

Sygn. akt III Ca 1276/14, III Ca 1277/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Hupa - Dębska (spr.)

Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędzia SR (del.) Barbara Konińska

Protokolant Monika Piasecka

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko U. K.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 18 lutego 2014r., sygn. akt I C 813/13

1. z apelacji powódki zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 2 o tyle, że w punkcie 1 odsetki ustawowe zasądza od dnia 22 sierpnia

2012r.,

b) w punkcie 3 w ten sposób, że ustala, iż powódka ponosi koszty procesu w 5/6 (pięciu szóstych) częściach, a pozwana ponosi te koszty w 1/6 (jednej szóstej) części, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Rejonowym w Gliwicach;

2. oddala apelację powódki w pozostałym zakresie;

3. oddala apelację pozwanej;

4. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 690 zł (sześćset dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Barbara Konińska SSO Magdalena Hupa – Dębska SSO Leszek Dąbek

## UZASADNIENIE

Gmina G. pozwem z dnia 14 stycznia 2013 r. domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanych U. K., W. G. i M. G. solidarnie kwoty 31.144,85 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz z kosztami

procesu. Wskazała, że dochodzona pozew kwota stanowi należność za prowadzenie przez nią spraw pozwanych bez zlecenia w okresie od 1 czerwca 2006 r. do 31 lipca 2009 r., gdy wykonywała zarząd ustawowy względem nieruchomości pozwanych, ponosząc jego koszty, jak również koszty wykonywania bieżących remontów oraz uiszczając obciążające nieruchomości daniny publiczne. W związku z tym, że korzyści w postaci wpłat najemców w wysokości 230.178,66 zł nie pokryły w całości kosztów zarządzania nieruchomością wynoszących 261.323,51 zł, a pozwani nie uregulowali różnicy, powódka zażąda jej zasądzenia na swoją rzecz.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 22 stycznia 2013 r. uwzględniono powództwo w całości.

Sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty wniosła pozwana U. K. zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Zarzuciła, że powódka nie prowadziła jej spraw właściwie i z należytą starannością, nie uzgadniała z nią sposobu prowadzenia zarządu oraz nakładów, generowała zbyt wysokie koszty zarządu. Ostatecznie pozwana nie kwestionowała poniesionych przez powódkę wydatków na media i w zakresie podatku od nieruchomości, jak również osiągniętych wpływów z nieruchomości. Kwestionowała natomiast wysokość kosztów zarządu i remontów. Zgłosiła też zarzut przedawnienia roszczenia jako związanego

z działalnością gospodarczą powódki.

Postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2013 r. uchylono w/w nakaz zapłaty

w postępowaniu upominawczym co do pozwanego M. G. i odrzucono pozew wobec tego pozwanego, z uwagi na jego śmierć przed wytoczeniem powództwa. Wobec pozwanego W. G. nakaz ten uprawomocnił się z dniem 12 lutego 2013 r.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach zasądził od pozwanej U. K. na rzecz powódki Gminy G. kwotę 5.190,80 zł

z ustawowymi odsetkami od dnia 7 lutego 2013 r. do dnia zapłaty, z tym że pozwana została zobowiązana do zapłaty powyższego solidarnie z W. G., wobec którego został wydany prawomocny nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 22 stycznia 2013 r. w sprawie I Nc 39/13. W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił, a nadto zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę

2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to zapadło przy ustaleniu, że do dnia 8 lipca 2010 r. nieruchomość położona w G. przy ulicy (...), obejmująca działkę nr (...) o powierzchni 0,2908 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...), stanowiła współwłasność m.in. U. K., W. G.

i M. G., którzy zostali współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości

z udziałami po 1/6 części w dniu 21 lutego 1988 r., wskutek dziedziczenia po zmarłym w tej dacie ojcu J. G., co zostało stwierdzone prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 26 marca 2008 r., zapadłym w sprawie o sygn. II Ns 2291/07. Wcześniej nieruchomość stanowiła własność dziadka pozwanych – P. G..

Dalej ustalił Sąd, że decyzją Kierownika Wydziału Gospodarki Komunalnej

i Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w G. z dnia 12 kwietnia 1989 r., na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 30, poz. 165 ze zm.) stanowiąca własność P. G. nieruchomość położona w G. przy ul. (...) została przejęta w zarząd Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.

W uzasadnieniu decyzji stwierdzono, że budynek posadowiony na nieruchomości był administrowany przez (...) Zrzeszenie (...), jednakże od czasu rozwiązania tego zrzeszenia pozostaje bez administracji. Wskazano, że właściciel nieruchomości zmarł, a jego syn J. G. wyjechał za granicę. W związku z przejęciem nieruchomości na mocy wskazanej decyzji przez Gminę G., czynności zarządu były

w stosunku do nieruchomości wykonywane przez jej zakład budżetowy – Miejski Zarząd (...) w G.. Na podstawie uchwały nr XLVI/757/98 Rady Miejskiej

w G. z dnia 18 czerwca 1998 r., zakład budżetowy Zarząd (...)

w G. został przekształcony w spółkę prawa handlowego – Zarząd (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w G.. Zgodnie z tą uchwałą, z zasobów Zarządu (...) wyłączono budynki i budowle, stanowiące zasoby lokalowe Gminy G., w tym nieruchomość przy ul. (...) w G. i postanowiono zlecić sprawowanie zarządu tymi zasobami nowopowstałej Spółce, na podstawie odrębnej umowy.

Ustalił też Sąd, że Gmina G. nie dysponuje odpowiednimi służbami czy jednostkami, które w ramach jej struktur trudniłyby się sprawowaniem zarządu nad nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy, jak i przejętymi przez nią w zarząd. Czynności zarządu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy G. sprawuje utworzona w tym celu Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. - Zarząd (...), która profesjonalnie zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami należącymi do Gminy G. na podstawie umowy. Zgodnie z jej treścią, powódka powierzyła (...) Sp. z o.o. zarządzanie zasobami budynkowymi Gminy, które ma polegać na podejmowaniu wszelkich decyzji

i dokonywaniu czynności prawnych, faktycznych i procesowych, zmierzających do prawidłowego utrzymania zarządzanych nieruchomości, w szczególności zawierania

i rozwiązywania umów najmu, dochodzenia i egzekwowania we właściwym trybie należności z tytułu najmu i pozostałych tytułów, występowania przed sądem w sprawach: o rozwiązanie stosunku najmu i nakazanie opróżnienia lokalu, zapłatę zaległości, wstąpienie w stosunek najmu, zwrot kaucji mieszkaniowych. Na mocy zawartej umowy Spółka zobowiązała się do wykonywania czynności administracyjnych, eksploatacyjnych, technicznych i remontowych, w niej wymienionych. Strony umowy uzgodniły, że powódka będzie wypłacać Zarządcy miesięczne wynagrodzenie ryczałtowo-ilościowe za czynności administrowania, eksploatacyjne, techniczne, utrzymania zasobów lokalowych, w określonej wysokości wyliczonej według stawki miesięcznej za metr kwadratowy faktycznie zarządzanej powierzchni użytkowej lokali – w przypadku lokali mieszkalnych i użytkowych od 2005 r. do 2008 r. w wysokości 2,20 zł netto/1m<sup>2</sup>, a od 2009 r. w wysokości 2,42 zł netto/1m<sup>2</sup> oraz

w przypadku garaży i komórek w wysokości 0,50 zł netto/1m<sup>2</sup>, a wynagrodzenie miało być wypłacane na podstawie wystawionych przez Spółkę faktur VAT. Ponadto powódka zobowiązała się do zwrotu poniesionych przez Zarządcę kosztów remontów ujętych

w planach remontów, gdy wartość naprawy przekroczy 500 zł netto, po przedłożeniu faktury VAT wraz z kompletem dokumentów (podpisanego protokołu odbioru prac), jak również kosztów remontów lokali będących w najmie w zakresie obciążającym wynajmującego

i dokumentacji technicznej remontów niezbędnej do ich wykonania oraz dokumentacji inwentaryzacyjnej (§ 16 umowy). Gmina jest również zobowiązana ponosić: opłaty za media (od 2009 r. z wyłączeniem energii elektrycznej), koszt zakupu koks, gazu, oleju do produkcji ciepła, koszty związane z usługami wywozu nieczystości stałych, wielkogabarytowych oraz płynnych, koszty wycinki i prześwietlenia drzew, koszty związane z usługami zleconymi podwykonawcom w zakresie rozliczania kosztów dostawy ciepła, koszty zabezpieczenia

i ochrony lokali i budynków, od 2008 r. koszty dzierżawy terenów na potrzeby funkcjonowania zarządzanych nieruchomości (§ 17 pkt 1). Spółka miała także obciążyć powódkę ponoszonymi kosztami i opłatami w związku z toczącymi się postępowaniami sądowymi i egzekucyjnymi (§ 17 pkt 2). Zgodnie z § 17 pkt 3 umowy koszty nie wymienione w § 16 pkt 1-5 i § 17 pkt 1-2 umowy Zarządca miał pokrywać z wypłacanego mu wynagrodzenia. Umowa była regularnie odnawiana, a zakres obowiązków pozostawał bez zmian.

Następnie Sąd pierwszej instancji ustalił, że poniesione przez powódkę koszty zarządu nieruchomością przy ul. (...) w G., w tym wynagrodzenie Zarządcy oraz koszty wskazanych w umowie czynności powierzonych w ramach zawartej

z powódką umowy, nie podlegających pokryciu przez Zarządcę z otrzymywanego wynagrodzenia ryczałtowego, wyniosły: od 1 czerwca 2006 r. do 31 grudnia 2006 r. - 35.644,04 zł, od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007r. - 61.104,08 zł, od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. - 61.104,08 zł, od 1 stycznia 2009 r. do 31 lipca 2009 r. - 39.204,20 zł.

Do 2006 r. w budynku przy ul. (...) w G. był tylko jeden, bardzo duży lokal użytkowy o powierzchni 1.674,53 m<sup>2</sup>. W 2006 r. podzielono ten lokal na mniejsze lokale użytkowe, co spowodowało wzrost wpływów z najmu lokali użytkowych w budynku za lata kolejne. W okresie od lipca do grudnia 2006 r. wpływy z nieruchomości wyniosły 11.019,70 zł, w 2007 r. - 67.041,87 zł, w 2008 r. - 86.264,20 zł, zaś w okresie od stycznia do miesiąca lipca 2009 r. - 65.852,89 zł. Aktualnie nieruchomość przy ul. (...) w G. składa się z 16 lokali mieszkalnych i 11 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 2.311,78 m<sup>2</sup> oraz komórki o powierzchni 12,18 m<sup>2</sup>.

Z uwagi na to, że nieruchomość przy ul. (...) znajdowała się w tzw. „zarządzie tymczasowym” Gminy G., (...) Sp. z o.o. w G. sprawując zarząd przeprowadziła jedynie remonty mające na celu usunięcie awarii, remonty zapobiegające zagrożeniom dla życia i zdrowia oraz takie, które zabezpieczały nieruchomość przed degradacją. Do powyższych prac remontowych wykonanych przez zarządcę należą:

- na przełomie 2006 i 2007 roku naprawy obróbek blacharskich na dachu budynku mieszkalnego - prace wykonała firma (...), koszt prac wyniósł 2.103,15 zł brutto,

- w kwietniu i maju 2007 r. wymiana tynków i wykonanie docieplenia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) - prace wykonała firma (...), koszt prac wyniósł 3.841,69 zł brutto,

- w maju 2007 r. roboty ogólnobudowlane m.in. w dwóch mieszkaniach przy ul. (...) (lokal (...)), prace te polegały na wymianie podłóg (lokal nr (...)), naprawie sufitów

i elementów z tym związanych (lokal nr (...)) - prace wykonała firma (...).U.H. Dom - (...) G. K., koszt prac łącznie wyniósł 12.893,06 zł brutto, w tym naprawa podłogi

w lokalu nr (...) - 5.747,08 zł netto, naprawa podłogi w lokalu nr (...) - 3.964,02 zł netto, naprawa sufitu w lokalu nr (...) - 2.338,49 zł netto,

- w marcu i kwietniu 2007 r. wymiana stolarki okiennej (sześć okien) na klatkach schodowych w budynku - prace wykonała firma (...) S.C., łączny koszt prac wyniósł 6.886,51 zł brutto,

- w styczniu 2009 r. awaryjne rozmrożenie instalacji wodnej prowadzącej do lokali użytkowych w oficynie budynku przy ul. (...) - prace wykonała firma (...)

w G., koszt prac wyniósł 2.674,98 zł brutto.

Łączny koszt wskazanych prac i remontów poniesionych przez powódkę wyniósł 28.399,38 zł brutto. Dodatkowo, powódka w okresie od 1 czerwca 2006 r. do 31 lipca 2009 r. poniosła na nieruchomość przy ul. (...) w G. łącznie koszty w wysokości 34.449,07 zł tytułem opłat za media i w kwocie 1.418,66 zł tytułem podatku od nieruchomości. Z kolei osiągnięty w tym okresie dochód z nieruchomości wyniósł 230.178,66 zł.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, iż pozwana w okresie od 6 września 2004 r. do 9 stycznia 2009 r. kontaktowała się z powódką w drodze pism oświadczając m.in., że jest córką J.

i O. G., zstępną P. G., przedwojennego właściciela zarządzanej nieruchomości, wskazała na rodzeństwo - M. G. i W. G., którzy udzielili jej pełnomocnictwa do reprezentowania w sprawach związanych z nieruchomością położoną w G. przy ul. (...). Nadmienila, że postępowanie spadkowe po rodzicach nie zostało przeprowadzone. Ponadto pozwana zwróciła się do (...) Sp. z o.o. w G. „o podanie szczegółowego rozliczenia nieruchomości przy ul. (...)”, wskazując, że dokument ten jest jej potrzebny celem przedłożenia w Sądzie Rejonowym do postępowania spadkowego oraz wniosła

o zaprzestanie przez powódkę działań zmierzających do sprzedaży w części lub w całości, podziału, wywłaszczenia, itp. a dotyczących nieruchomości położonej w G. przy ul. (...). Ostatecznie pozwana poinformowała Gminę G. pismem z dnia 9 stycznia 2009 r. o zakończeniu postępowania spadkowego postanowieniami z dnia 24 lipca 2007 r. i 26 marca 2008 r. i osobach spadkobierców oraz założeniu księgi wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości, w miejsce prowadzonego dotychczas Zbioru Dokumentów. Jednocześnie zwróciła się o informację co do możliwości odbioru odziedziczonej po ojcu nieruchomości.

Dnia 2 września 2009 r. powódka przekazała pozwanym, reprezentowanym przez R. B., nieruchomość położoną w G. przy ul. (...), wydając także dotyczącą jej dokumentację. Pismem z dnia 10 listopada 2009 r. pozwana zwróciła się do (...) Sp. z o.o. o szczegółowe rozliczenie z zarządzania nieruchomością za ostatnie 5 lat wraz z kopiami faktur. W odpowiedzi (...) sp. z o.o. wskazał, że wraz

z przekazaniem nieruchomości wydano pozwanej rozliczenie kosztów za okres 3 lat oraz że nie ma możliwości przekazania kopii faktur dotyczących wody i kanalizacji, gdyż są one ujęte w fakturze zbiorowej dla wielu nieruchomości. Do pisma załączono kopie faktur VAT za przeprowadzone remonty. Następnie, wobec wątpliwości pozwanej, pismem z dnia 22 marca 2010 r. (...) wyjaśnił, jakie koszty powódka poniosła w związku z zarządzeniem nieruchomością. Natomiast pismem z dnia 15 czerwca 2010 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 31.144,85 zł tytułem poniesionych wydatków na nieruchomość w okresie od 1 czerwca 2006 r. do 31 lipca 2009 r., których nie pokryły uzyskane z nieruchomości w tym okresie dochody. Do dnia dzisiejszego dochodzona pozwem kwota nie została uiszczona.

Powyższe ustalenia poczynił Sąd w oparciu o wskazane, niekwestionowane dokumenty oraz zeznania świadków, przy czym część okoliczności przyjął jako bezsporne.

Doprowadziły one Sąd pierwszej instancji do przekonania o częściowej zasadności zgłoszonego roszczenia, które ocenił przez pryzmat przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Odwołał się do przepisu art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, uchylającej ustawę na podstawie której wydano decyzję administracyjną oddającą nieruchomość znajdującą się przy ul. (...) w G. w zarząd, tj. ustawę z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r., Nr 30, poz. 165 ze zm.). Zgodnie z treścią ustawy zmieniającej, z dniem wejścia w życie tego aktu, do czynności jednostek zarządzających nieruchomościami na mocy decyzji administracyjnych, wydanych na podstawie art. 25 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. Prawo lokalowe, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Mając na względzie materiał zgromadzony w toku postępowania dowodowego, jak również treść art. 752 kc i 753 kc uznał Sąd, że brak jest podstaw do postawienia powódce skutecznego zarzutu prowadzenia zarządu nieruchomością bez należytej staranności, a także w sposób generujący zbyt wysokie koszty. Wskazał, że nieruchomość przy ul. (...) była jedną z wielu nieruchomości pozostających w zasobach powódki, a powierzenie zarządu tą nieruchomością wyspecjalizowanemu podmiotowi prawa prywatnego - spółce prawa handlowego, nie stanowiło odstępstwa od zwykłego gospodarowania tego rodzaju mieniem gminy. Miał na uwadze, że Gmina w ramach swojej struktury organizacyjnej nie posiada jednostek zajmujących się zarządzeniem. Podkreślił, że pozwana nie wykazała, aby koszty zarządu sprawowanego przez innych zarządców były niższe.

Oceniając wysokość poniesionych kosztów remontów stwierdził Sąd, że nie miały one charakteru generalnego, a jedynie naprawczy, zmierzający do zabezpieczenia budynku pochodzącego z 1898 r. przed degradacją. Ich wysokość oraz zasadność została przez powódkę wykazana w toku postępowania. Bezzasadny zdaniem Sądu Rejonowego okazał się również zarzut dotyczący samowolnego przeprowadzania remontów, skoro do chwili przedstawienia postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku pozwana nie udowodniła swych praw do spadku, stosownie do art. 1027 kc. Miał też na uwadze, że wcześniejsza korespondencja stron nie zawierała żadnych zaleceń dla powódki, co do sposobu prowadzenia spraw nieruchomości, a dotyczyła jedynie żądania rozliczenia bądź powstrzymania od sprzedaży nieruchomości. W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy wykluczył przyjęcie, że powódka prowadziła sprawy pozwanej wbrew jej woli, a zatem nie ziszczyły się przesłanki z art. 754 kc.

Sąd Rejonowy uznając, iż wszelkie wydatki poniesione przez powódkę na nieruchomości miały charakter celowy, a czynności podejmowane przez powódkę stanowiły działanie na korzyść pozwanej, za w pełni zasadne w świetle art. 753 § 2 kc uznał żądanie Gminy w zakresie zwrotu od właścicieli nieruchomości kwoty 31.144,85 zł, stanowiącej różnicę pomiędzy kosztami i wydatkami poniesionymi na nieruchomość, a dochodem z tej nieruchomości. Stwierdził jednak, że pozwana U. K., jako współwłaścicielka nieruchomości w 1/6 części odpowiada wobec powódki za zapłatę jedynie 1/6 powyższej kwoty (5.190,80 zł), stosownie do art. 207 kc. Brak jest też podstaw dla uznania, że zobowiązanie pozwanej ma charakter solidarny z pozostałymi współwłaścicielami i każdy

z nich odpowiada za zwrot na rzecz powódki kwoty 31.144,85 zł solidarnie z pozostałymi współwłaścicielami. Dług powstał bowiem po śmierci spadkodawców i nie obciąża spadku,

a współwłaściciele w częściach odpowiadających ich udziałom we współwłasności.

Za bezskuteczny uznał Sąd podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia. Wskazał, że sporne roszczenie nie należy do kategorii roszczeń okresowych, jak również związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, a zatem przedawni się

z upływem 10 lat od dnia wymagalności, stosownie do art. 118 kc. Podkreślił, że powódka sprawowała zarząd nieruchomością w oparciu o decyzję administracyjną, był to zarząd ustawowy, nie nakierowany na uzyskanie korzyści finansowych. Nawiązując do daty wydania nieruchomości stwierdził Sąd, że powództwo zostało wytoczone przed upływem terminu przedawnienia, zatem pozwana nie może uchylić się od spełnienia świadczenia w oparciu

o art. 117 § 2 kc.

O ustawowych odsetkach Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o art. 481 § 1 i 2 kc oraz art. 455 kc, zasądzając je od kwoty należności głównej od dnia 7 lutego 2013 r., tj. z upływem 7 dni od daty doręczenia pozwanej odpisu pozwu, kiedy to zdaniem Sądu pierwszej instancji nastąpiło pierwsze wezwanie do zapłaty, zawierające pełną dokumentację żądanej kwoty, pozwalającej na weryfikację zasadności żądania.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Rejonowy oparł na podstawie art. 100 kpc, nakładając obowiązek zwrotu całości poniesionych przez pozwaną kosztów procesu na powódkę. Przyjął, że skoro pozwana przegrała jedynie w 1/6 części, to zasadniczo jest stroną wygrywającą, co uzasadnia całkowity zwrot na jej rzecz kosztów, które poniosła w kwocie 2.417 zł.

Apelacje od powyższego wyroku wywiodły obie strony.

Powódka zaskarżyła go w części – co do pkt. 2 i 3, zarzucając mu naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 455 kc w zw. z art. 381 kc, poprzez błędną ich wykładnię polegającą na przyjęciu, że datą wymagalności roszczenia jest 7 dzień od daty doręczenia odpisu pozwu, a doręczenie odpisu pozwu stanowi pierwsze wezwanie pozwanej do zapłaty wraz z kompletem dokumentów pozwalających na pełną weryfikację zasadności żądania. Zdaniem apelującej, z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że żądana kwota została pozwanej udokumentowana jeszcze przed wezwaniem jej do zapłaty w dniu 27 lipca 2012 r., a mianowicie w dniu 14 czerwca 2010 r. oraz w zawezwaniu do próby ugodowej

z 6 września 2011 r. w sprawie prowadzonej przed Sądem Rejonowym w Gliwicach o sygn. akt I Co 214/11, co uzasadnia zasądzenie odsetek zgodnie z żądaniem pozwu, tj. od dnia 22 sierpnia 2012 r. Następnie powódka podniosła zarzut naruszenia przepisów postępowania - art. 100 kpc i art. 102 kpc poprzez ich niezastosowanie, podczas gdy w niniejszej sprawie względy słuszności przemawiały za odstąpieniem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu i za wzajemnym zniesieniem tych kosztów. W ocenie powódki za przyjęciem w/w stanowiska przemawia niewłaściwa postawa pozwanej, odmawiającej powódcie zapłaty jakiegokolwiek sumy wynikającej z prowadzonego zarządu nieruchomością, co miało na celu przedłużenie sporu, pomimo że pozwana od 2009 r. prowadziła korespondencję z powódką w zakresie sprawowania zarządu przedmiotową nieruchomością. Wreszcie podniosła

zarzut naruszenia art. 233 kpc przez przyjęcie za zasadne nałożenie na powódkę obowiązku zwrotu całości kosztów procesu.

W oparciu o te zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 2 przez zasądzenie w pkt 1 wyroku od pozwanej na rzecz powódki kwoty 5.190,80 zł

z ustawowymi odsetkami od dnia 22 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 3 poprzez wzajemne zniesienie między stronami kosztów procesu przed Sądem pierwszej instancji. Nadto domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu za drugą instancję według norm prawem przepisanych. Ewentualnie wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie

o kosztach postępowania odwoławczego.

Pozwana zaskarżyła wyrok w części zasądzającej – co do pkt 1, zarzucając mu naruszenie: art.118 kc poprzez nieuwzględnienie podniesionego zarzutu przedawnienia roszczenia dochodzonego przez powódkę, ściśle związanego z prowadzeniem przez nią działalności gospodarczej polegającej na zarządzaniu nieruchomościami; art. 752-754 kc poprzez przyjęcie, iż powódka prowadziła sprawy związane z zarządzaniem nieruchomością pozwanej z zachowaniem należytej staranności i zgodnie z jej prawdopodobną wolą

w zakresie wykonywania remontów. Nadto zarzuciła uchybienie przepisom postępowania:

art.73 § 2 kpc przez nieuwzględnienie, iż do pozwanych nie mają zastosowania zasady

o współuczestnictwie jednolitym, a nadto różnicowanie ich sytuacji w zakresie solidarnej odpowiedzialności za zobowiązania względem zarządcy działającego bez zlecenia; art. 232 kpc poprzez zaniechanie wyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy, w tym braku należytej dokumentacji technicznej (np. książki obiektu) przy bezpodstawnym przyjęciu, iż roszczenie powódki jest zasadne; art. 227 kpc i art. 233 kpc polegające na wydaniu wyroku bez rozważenia w sposób bezstronny i wszechstronny wszystkich twierdzeń przedstawionych przez powódkę.

Z uwagi na w/w zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w zaskarżonej części i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie wniosła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sad pierwszej instancji, z pozostawieniem temu Sądowi decyzji w sprawie zasądzenia kosztów postępowania.

Obie strony wniosły o oddalenie apelacji przeciwnika.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja powódki zasługiwała na częściowe uwzględnienie, natomiast apelacja pozwanej jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, które w znakomitej części były bezsporne pomiędzy stronami, dlatego też Sąd Odwoławczy przyjął je za własne.

Odnosząc się do apelacji strony powodowej, należy podzielić zawarty w niej zarzut naruszenia art. 455 kc, przy ustaleniu wymagalności roszczenia powódki. Zgodnie z treścią w/w regulacji, świadczenia których termin zapłaty nie jest określony, stają się wymagalne

z chwilą wezwania do zapłaty. Przepis ten nie uzależnia skuteczności wezwania od jego udokumentowania. W szczególnych okolicznościach, przy zastosowaniu art. 5 kc, można pokusić się o przyjęcie późniejszego terminu wymagalności świadczenia nieudokumentowanego, niemniej w przekonaniu Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie

takie szczególne okoliczności nie występują, a w każdym razie pozwana nie wykazała ich zaistnienia. Jak ustalono, powódka kilkakrotnie wzywała pozwaną do zapłaty dochodzonej kwoty, co nie spotkało się z reakcją pozwanej, również w zakresie ewentualnego zweryfikowania żądań powódki. Zasadnie zatem powódka wiąże żądanie zasądzenia odsetek od dnia 22 sierpnia 2012 r. z ostatnim wezwaniem przedsądowym, które nastąpiło w lipcu 2012 r. i w tym zakresie apelacja musiała odnieść skutek.

Należało również uwzględnić częściowo zarzuty apelacji powódki odnoszące się do rozstrzygnięcia o kosztach procesu. W przekonaniu Sądu Okręgowego utrzymanie się

z roszczeniem w 1/6 części nie stanowi o tym, że przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części żądania, zwłaszcza gdy co do zasady argumentacja odnosząca się do poniesionych kosztów zarządu nieruchomością została przyjęta za zasadną. Powyższe jednak nie usprawiedliwia – jak tego chce apelująca – wzajemnego zniesienia między stronami kosztów procesu. Zdaniem Sądu Okręgowego, przy ustalonym stopniu utrzymania się stron w swych stanowiskach, zasadnym jest stosunkowe rozdzielanie tych kosztów zgodnie ze stopniem wygrania sprawy, stosownie do art. 100 zd. kpc w związku z art. 98 kpc. Dlatego w oparciu

o powyższe regulacje w związku z art. 108 § 1 zd. 2 kpc rozstrzygnięto o zasadzie ponoszenia przez strony kosztów procesu, obciążając nimi powódkę w 5/6 częściach, a pozwaną w 1/6 części, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, dalej idące żądanie apelującej w tym zakresie uznając za bezzasadne.

Sąd Okręgowy nie podzielił natomiast żadnego z zarzutów apelacji strony pozwanej.

Za chybiony uznać należy zarzut nieuwzględnienia zgłoszonego przez pozwaną zarzutu przedawnienia. Jak słusznie wskazał Sąd pierwszej instancji, sprawowanie przez powódkę zarządu znajdującego źródło w ustawie, nie ma charakteru działalności nakierowanej na osiągnięcie zysku dla powódki. Nawet, gdyby zarządzana nieruchomość przynosiła zyski, to stosownie do art. 753 § 2 kc przypadłyby one właścicielom nieruchomości, w tym pozwanej proporcjonalnie do jej udziału. Prowadzenie przez powódkę zarządu nieruchomością pozwanej na mocy decyzji administracyjnej, przy zastosowaniu do tej działalności przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, nie było zatem nakierowane na osiągnięcie zysku, a tym samym pozbawione jest immanentnej cechy prowadzenia działalności gospodarczej. Roszczenia powódki nie można zatem zakwalifikować jako związanego

z prowadzeniem działalności gospodarczej, co każe przyjąć, że ulega ono przedawnieniu

z upływem lat dziesięciu, a nie trzech. Tak też przyjął Sąd pierwszej instancji, nie uchybiając regulacji art. 118 kc.

Nie znajduje również odzwierciedlenia w zgromadzonym materiale dowodowym zarzut prowadzenia przez powódkę spraw pozwanych bez zachowania należytej staranności oraz wbrew prawdopodobnej ich woli w zakresie wykonywania remontów. Brak zaoferowania przez stronę pozwaną jakichkolwiek środków dowodowych potwierdzających powyższy zarzut, czyni tak stawiane zastrzeżenia gołosłownymi. Pozwana nawet nie wskazała, jaka była jej wola, w czym przejawiała się sprzeczność jej woli ze sposobem sprawowania zarządu przez powódkę, bądź też które czynności powódki cechował brak należytej staranności. Powyższe nie wynika też materiału dowodowego, zatem również zarzut uchybienia postanowieniom art. 752 kc i 754 kc uznać trzeba za chybiony.

Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 73 § 2 kpc jest o tyle niezrozumiały, że uwzględnienie stanowiska pozwanej prowadziłyby do większego jej obciążenia aniżeli nastąpiło to w zaskarżonym orzeczeniu. Przepis ten w ocenie Sądu nie ma zastosowania

w niniejszej sprawie, toteż nie doszło do jego naruszenia.

Nie zasługują w końcu na uwzględnienie dalej podnoszone zarzuty dotyczące naruszenia art. 227 kpc, art. 232 kpc oraz art. 233 kpc, przez zaniechanie wyjaśnienia wszystkich okoliczności istotnych, w tym braku należytej dokumentacji technicznej



i przyjęcie zasadności roszczenia powódki bez rozważenia przedstawionych twierdzeń. Przede wszystkim podkreślić należy, że apelująca w żaden sposób nie uzasadniła zgłoszonego zarzutu naruszenia art. 227 kpc i art. 233 kpc, zatem samo ogólne jego podniesienie nie pozwala na jego ocenę i czyni go bezskutecznym. Niemniej wskazać należy, że po złożeniu przez powódkę dokumentacji odnoszącej się do wydatków poniesionych przez nią na nieruchomości, pozwana w istocie tej dokumentacji nie kwestionowała, zarzucając jedynie brak uzgadniania prac remontowych z właścicielami oraz brak posiadania książki obiektu. Przy ustaleniu w oparciu o szereg przedłożonych dokumentów, w tym umów i faktur, że przeprowadzone remonty były zasadne i pociągnęły za sobą uznane za właściwe koszty, brak zachowania formalizmu w zakresie wpisów do książki obiektu, nie przesądza o wadliwości ustalenia o dokonanych rzeczywiście remontach i ich kosztach, skoro wynikają one

z całokształtu materiału zgromadzonego w sprawie.

***Wobec powyższego apelację powódki częściowo uwzględniono i na podstawie art. 386 § 1 kpc zmieniono zaskarżony wyrok we wskazanym zakresie, oddalając dalej idącą apelację powódki jako bezzasadną, stosownie do art. 385 kpc. Z kolei bezzasadną apelację pozwanej oddalono w całości na podstawie art. 385 kpc.***

***O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono po myśli art. 98 kpc i art. 100 kpc w związku z art. 108 § 1 kpc, zasądzając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 690 zł tytułem zwrotu tych kosztów, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania odwoławczego. Ze swą apelacją powódka utrzymała się bowiem niemal***

***w całości oraz w całości wygrała postępowanie odwoławcze z apelacji pozwanej. Na zasądzoną kwotę złożyły się opłata od apelacji (30 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódki (60 zł + 600 zł), ustalone stosownie do § 6 pkt 1 i 4 w związku 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.***

SSR(del.) Barbara Konińska SSO Magdalena Hupa-Dębska SSO Leszek Dąbek