli tej osoby, oraz nienależyte wykonanie czynności będzie następstwem, okoliczności, za jakie ponosi odpowiedzialność, w rachubę wejdzie jego odpowiedzialność odszkodowawcza.

Zarząd nieruchomością sprawowany przez pozwaną powinien trwać do czasu faktycznego przejęcia zarządu przez właściciela nieruchomości. W okresie trwania zarządu pozwana miała obowiązek wykonywania wszystkich czynności związanych z należyty, w świetle prawa cywilnego i prawa administracyjnego, zrealizowaniem praw i obowiązków właściciela nieruchomości, odnośnie do których można było przyjąć domniemaną jego wolę lub które wynikały z ustaw lub zasad współżycia społecznego bez względu na wolę właściciela (art. 752, art. 754 k.c.). Z tytułu wykonanych czynności pozwana mogła żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów za cały okres faktycznego sprawowania zarządu. Prowadzący bez zlecenia zarząd nieruchomością, który w takiej sytuacji koszty wydatkuje, może okazać się działającym z korzyścią dla zastępowanego właściciela, jeśli wykaże, iż wydatki były niezbędne w świetle obowiązków ciążących na właścicielu bez względu na jego wolę, którym właściciel sprawujący osobiście zarząd nieruchomością także byłby zmuszony się poddać. Takie działanie zarządcy nie mogłoby być traktowane inaczej, jak tylko „z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi” w rozumieniu art. 752 k.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 marca 2004 roku, II CK 71/03, LEX nr 172800).

Jednocześnie prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia ma charakter nieodpłatny. Przepisy kodeksu cywilnego nie przyznają prowadzącemu taką sprawę prawa do wynagrodzenia. Natomiast, w razie potwierdzenia prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia powodującego przekształcenie dotychczasowego zobowiązania na przykład w stosunek zlecenia czy świadczenia usług, o którym mowa w art. 750 k.c., zgodnie z art. 735 k.c. powstaje, co do zasady, prawo do wynagrodzenia (por. L. Stecki (w:) System prawa prywatnego, t. 7, 2001, s. 387-388).

Podmiot sprawujący zarząd nieruchomością ma obowiązek złożenia rachunku ze swych czynności. Obowiązany jest wydać wszystko, co przy prowadzeniu sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadził. Tak długo jak Gmina Ł. faktycznie prowadziła zarząd nieruchomością przy (...) w Ł., winna postępować zgodnie ze standardami wyznaczonymi przez art. 935 k.c., przy zachowaniu należytej staranności zgodnie z ogólną normą art. 355 § 1 k.c., stanowiącą iż dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju.

W niniejszej sprawie bezspornym jest, że nieruchomość przy ulicy (...) w Ł. zarządzana była przez pozwaną nieprzerwanie aż do dnia 15 kwietnia 2011 roku. W toku postępowania nie wykazano, aby po wejściu w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509), którakolwiek ze stron skorzystała z uprawnienia nadanego art. 61 ust. 1 wymienionej ustawy. Zatem z dniem 12 listopada 1994 roku czynności pozwanej, jako jednostki zarządzającej nieruchomością, podlegały przepisom Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Zastępowanie właścicieli nieruchomości przez pozwaną, jako prowadzącą cudzą sprawę bez zlecenia, polegało na wykonywaniu czynności, do których zobowiązani i uprawnieni byli właściciele. Obejmowały one, w szczególności, obowiązki i prawa wobec użytkowników lokali mieszkalnych, wynikające ze stosunku najmu. Dopóki współwłaściciele nie mogli samodzielnie zająć się wykonywaniem tych czynności dopóty trwał ustawowy obowiązek pozwanej prowadzenia zarządu ich nieruchomością (art. 753 § 1 k.c. in fine).

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, pozwana prowadząc sprawy powódki bez zlecenia w zakresie zarządu nieruchomością przy ul. (...) w Ł. nie zachowała należytej staranności wymaganej w stosunkach danego rodzaju.

Jak wynika z opinii biegłego z zakresu (...), w przedmiotowej nieruchomości jedynymi przychodami były wpływy z czynszów lokali mieszkalnych.

Wynik finansowy możliwy do uzyskania przy prawidłowym sprawowaniu zarządu nieruchomością przy ulicy (...) w Ł. w okresie od 1 listopada 2004 roku do dnia 15 kwietnia 2011 roku wynosiłby 23.080 złotych przy uwzględnieniu wysokości możliwego do uzyskania przychodu z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych usytuowanych w tymże budynku (przy przyjęciu 80% efektywności najmu) w kwocie 76.173 złotych oraz kosztów w kwocie 53.103 złotych (utrzymanie stanu technicznego budynku mieszkalnego jak i budynku gospodarczego, porządku i czystości, media pomieszczeń wspólnych, podatki, ubezpieczenia, dodatkowe koszty eksploatacji, koszty zarządu).

Przywołując opinię biegłego Sąd Rejonowy wskazał, że pozwana w przedstawionych rozliczeniach przedmiotowej nieruchomości operuje wyłącznie pojęciem „przychody wg przypisu”, podając łączną wysokość naliczanego hipotetycznego przychodu, który stanowi łączny czynsz i opłaty za media. Ten sposób rozliczenia skutecznie utrudnia analizę i ocenę efektywności naliczanego czynszu oraz praktycznie uniemożliwia ustalenie prawidłowości naliczania przez pozwaną opłat za media. Zdaniem biegłego wysokość naliczanych stawek czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych w okresie opiniowanym była zaniżona o 20 %. W ocenie Sądu Rejonowego świadczy to o niedochowaniu przez pozwaną należytej staranności przy prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Nadto wskazać należy, iż współczynnik efektywności najmu dla budynków o parametrach odpowiadających budynkowi przy ul. (...) w Ł., przy prawidłowo sprawowanym zarządzie, nie powinien być niższy niż 80%, co zostało przez Sąd przyjęte. Z tego też względu Sąd przyjął do rozliczeń tę wersję sporządzonej opinii, w której odnosi się ona do przyjętej minimalnej 80% efektywności najmu.

Ponadto, pozwana jako negotiorum gestor nie miała podstaw prawnych do pobierania wynagrodzenia za wykonywane z tego tytułu czynności. Wprawdzie pozwana wskazywała, że uwzględniane przez nią w zestawieniach finansowych nieruchomości „koszty zarządzania” nie zawierały wynagrodzenia dla zarządzającego, a dotyczyły wyłącznie wydatki poniesione tytułem administrowania daną nieruchomością. Jednak ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci opinii biegłego oraz zeznań świadka M. H. jednoznacznie wynikało, że koszty ujęte w pozycji „koszty zarządzania” nie są wcale kosztami związanymi z zarządzaniem nieruchomością przy ul. (...) w Ł. np. dotyczącymi artykułów biurowych czy kosztów korespondencji, bowiem pozwana w okresie objętym pozwem nie rozliczała kosztów materiałów biurowych czy korespondencji itp. na poszczególne nieruchomości, lecz swoistym ryczałtem, którego wysokość ustalana była w oparciu o całościowe koszty ponoszone przez pozwaną w związku z prowadzoną działalnością w zakresie zarządzania nieruchomościami. Pozwana nie udowodniła jakie konkretnie koszty objęte pozycją „koszty zarządzania” stanowiły wydatki związane z zarządzaniem nieruchomością przy ul. (...) w Ł., a w szczególności nie wykazała, że rzeczywiście nie stanowiły one ryczałtowego wynagrodzenia zarządcy.

W sprawie okolicznością bezsporną było, że pozwana nie wypłaciła na rzecz powódki żadnej kwoty z tytułu należnych pożytków za okres od 1 listopada 2004 roku do 15 kwietnia 2011 roku.

Z opinii biegłego wynika natomiast, że pożytki te wynieść powinny 23.080 zł. Udział powódki w prawie własności przedmiotowej nieruchomości wynosił 1/2 części. A zatem, szkoda powódki wynikająca z nienależytego prowadzenia przez pozwaną cudzych spraw bez zlecenia wynosi 11.540 zł (23.080 zł x 1/2). W tym miejscu wskazać należy, iż rozliczenia dokonane przez biegłego tak w pisemnej opinii jak i ustnej uzupełniającej złożonej na terminie rozprawy w dniu 12 grudnia 2016 roku, dotyczą całej nieruchomości, natomiast powódka – G. Z. była w spornym okresie właścicielka udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1/2. Tym samym Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 11.540,00 zł, odpowiadającą jej udziałowi w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). Zgodnie bowiem z art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów, w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Strona pozwana podnosiła, że roszczenia powódki są bezzasadne z uwagi na treść protokołu zdawczo - odbiorczego i zawarte w nim oświadczenie powódki, że od dnia przejęcia nieruchomości, staje się wierzycielem w stosunku do najemców lokali, w zakresie zaległości czynszowych i opłat za media. Pozwana twierdziła, że ewentualne roszczenia powódka kierować powinna do najemców. Z twierdzeniem takim nie sposób się zgodzić. Jak wynika z przeprowadzonych dowodów, praktycznie w całym okresie zarządu sporną nieruchomością pozwana w sposób niewłaściwy naliczała stawki czynszów. Tym samym, abstrahując od tego czy czynsze te faktycznie były płacone, co również leżało w gestii pozwanej w zakresie ich egzekwowania, stwierdzić należało, że szkoda w majątku powódki wyrządzona została już na etapie ustalania wysokości czynszów. Powódka na skutek przejęcia zarządu stała się wierzycielem najemców, wstępując w istniejące stosunki najmu, z ustaloną przez pozwaną wysokością czynszu. A zatem, bezpodstawnym byłoby dochodzenie przez powódkę od najemców lokali w przedmiotowej nieruchomości, kwot przekraczających stawki ustalonych z nimi przez pozwaną należności czynszowych.

Konkludując, w ocenie Sądu, powódka wykazała istnienie zobowiązania łączącego strony, jego treść wyznaczającą należyte zachowanie się dłużnika, fakt nienależytego wykonania zobowiązania oraz szkodę jaka z tego wynikła. Natomiast, na gruncie przepisu art. 471 k.c., wierzyciel nie jest zobowiązany do wykazania, że szkoda jest następstwem okoliczności obciążających dłużnika. Ta przesłanka jest bowiem objęta domniemaniem wzruszalnym, które w niniejszej sprawie nie zostało przez stronę pozwaną obalone.

Powódka zgłosiła także żądanie zwrotu korzyści w postaci wpłat z tytułu czynszu najmu, dokonanych przez najemców na rachunek pozwanej po wydaniu przez pozwaną przedmiotowej nieruchomości. Pozwana nie kwestionowała, iż po dacie wydania nieruchomości, tj. po 15 kwietnia 2011 roku, na jej rachunek zostały dokonane wpłaty czynszu za lokal numer (...) i lokal numer (...) w łącznej kwocie 2.528,28 złotych. Podniosła jednak, iż kwoty te zostały zaliczone na poczet zaległości czynszowych.

Podkreślić należy, iż zgodnie z przepisem art. 753 § 2 k.c. na prowadzącym cudze sprawy bez zlecenia ciąży obowiązek wydania wszystkiego, co przy prowadzeniu sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadził. Obowiązek wydania korzyści powstaje niezwłocznie po zakończeniu prowadzenia cudzej sprawy (K. Kopaczyńska-Pieczniak, w: Kidyba, Komentarz, 2014, t. III, cz. 2, s. 801). Pozwana po zakończeniu sprawowania zarządu nieruchomością przy ulicy (...) w Ł. nie była umocowana do przyjmowania kwot z tytułu należności czynszowych za lokale mieszkalne, winna zatem niezwłocznie kwoty te przekazać powódce, czego nie uczyniła. Uznać zatem należy, iż żądanie powódki w tym zakresie jest uzasadnione. Powódce, jako współwłaścicielce, której udział w prawie własności przedmiotowej nieruchomości wynosił 1/2, przysługiwało roszczenie o zapłatę połowy należnej z tego tytułu kwoty tj. 1.264,14 zł ($\frac{1}{2} \times 2.528,28$ zł), również z uwagi na dyspozycję art. 207 k.c.

Reasumując, roszczenie powódki opiewały na łączną kwotę 22.152,28 zł, w tym kwoty 19.624 złotych oraz kwoty 2.528,28 złotych. Mając powyżej poczynione rozważania, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 11.540 zł, jako $\frac{1}{2}$ z kwoty 23.080 złotych oraz kwotę 1.264,14 zł, jako $\frac{1}{2}$ z kwoty 2.528,28 zł.

Dalej idące żądanie pozwu Sąd Rejonowy oddalił jako nieudowodnione.

O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c.

Powódka cofnęła żądanie pozwu wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie żądania wyrażonego w punkcie 2.2 w piśmie z dnia 10 maja 2017 roku tj. o wydania praw lub alternatywnie orzeczenia cesji praw do wszystkich kwot uzyskanych przez pozwaną w wyniku postępowań sądowych od lokatorów nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.. Sąd w cofnięciu powództwa w tej części, nie dostrzegł podstaw do uznania, iż czynność ta narusza dyspozycję art. 203 § 4 k.p.c. Dlatego mając powyższe na względzie, Sąd na podstawie art. 355 k.p.c. w związku z art. 203 § 1 i 4 k.p.c., umorzył postępowanie w tej części, o czym orzekł jak w punkcie trzecim sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o przepis art. 100 k.p.c.

Wyrok Sądu Rejonowego został zaskarżony apelacją przez powódkę w części oddalającej powództwo. Skarżąca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku w części oddalającej powództwo i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. A. zarzucała zaskarżonemu wyrokowi:

- nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie roszczeń przewidzianych w art. 753 k.c. a obejmujących wydanie wszystkiego, co przy prowadzeniu sprawy pozwany uzyskał dla osoby, której sprawę prowadził;
- naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 233 w zw. z art. 230, 228 i 229 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów;
- naruszenie art. 328 k.p.c. poprzez nie podanie w uzasadnieniu wyroku faktów i przyczyn, którym,
- naruszenie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c., art. 102 k.p.c., art. 109 k.p.c. i art. 5 k.p.c. w zakresie wysokości kosztów.

Wyrok został zaskarżony również przez stronę pozwaną, w zakresie uwzględniającym powództwo oraz co do kosztów procesu.

- obrażę art. 754 k.c. w zw. z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych przez jego niezastosowanie i uwzględnienie powództwa w części, podczas gdy brak jest podstaw do zasądzenia odszkodowania,
- obrażę art. 321 § 1 k.p.c. poprzez zasądzenie na rzecz powódki odszkodowania, podczas gdy żądała ona zasądzenia rzeczywistego przychodu przy uwzględnieniu rzeczywistych wpływów i uzasadnionych kosztów,

- obrazę art. 753 § 2 k.p.c. poprzez jego błędną interpretację, czego konsekwencją było zasądzenie na rzecz powódki kwoty 1264,14 zł, która została pozwanej wpłacona przez lokatorów przedmiotowej posesji już po dacie przekazania nieruchomości powódce, wobec czego powinna zostać zwrócona wpłacającym lokatorom na podstawie art. 410 § 2 k.c.,

- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i dokonanie oceny wiarygodności zgromadzonych dowodów w sposób jednostronny i odbiegający od zasady swobodnej oceny dowodów, zwłaszcza przez nieuzasadnione przyjęcie, że pozwana w sposób nieprawidłowy sprawowała zarząd przedmiotową nieruchomością.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości,

Każda ze stron wniosła nadto o oddalenie apelacji strony przeciwnej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy odniesie się do apelacji strony powodowej, która okazała się w całości bezzasadna.

Na wstępie koniecznym jest odniesienie się do sformułowanych przez skarżącą zarzutów naruszenia prawa procesowego – art. 233 k.p.c. Wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do kwestii związanych z zastosowaniem prawa materialnego. Jak stanowi art. 233 § 1 k.p.c., Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena wiarygodności dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy nie przekroczył w rozpatrywanej sprawie granic swobodnej oceny dowodów. Sąd I instancji szczegółowo przeanalizował zarówno opinię biegłego, jak i zeznania świadka, wyprowadzając z tych dowodów logiczne wnioski, w szczególności ustalając wysokość rzeczywistego wyniku finansowego, jaki mógł i powinien być zostać osiągnięty przez pozwaną. Zarzuty apelacji zmierzają do wykazania, że Sąd błędnie nie uwzględnił wymienianych w apelacji kwot, jako uzyskanych przez pozwanego. Zarzut ten przynajmniej w części oparty jest na nieporozumieniu. Jak wynika bowiem z opinii biegłego, biegły wyliczył zarówno faktycznie osiągnięte przez pozwaną przychody (57.589,90 zł), jak i przychody, które powinny być zostać osiągnięte przy prawidłowej gospodarce (79.173 zł). Ta druga wartość ma charakter hipotetyczny, gdyż przychody takie nie zostały w rzeczywistości uzyskane, jednak uwzględnia wszystkie należności, które powinny być przypaść pozwanej (a w dalszej kolejności powódce) od lokatorów w razie prawidłowego prowadzenia zarządu. Dlatego też ta druga wartość – wyższa od wyników rzeczywistości osiągniętych – stała się podstawą wyliczeń biegłego, jak również ustaleń Sądu Rejonowego co do możliwego do osiągnięcia wyniku finansowego. Powiększenie wyniku hipotetycznego, uwzględniającego już wszystko co powinno zostać pobrane od lokatorów, o kolejne jednostkowe należności stanowiłoby błąd logiczny, prowadzący do dwukrotnego uwzględnienia tych samych kwot. Zauważyć należy bowiem, że przyjęta przez biegłego metodologia

obliczenia możliwych do uzyskania dochodów – w ocenie Sądu Okręgowego uzasadniona z uwagi na stopień skomplikowania stanu faktycznego oraz wskazywane przez biegłego niedostatki materiału źródłowego – nie opierała się na podliczaniu pojedynczych należności za każdy lokal z osobna, za poszczególne okresy rozliczeniowe, lecz na szacunku uwzględniającym efektywność najmu, rodzaj przyjętej gospodarki finansowej, stawki bazowe czynszu, wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku i powierzchnię lokali (opinia biegłego k. 139 – 161). Powtórnie należy więc podkreślić, że powiększanie kwoty stanowiącej szacunek biegłego, uwzględniający wszystkie istotne czynniki mające wpływ na możliwość realnego do uzyskania przychodu, o jednostkowe należności od konkretnych lokatorów z konkretnych tytułów zaburzałoby metodologię przyjętą przez biegłego, prowadząc do zawyżonych wyników obliczeń.

Niezależnie od powyższego, wskazywane przez apelantkę kwoty nie znalazły potwierdzenia w opinii biegłego. W celu rozwiania zgłaszanych przez pełnomocnika powódki wątpliwości został bowiem przeprowadzony dowód z uzupełniającej ustnej opinii biegłego. Wprawdzie w protokole skróconym znalazło się stwierdzenie biegłego „zarzuty poczynione przez powódkę w piśmie z dnia 8 marca 2016 roku są słuszne” (k. 258), jednak zapis ten – w zakresie w jakim sugeruje, że biegły znalazł podstawy do weryfikacji opinii pisemnej o wskazywane przez powódkę kwoty – jest mylący. Biegły podtrzymał bowiem opinię pisemną w całej rozciągłości (k. 257), a odnosząc się do wskazanego pisma (k. 205) potwierdził jedynie, że zarząd nie był sprawowany prawidłowo, wadliwie naliczono czynsze, nie egzekwowano należności. Biegły nie stwierdził jednak, że opinia pisemna powinna podlegać zmianom. Biegły nie odnosił się też stricte do wskazywanych przez powoda należności. Biegły wskazał wprawdzie, że roszczenie jest zasadne, jednak analiza opinii ustnej nie pozostawia wątpliwości, że biegły zakładał, iż powódka była wyłącznym właścicielem nieruchomości nie zaś współwłaścicielem w 1/2. Biegły kilkakrotnie podkreślał bowiem, że podnoszone przez pełnomocnika kwestie pozostają bez znaczenia, gdyż opinia opiewa na kwoty większe, niż żądana. Biegły skonkludował nadto, że żądana kwota różni się jedynie o ok. 10 % od kwoty należnej. W ocenie Sądu Okręgowego używane przez biegłego sformułowania nie pozostawiają wątpliwości, że biegły podtrzymał wskazywaną w opinii wartość 23.040 zł jako wartość całości (nie zaś 1/2) należnego roszczenia z tytułu rozliczenia zarządu (protokół elektroniczny – nagranie od 11:50 do 15:30). Dodać należy, że pełnomocnik powódki mógł zadawać biegłemu pytania dotyczące szczegółowo każdej z powoływanych w apelacji kwot, tym samym potencjalnie dając biegłemu asumpt do uzupełnienia lub zmiany opinii, czego jednak nie uczynił.

Podsumowując, opinia ustna biegłego – pomimo zapoznania biegłego z pytaniami pełnomocnika powódki – nie dała podstaw do korekty wniosków zawartych w opinii pisemnej. Wobec powyższego, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego nie są obarczone błędem. Sąd Okręgowy podziela je zatem i przyjmuje za własne, uznając że formułowane przez powódkę zarzuty naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów oraz nierozpoznanie istoty sprawy są bezzasadne.

Nie jest zasadny również zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 328 k.p.c. Zarzut ten nie został wprawdzie skonkretyzowany w uzasadnieniu apelacji, należy zakładać jednak, że odnosi się on do nieodniesienia się przez Sąd Rejonowy do poszczególnych kwot wskazywanych przez powódkę w uzasadnieniu apelacji. Jak już wywiedziono, z uwagi na przyjętą metodologię wyliczenia wysokości szkody, nie było podstaw do czynienia szczegółowych ustaleń co do każdej z osobna wierzytelności z tytułu poszczególnych znajdujących się na nieruchomości lokali.

W odniesieniu do zarzutu związanego z kwotą 13.261,75 zł zapłaconą pozwanej przez drugiego ze współwłaścicieli tytułem kosztów sprawowanego zarządu, należy uznać, że nie podlega ona rozliczeniu z powódką ani na podstawie art. 471 k.c., ani na podstawie art. 753 § 2 k.c. Sposób rozliczenia dokonanego z drugim ze współwłaścicieli nie wpływa bowiem na wysokość szkody powódki, wyliczonej przez biegłego. Kwota ta nie podlega również wydaniu powódce na podstawie art. 753 § 2 k.c. Przepis ten przewiduje obowiązek wydania wszystkiego, co prowadzący cudze sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadzi. W okolicznościach niniejszej sprawy nie budzi natomiast wątpliwości, że zapłacona kwota – dochodzona przez Miasto Ł. od drugiego ze współwłaścicieli tytułem kosztów zarządu w sprawie II C 405/11 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi – nie została uzyskana dla współwłaścicieli, ani nie stanowiła dochodu z nieruchomości należnego właścicielowi. Wręcz przeciwnie, została ona zapłacona przez drugiego

ze współwłaścicieli w ramach rozliczenia stosunku prawnego łączącego go z pozwanym jako prowadzącym sprawę bez zlecenia. Nie ma zatem jakichkolwiek podstaw by zakładać, że jest ona należna powódce.

Podsumowując, apelacja powódki okazała się bezzasadna w całości.

Przechodząc do apelacji pozwanej, należy uznać ją za zasadną jedynie w części.

W odniesieniu do formułowanego przez pozwaną zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c., aktualne pozostają uwagi ogólne dotyczące zasady swobodnej oceny dowodów, poczynione już na tle apelacji strony powodowej. W kontekście apelacji pozwanej dodać należy, że zarzut tendencyjnego charakteru dokonanej przez Sąd I instancji oceny dowodów nie został należycie uzasadniony. Skarżący nie wskazał, które dowody nie zostały należycie ocenione i na czym polega uchybienie. Dodać należy, że Sąd I instancji dokonał ustaleń wprost odpowiadających opinii biegłego, której wiarygodność nie została skutecznie podważona przez żadną ze stron. Sąd Okręgowy nie ma zatem wątpliwości co do bezzasadności formułowanego przez pozwaną zarzutu.

W dalszej kolejności należy wskazać, że wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy nie naruszył art. 321 k.p.c., zasądzając roszczenie odszkodowawcze. Jak stanowi powołany przepis, Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Pozwana wywodziła, że żądanie pozwu dotyczyło jedynie zwrotu rzeczywiście uzyskanego przez powódkę dochodu. Wniosek taki byłby zasadny w odniesieniu do treści pisma inicjującego postępowanie w sprawie. Należy jednak pamiętać, że powództwo co do zasady może zostać zmienione w toku postępowania, przy czym przez zmianę powództwa należy rozumieć nie tylko zmianę żądania, lecz również zmianę podstawy faktycznej żądania. Zmiana powinna nastąpić w formie pisma procesowego (art. 193 § 2¹ k.p.c.). W niniejszej sprawie powódka w piśmie z dnia 16 grudnia 2016 r. (k. 261) wskazała, że zgłoszone przez nią żądanie „obejmuje również straty”, co w ocenie Sądu Okręgowego w wystarczający sposób ujawnia wolę dochodzenia odszkodowania. Z tego względu zarzut naruszenia art. 321 k.p.c. jest w ocenie Sądu Okręgowego bezzasadny.

Sąd Okręgowy co do zasady podziela też dokonaną przez Sąd I instancji ocenę prawną, uznając za zbędne szczegółowe powielanie rozważań poczynionych przez Sąd Rejonowy. W szczególności Sąd Okręgowy nie ma wątpliwości, że Sąd I instancji zasadnie powołał się na przepis art. 471 k.c. przewidujący roszczenie odszkodowawcze. W szczególności trafnie wskazał, że przepis ten – choć powszechnie określany jako statuujący odpowiedzialność kontraktową – w istocie odnosi się do nienależytego wykonania zobowiązań, nawet jeżeli źródłem ich powstania jest ustawa, co miało miejsce w rozpatrywanej sprawie. Sąd Okręgowy nie podziela wobec tego wyводу pozwanej dotyczącego niedopuszczalności zastosowania art. 471 k.c. Skoro ustawa nakazuje stosować przepisy dotyczące prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, to pomiędzy stronami powstaje stosunek zobowiązaniowy. Logiczną i naturalną konsekwencją powstania stosunku zobowiązaniowego jest zaś dopuszczalność zastosowania przepisów dotyczących wykonania zobowiązań oraz przepisów przewidujących odpowiedzialność za nienależyte wykonanie zobowiązania. Na marginesie należy zauważyć, że gdyby konsekwentnie zastosować pogląd prezentowany przez pozwaną należałoby konsekwentnie przyjąć, że nie może znaleźć zastosowania nakaz zachowania należytej staranności, wynikający z art. 355 k.c., a zatem z przepisów ogólnych o zobowiązaniach. Konsekwentne zastosowanie poglądu lansowanego przez apelanta doprowadziłoby zatem do wniosków błędnych w sposób oczywisty i rażący.

Skarżąca wywodziła nadto, że wydatki na utrzymanie budynku były wystarczające, niepowodujące degradacji budynku. Wywody w tym zakresie pozostają bez wpływu na ocenę prawidłowości rozstrzygnięcia dokonanego przez Sąd I instancji, skoro podstawą zasądzenia odszkodowania nie było pogorszenie się stanu technicznego budynku, lecz niższe – w stosunku do możliwych do uzyskania – dochody z budynku. Odnosnie zaś do podkreślanej przez pozwanego okoliczności, że powódka nie była zainteresowana przejęciem zarządu nad nieruchomością, nie można zapominać, że pozwany mógł żądać przejęcia zarządu w drodze właściwego powództwa. Skoro nie zdecydował się na skorzystanie z tej możliwości, powinien prowadzić sprawę powódki z należyłą starannością, jak również ponieść konsekwencje jej niezachowania.

W świetle powyższego bezzasadny jest również zarzut niezastosowania art. 754 k.c. Powódka nie opierała bowiem swojego roszczenia na przesłance przewidzianej w tym przepisie, to jest na działaniu wbrew wiadomej woli osoby, której sprawa jest prowadzona, lecz na niedochowaniu należytej staranności w prowadzeniu tej sprawy. Wobec tego, nie było podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie art. 754 k.c.

Odnosnie natomiast kwoty 1.264,14 zł zasądzonej przez Sąd Rejonowy na podstawie art. 753§ 2 k.c., w tym zakresie apelacja pozwanego jest zasadna, aczkolwiek nie z przyczyn wskazanych w jej uzasadnieniu. Wskazana kwota została wyegzekwowana przez pozwanego w postępowaniu egzekucyjnym od lokatorów, jednak tytułem zaległości czynszowych powstałych w okresie sprawowania przez pozwanego zarządu nieruchomością. Powinność uzyskania tej kwoty została już zatem uwzględniona w obliczeniach biegłego, wobec czego zasądzenie jej niejako w dodatku do zasądzonej już kwoty 11.540 złotych stanowiłoby dwukrotne uwzględnienie tych samych należności – po raz pierwszy jako kwot, które powinny zostać uzyskane i jako takie stały się podstawą wyliczenia dokonanego przez biegłego, a po raz wtóry po ich faktycznym wyegzekwowaniu. Znajduje tu zastosowanie rozumowanie analogiczne do zaprezentowanego powyżej na tle apelacji powódki. Wobec powyższego, w omawianym zakresie Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że w omawianym zakresie powództwo jest bezzasadne i na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchylił rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 1. b) zaskarżonego wyroku.

W pozostałej części Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił obie apelacje jako bezzasadne.

Dokonanie zmiany merytorycznej orzeczenia spowodowało konieczność korekty rozstrzygnięcia co do kosztów procesu. W odniesieniu do kosztów postępowania przed Sądem I instancji Sąd Okręgowy zastosował – analogicznie jak Sąd Rejonowy – zasadę stosunkowego rozdzielenia przewidzianą w art. 100 k.p.c. Sąd przyjął, że powódka wygrała proces w ok. 52% (11.540/22.152). Koszty poniesione przez powódkę wyniosły 5.982 złote (opłata od pozwu w kwocie 982 złote oraz zaliczka w kwocie 5.000 złotych). Na koszty poniesione przez pozwanego złożyło się natomiast wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 2.400 złotych. Łącznie poniesione przez strony koszty procesu wyniosły zatem 8.382 złote. Powódka powinna ponieść 48% tej kwoty, to jest 4.023,36 zł, natomiast poniosła 5.982 złote. Z tego powodu Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki różnicę pomiędzy wskazanymi kwotami, to jest 1958,64 złote.

Podobnej korekcie podlega rozstrzygnięcie co do nieuiszczonych kosztów sądowych, co do których odpowiednie zastosowanie znajduje art. 100 k.p.c. Wyniosły one łącznie 5.715,38 złotych (k. 193 – 5411,41 zł, k. 263 – 176,97 zł oraz opłata od rozszerzonej części powództwa – 127 zł). Pozwany powinien ponieść 48% wskazanych kosztów, a zatem 2.972 złote, zaś powódka pozostałą część (52%) w wysokości 2743,38 złotych.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Pozwany poniósł koszty postępowania apelacyjnego w kwocie 2.441 zł, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 1.800 złotych zgodnie z § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, a nadto opłatę od apelacji w kwocie 641 złotych. Apelacja pozwanego okazała się zasadna w ok. 10%, co uzasadnia zasądzenie od powódki (która nie poniosła kosztów związanych z apelacją pozwanego) na rzecz pozwanego 10% poniesionych kosztów, w kwocie 244,10 złotych. Powódce nie są natomiast należne od pozwanego żadne koszty postępowania apelacyjnego, albowiem wywiedziona przez nią apelacja okazała się w całości bezzasadna.