

Sygn. akt I ACa 1298/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Alicja Myszkowska

Sędziowie: SA Anna Cesarz (spr.)

SO (del.) Iwona Jamróz - Zdziubany

Protokolant: stażysta Ewa Borysewicz

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2018 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ł.

przeciwko D. M., M. M. (1) i K. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 20 lipca 2017 r. sygn. akt I C 69/14

1. oddala apelację,

2. nie obciąża pozwanych kosztami zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym na rzecz strony powodowej.

Sygn. akt I ACa 1298/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 20 lipca 2017 roku Sąd Okręgowy w Łodzi s sprawie z powództwa Gminy Ł. przeciwko D. M., M. M. (1) i K. M. o zapłatę, zasądził od K. M. i M. M. (1) solidarnie na rzecz Gminy Ł. kwotę 61.511 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 20 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 5.609 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu; zasądził od D. M. na rzecz Gminy Ł. kwotę 15.377,80 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 20 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1.402,30 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Sąd Okręgowy w Łodzi od D. M. kwotę 69 złotych a od K. M. i M. M. (1) solidarnie kwotę 276 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od uwzględnionej części powództwa; nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi z zasądzonego w pkt 1. wyroku na rzecz Miasta Ł. świadczenia kwotę 137,29 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od oddalonej części powództwa.

Powyższe orzeczenie poprzedziły ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne:

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta KW Nr (...) została nabyta przez pozwanych M. M. (1) i K. M. w 8/10 częściach na prawach

wspólności ustawowej oraz przez D. M. w 2/10 częściach na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 25 sierpnia 2011 roku przed notariuszem K. T. rep. A 4570/2011.

W §2 pkt c umowy sprzedaży sprzedający oświadczyli, że posiadają zaległość z tytułu zarządu przedmiotową nieruchomością na łączną kwotę około 70.000 złotych wobec Administracji (...) Ł. (...) z siedzibą w Ł..

Strony umowy w §7 zgodnie oświadczyły, że K. i M. małżonkowie M. oraz D. M. przejmują w całości dług strony sprzedającej wobec Administracji (...) Ł. (...) z siedzibą w Ł. przy ulicy (...) wynoszący około 70.000 złotych i wstępują solidarnie w miejsce strony sprzedającej jako dłużnicy.

W §2 pkt k umowy stwierdzono, że przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana i znajduje się na niej czterokondygnacyjna kamienica - niepodpiwniczona, wybudowana w 1930 roku oraz budynek gospodarczy - murowany, dwukondygnacyjny, wybudowany w 1917 roku, przy czym wszystkie budynki wymagają generalnego remontu.

W dniu 25 sierpnia 2011 roku M. i K. małżonkowie M. udzielili pełnomocnictwa D. M. min. do zarządu i administracji nabytą nieruchomością.

Przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w zarządzie sprawowanym przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Ł. w Ł..

W dniu 14 października 2011 roku doszło do przekazania zarządu przedmiotową nieruchomością jej właścicielom.

W protokole odbioru stwierdzono, iż na terenie nieruchomości znajduje się:

- budynek mieszkalny o numerze inwentarzowym 4-110. (...)— (...), wybudowany w konstrukcji murowanej, czterokondygnacyjny, niepodpiwniczony, stropy drewniane, dach drewniany, wyposażony w instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną, gazową, ogrzewanie piecowe”, wybudowany w 1930 roku, kubatura budynku - 4270,00 m³ powierzchnia zabudowy 325,00 m². W budynku znajdują się 23 lokale mieszkalne;

- budynek gospodarczy o numerze inwentarzowym 4-108- (...) - (...), wykonany w konstrukcji murowanej, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, wyposażony w instalację elektryczną wodno – kanalizacyjną, wybudowany w 1930r.;

- garaż o powierzchni użytkowej 25,07 m² oraz drewniane komórki.

W protokole wskazano, że rozliczenie z tytułu uzyskanych przychodów i poniesionych wydatków na nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...) za okres 01.01.1999 – 31.03.2011 r. stanowi załącznik nr 1, rozliczenie finansowe za okres 01.04.2011 do dnia przekazania, tj. do 14.10.2011r. nastąpi w terminie 3 miesięcy, tj. do 15.01.2011r.

Ustalono, że strona przejmująca zwalnia stronę przekazującą z zobowiązań, które zaciągnęła podczas zarządzania nieruchomością i oświadcza, iż jest wierzycielem w stosunku do najemców lokali mieszkalnych dotyczących zaległości czynszowych i opłat za media po dniu nabycia nieruchomości. Wykaz zaległości czynszowych, ze stanem na dzień przekazania, 14.10.2011r. strona przekazująca przedstawi stronie przejmującej w terminie do dnia 15.11.2011r.

Postanowiono także, że właściciel przejmuje zarząd nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...) z dniem 15.10.2011r. Wszelkie prawa i obowiązki wynikające z administrowania ww. nieruchomością obciążają przejmującego od dnia przejęcia.

Lokale mieszkalne znajdujące się w budynku na przedmiotowej nieruchomości były w złym stanie technicznym. Najemcy wykonywali samodzielnie remonty, wymieniali stolarkę okienną i drzwiową, naprawiali podłogi, ściany, instalacje.

Po przejęciu zarządu nieruchomością przez pozwanych jako właścicieli został wykonany remont budynku mieszkalnego.

Pismem z dnia 6 września 2011 roku strona powodowa poinformowała pozwanego D. M., że wynik rozliczenia zarządu przedmiotowej nieruchomości za czas od dnia 1 stycznia 1999 roku do dnia 31 marca 2011 rok wynosi kwotę 68.853,55 złotych, przesyłając rozliczenie finansowe.

Pismem z dnia 12 stycznia 2012 roku Gmina Ł. - Administracja (...) Ł. – (...) w Ł. wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 101.736,95 złotych, wskazując że stanowi ona stratę jaką wygenerowała przedmiotowa nieruchomość w okresie od 1 stycznia 1999 roku do 14 października 2011 roku, w tym w szczególności w okresie od 1 kwietnia 2011 roku do dnia 14 października 2011 roku kwotę 32.883,40 złotych

Administracja (...) Ł. – (...) w Ł. zarządzała nieruchomością w Ł. przy ulicy (...) nie całkowicie prawidłowo, dlatego, że przez okres 1999 - 2011 zaległości czynszowe osiągnęły wysokość 177.889,80 złotych co stanowi 34% wszystkich naliczonych w tym okresie dochodów.

Przedstawione przez stronę powodową wydatki w okresie od dnia 1 stycznia 1999 roku do dnia 14 października 2011 roku były celowe i niezbędne.

Powódka dokonała rozliczenia kosztów związanych z zarządzaną nieruchomością, uwzględniając naliczone dochody, a następnie dokonała rozliczenia uwzględniają rzeczywiste wpływy gotówkowe z czynszów, czyli pokazane zostały narastająco zaległości czynszowe. Nieruchomość powinna być utrzymywana w należytych stanie technicznym i nie powinno następować pogarszanie jej stanu.

Jak wynika z akt sprawy stan techniczny nieruchomości w momencie jej przekazania właścicielom nie był najlepszy i konieczne były niezbędne prace remontowe. Powódka dokonywała tylko tak naprawę prac w trybie awaryjnym i niezbędnym konserwacyjnym. Brak informacji o prowadzeniu prac których celem byłoby polepszenie standardu budynku i jego użytkowania. Prace które były wykonane nawet nie utrzymywały budynku w stanie nie pogorszonym – budynek ulegał stopniowej degradacji.

Jeżeli przyjmiemy, że zaległości czynszowe w wysokości -177 889,80 zł powinny być uzasadnione przy rozliczeniu zarządu tą nieruchomością, to zaległość z tytułu zarządu wynosi – 72.439,40 złotych. Jeżeli jednak rozliczymy zarząd przedmiotową nieruchomością przy założeniu wpływów z czynszów według naliczeń to zaległość z tytułu zarządu wynosi: 105 450,40 złotych.

Badanie i analiza całej złożonej do akt dokumentacji dotyczącej przeprowadzonych przez poprzedniczkę prawną powódki remontów, zarówno w formie papierowej oraz na płycie CD (DVD) wskazuje, iż w okresie lat 1999-2011 w ramach zarządzania i administrowania przedmiotową nieruchomością były ponoszone różnego rodzaju wydatki.

Poprzedniczka prawna powódki prowadziła w okresie lat 2009-2011 szczegółowe rozliczenia wszelkich kosztów takich jak koszty eksploatacji nieruchomości (budyneków), zarządzania, przeprowadzanych remontów jak i drobnych prac konserwatorskich ,zarówno w systemie własnym jak i zlecanym innym podmiotom gospodarczym (firmom).

Ponadto prowadzono rozliczenia z wszelkich opłat z tytułu dostaw tzw. mediów, podatków ,a także naliczanych i wpływających opłat z tytułu czynszu (najmu) lokali.

Powyższe wskazuje, iż w czasie zarządzania przez powódkę nieruchomością wszelkie rozliczenia wydatków i wpływów realizowano na bieżąco w rozbięciu na poszczególne lata oraz rozliczano wydatki i wpływy narastająco.

W aktach sądowych brak jest dokumentu na okoliczność stwierdzonych nieprawidłowości w tych rozliczeniach – co wskazuje, iż poprzednik prawny powódki prowadził w całym okresie zarządzania w sposób dokładny rozliczenia finansowe nieruchomości, zgodnie z przepisami finansowymi i ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Zastrzeżeń co do sposobu administrowania i zarządzania nieruchomością nie wniesiono również do spisanego przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego z 14.10.2011 roku i przejętych przez pozwanych załączników do tego protokołu.

W latach 1999-2011 poprzednik prawny powódki wydatkował łącznie 38.888,00zł na prace remontowo-budowlano-instalacyjne oraz różnego rodzaju drobne remonty i prace konserwacyjne w obiektach usytuowanych na nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

Ponadto:

- w okresie lat 1999-2011 ogólne koszty eksploatacji budynku wyniosły kwotę około 81.359,00 zł.

- w okresie lat 1999-2011 koszty wszelkich opłat z tytułu dostawy i odbioru tzw. mediów (wod.-kan., energia elektryczna) wynosiły kwotę ok. 183.030,00 zł.

W okresie 13 lat poprzedzających przekazanie nieruchomości pozwany nie wykonywano w budynkach remontów bieżących i kapitalnych, ograniczając konieczne remonty do likwidacji awarii, konserwacji, drobnych prac remontowych, przeglądów technicznych, prac zabezpieczających.

Z dokumentów wynika również, iż uzyskane niskie przychody oraz zaległości czynszowe uniemożliwiły powódce zgromadzenie na przedmiotowej nieruchomości odpowiednich środków finansowych (tzw. odpisów amortyzacyjnych) umożliwiających przywrócenie utraconej, pierwotnej wartości technicznej budynku, poprzez częściowe remonty bieżące, remonty kapitalne, gruntowne naprawy i modernizacje.

Przedmiotowy budynek w okresie zarządzania przez powódkę podlegał stałemu zużyciu naturalnemu wynikającemu z normalnej eksploatacji oraz najprawdopodobniej zużyciu z innych przyczyn powstających najczęściej z nienależytej dbałości przez część użytkowników (najemców).

Biorąc pod uwagę całość zgromadzonych w aktach dokumentów poprzednik prawny powódki, podejmował w ramach posiadanych środków finansowych szereg decyzji dotyczących przeprowadzenia na przedmiotowej nieruchomości wielu drobnych prac remontowych, przeglądów i konserwacji – mających na celu utrzymanie względnie prawidłowego (dostatecznego) stanu technicznego budynku mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ł..

Wszystkie przedstawione do badań dokumenty, dotyczące przeprowadzanych w latach 1999-2011 bieżących drobnych i większych napraw konserwacji, przeglądów technicznych, awarii itp. – były konieczne w celu umożliwienia prawidłowego korzystania przez najemców z lokali mieszkalnych. Wszystkie poniesione przez poprzednika prawnego powódki koszty (wydatki) były zasadne.

Wartość poniesionych nakładów tj. wydatków i kosztów związanych z utrzymaniem i remontem na ocenianej nieruchomości w latach 1999-2003 wynosi: 48.493 złotych. W tym to okresie koszty związane z zarządzaniem przedmiotowej nieruchomości w okresie lat 1999-2003 wyniosły: 22.996,00zł (koszty opłat z tytułu korzystania z mediów z okresu 1999-2003 wyniosły: 40.999,16zł (25.988,40 + 17.659,72 x 0,85).

Strata z tytułu zarządu nieruchomością w okresie od dnia 1 stycznia 1999 roku do dnia 18 listopada 2003 roku wynosi łącznie 24.848,20 złotych (za rok 1999- 6.533,73 złote, za rok 2000 – 622,75 złotych, za rok 2001 – 5.260,08 złotych, za rok 2002 – 9.391,37 złotych , za rok 2003 do dnia 18 listopada – 3.040,27 złotych.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne w szczególności opinie biegłego z zakresu budownictwa lądowego i (...) i biegłego J. K., podkreślając, że wszystkie wymienione w uzasadnieniu dowody nie była kwestionowane przez żadną ze stron.

W tak ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione.

W pierwszej kolejności Sąd wywiódł, że przedmiotowa nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...), a stanowiąca od dnia 25 sierpnia 2011 roku współwłasność pozwanych do dnia 14 października 2011 roku znajdowała się w zarządzie sprawowanym przez stronę powodową, do którego zgodnie z art. 61 ust 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 o najmie lokali stosuje się przepisy k.c. o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Zaznaczył także, że w okresie trwania zarządu gmina miała obowiązek wykonywania wszystkich czynności związanych z należytem, 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.).

W konsekwencji Sąd uznał, że podstawę prawną dla roszczenia strony powodowej stanowi w szczególności art. 753 § 2 zd. 2 k.c., który przewiduje, że jeżeli prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia działał zgodnie ze swoimi obowiązkami w rozumieniu art. 935 k.p.c., może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy.

Odnosząc się zatem do roszczenia powoda, Sąd Okręgowy pierwszej kolejności uwzględnił podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia należności dochodzonych przez stronę powodową za okres od dnia 1 stycznia 1999 roku do dnia 18 listopada 2003 roku. Sąd Okręgowy przytoczając art. 118 k.c. stwierdził bowiem, że w związku z wniesieniem pozwu w dniu 18 listopada 2013 roku stwierdzić należy, iż roszczenia dotyczące należności powstałych w okresie do dnia 18 listopada 2003 roku uległy przedawnieniu i w tym zakresie powództwo jako nieuzasadnione podlega oddaleniu. Strata z tytułu zarządu nieruchomością w okresie od dnia 1 stycznia 1999 roku do dnia 18 listopada 2003 roku wynosi łącznie 24.848,20 złotych (za rok 1999- 6.533,73 złote, za rok 2000 – 622,75 złotych, za rok 2001 – 5.260,08 złotych, za rok 2002 – 9.391,37 złotych , za rok 2003 do dnia 18 listopada – 3.040 złotych .

W zakresie należności nie przedawnionych, powstałych w okresie od dnia 19 listopada 2003 roku do dnia 14 października 2011 roku, które wynoszą łącznie 76.888,70 złotych, Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione obciążenie pozwanych powyższymi kosztami zarządzania nieruchomością, tym bardziej, że z dokonanych przez Sąd ustaleń faktycznych jednoznacznie wynika, iż pozwani znali stan nieruchomości w chwili jej zakupu i przejęcia, nigdy nie kwestionowali stanu nieruchomości i reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika nie przedstawili żadnych dowodów (art. 6 k.c.), z których wynikałoby, że poprzednicy prawni kwestionowali sposób zarządu nieruchomości przez stronę powodową, w tym celowość nakładów i przeprowadzanych remontów oraz prawidłowość egzekwowania należności czynszowych.

W ocenie Sądu kwota wskazana przez biegłego odpowiada realnym kosztom zarządzania nieruchomością w celu utrzymania jej w należywym stanie, podkreślając, że dwaj niezależni od siebie biegli sądowi jednoznacznie wskazali, że wszystkie poczynione przez stronę powodową wydatki były celowe i niezbędne. Ponadto w ocenie Sądu brak jest podstaw do uznania, że strona powodowa wywiązywała się ze swoich obowiązków w sposób wadliwy, celowo prowadząc do dewastacji nieruchomości. Tym samym odpowiedzialność pozwanych jako współwłaścicieli nieruchomości wynika wprost z przepisu art. 207 k.c.

Sąd podkreślił także, że pozwani w chwili nabycia nieruchomości zdawali sobie sprawę z istnienia należności powoda względem właścicieli z tytułu wykonywanego zarządu i w §7 oświadczyli, że przejmują w całości dług strony sprzedającej wobec Administracji (...) Ł. (...) z siedzibą w Ł. przy ulicy (...) wynoszący około 70.000 złotych i wstępują w miejsce strony sprzedającej jako dłużnicy. Wymieniona umowa w §7 stanowi w istocie umowę o przejęciu długu przez pozwanych w rozumieniu art. 519 §2 pkt 2 k.c., bowiem strona powoda wyraziła na to przejęcie zgodę, co potwierdziła w pozwie.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, Sąd zasądził na rzecz strony powodowej :

- od pozwanego D. M. kwotę 15.377,80 złotych tj. 2/10 należności, wobec faktu, iż przypadało mu 2/10 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości;

- od pozwanych M. M. (1) i K. M. solidarnie kwotę 61.511 złotych, tj. 8/10 należności, wobec faktu iż przysługiwało im 8/10 części w prawie własności nieruchomości na prawach wspólności małżeńskiej majątkowej.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej kwoty Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 481 k.c. i zasądził je od dnia 20 stycznia 2012 roku, gdyż pozwani byli uprzednio wzywani do zapłaty dochodzonej pozwem należności.

W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo jako nieuzasadnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł stosownie do treści przepisu art. 100 zd. 1 k.p.c., i wobec faktu, iż pozwani przegrali proces w 71,4% w zw. z art. 105 §1 k.p.c. zasądził na rzecz powoda od pozwanego D. M. kwotę 1402,30 złote (2/10 z kwoty 7.011,20 złotych), oraz od pozwanych M. M. (1) i K. M. solidarnie kwotę 5.609 złotych (8/10 z kwoty 7.011,20 złotych)

Na podstawie przepisu art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Sąd Okręgowy w Łodzi od- pozwanego D. M. kwotę 69 – złotych, a od K. i M. M. (1) solidarnie kwotę 276- złotych

Na podstawie art. 113 ust. 2 powołanej ustawy Sąd nakazał ściągnąć z zasądzonych w pkt 1 roszczenia na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Sąd Okręgowy w Łodzi kwotę 137,29 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od oddalonej części powództwa (28,6 % z kwoty 482,29 złotych) .

Powyższe orzeczenie zaskarżyli apelacją pozwani w zakresie pkt 1, 2, 4 i 5, zarzucając:

1/ naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy:

1.1/ art. 233 kodeksu postępowania cywilnego przez sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i zasad logicznego rozumowania, wskutek czego Sąd Okręgowy przyjął:

- że brak jest podstaw do uznania, że strona powodowa wywiązała się w sposób wadliwy ze swoich obowiązków w zakresie zarządzania nieruchomościami, w sytuacji gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego , w szczególności opinii biegłych i zeznań świadków wynika, iż powodowa administracja nie wywiązywała się z obowiązków wynikających z przepisów prawa prowadząc zarząd nieruchomością na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia

- że kwota 76.888,70 zł, jak pisze Sąd "wskazana przez biegłego" (strona 12 in fine uzasadnienia) odpowiada realnym kosztom zarządzania nieruchomością, w sytuacji gdy w żadnym miejscu z opinii biegłego sądowego nie wynika, iż kwota ta ma walor nadany jej przez Sąd I instancji (vide strona 7 opinii biegłego M. W.), a wprost przeciwnie, biegły podaje zupełnie inne kwoty w złożonej opinii i to w trzech wariantach;

- wiarygodność zeznań świadków oraz opinii biegłych sądowych w szczególności biegłego ds. zarządzania nieruchomościami, w sytuacji gdy równocześnie Sąd zupełnie pomija ich treść w zakresie wypełniania obowiązków przez powodową administrację nieruchomości;

1.2/ art. 328 § 2 kpc, w wyniku czego nie jest możliwe ustalenie przyczyn, dla których Sąd pierwszej instancji de facto odmówił mocy dowodowej opinii biegłego sądowego M. W. w zakresie w jakim biegły podaje, że administracja nieruchomości nie wywiązywała się ze swoich obowiązków w zakresie prowadzenia zarządu nieruchomością i w zakresie w jakim Sąd nie uwzględnił opinii uzupełniającej biegłego sądowego J. K. w zakresie w jakim biegły wyliczył przedawnioną kwotę roszczenia;

2/ naruszenie prawa materialnego:

2.1/ art. 753 kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie poprzez uznanie przez Sąd, że brak jest podstaw do uznania, że administracja nieruchomości wykonywała swoje obowiązki wadliwie, w sytuacji gdy z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, iż administracja nie wykonywała swoich obowiązków należycie, gdyby je wykonywała osiągnęłaby za sporny okres zysk w wysokości ponad 105 tys. zł, jak podał biegły sądowy;

2.2/ art. 6 kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie poprzez uznanie, że powodowa administracja (Gmina M. Ł.) wykonywała w sposób niewadliwy swoje obowiązki, w sytuacji gdy powódka nie wykazała w toku postępowania dowodowego, iż wykonywała należycie swoje obowiązki zarządcy nieruchomości, a z materiału dowodowego wynika, iż powódka tolerowała niepłacenie czynszów czy odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali, nie korzystała z uprawnień do eksmisji z lokali, występowania o lokale socjalne (od Gminy M. Ł.), występowania o odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokali (odszkodowanie od Gminy M. Ł.);

2.3/ art. 752 kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie skutkujące uznaniem, że powódka w sposób niewadliwy wykonywała swoje obowiązki podczas gdy w przypadku jego zastosowania w oparciu o stan faktyczny sprawy Sąd uznałby, iż powódka nie działała z korzyścią dla pozwanych (poprzednich właścicieli) i zgodnie z ich prawdopodobną wolą, nie wykonywała swoich obowiązków należycie;

2.4/ art. 117 kodeksu cywilnego w związku z art. 753 par. 2 kc poprzez niewłaściwe zastosowanie poprzez przyjęcie przez Sąd kwoty straty wprost wynikającej z wyliczenia powoda kwestionowanego przez pozwanych oraz biegłego oraz wbrew treści art. 753 kc, z którego wynika, iż prowadzący cudze sprawy bez zlecenia może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów, a nie różnicy między przychodami a kosztami.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w części tj. w zakresie pkt 1,2,4 i 5 i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania od powódki na rzecz strony pozwanej, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz zasądzenie kosztów postępowania w postępowaniu apelacyjnym od powódki na rzecz strony pozwanej, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji i pozostawienie temu Sądowi orzekanie o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Jednak przed ustosunkowaniem się do zarzutów z zakresu prawa procesowego i materialnego, które w istocie sprowadzają się do powoływania się przez pozwanych na okoliczność nie wywiązywania się przez powodową Gminę Ł. z obowiązku należytego sprawowania zarządu nad nieruchomością pozwanych w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia i braku wobec tego podstaw do domagania się zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów poniesionych w toku wykonywania tych czynności, należy w pierwszej kolejności zwrócić uwagę na kwestię przejęcia przez pozwanych długu poprzedników prawnych z tego tytułu oraz skutków prawnych tego przejęcia, a więc kwestii z zakresu prawa materialnego, które sąd odwoławczy bierze pod rozwagę z urzędu.

Należy bowiem wskazać, że w akcie notarialnym z dnia 25 sierpnia 2011r. stanowiącym umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) zawartą pomiędzy M. Z. działającą w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz pozostałych współwłaścicieli tj A. A. (1) i A. A. (2), B. Ł., E. L. i A. W. – jaką sprzedającą oraz K. i M. małżonkami M. oraz D. M. – jako kupującymi, sprzedający oświadczyli, że posiadają oni zaległość z tytułu zarządu przedmiotową nieruchomością na łączną kwotę 70.000 zł wobec Administracji (...) Ł. (...) w Ł. i strony następnie zgodnie oświadczyły, że przejmują w całości ten dług strony sprzedającej i wstępują solidarnie w miejsce strony sprzedającej jako dłużnicy, przy czym notariusz pouczyła strony o treści art.521 i następnych kodeksu cywilnego, w zakresie przejęcia długu i zgody wierzyciela.

Przytoczone oświadczenie miało charakter umowy zwalniającego przejęcia długu (art.519 §2 pkt.2 k.c.).

Pierwszym skutkiem umowy o zmianę dłużnika jest zobowiązanie przejemcy do wstąpienia w obowiązki poprzedniego dłużnika, zaś drugi skutek stanowi sukcesja przejemcy w dług. Wystąpienie obu tych skutków uzależnione jest od wyrażenia zgody na zmianę dłużnika przez podmiot niebędący stroną umowy o przejęcie długu. Oba wskazane skutki prawne następują z chwilą zawarcia umowy. Zgoda wierzyciela lub dłużnika na przejęcie długu, wyrażona po zawarciu umowy stanowiącej podstawę sukcesji w dług, ma bowiem skutek wsteczny.

Oświadczenie wierzyciela przyzwalające na przejęcie długu powinno mieć formę pisemną, zastrzeżoną pod rygorem nieważności (art.522 zd.2 k.c.). Ową zgodę wierzyciela może stanowić pisemne wezwanie przejemcy długu do spełnienia świadczenia, a także wytoczenie przeciwko niemu powództwa o świadczenie. Zgoda wierzyciela ma skutek wsteczny (ex tunc), stąd umowa zwalniającego przejęcia długu zawarta pomiędzy dotychczasowym dłużnikiem i przejemcą staje się ważna od chwili jej dojścia do skutku. Z tą chwilą przejemca wstępuje w dług i następuje zwolnienie dotychczasowego dłużnika (tak System Prawa Prywatnego, pod red. Adama Olejniczaka, tom 6, Prawo zobowiązań – część ogólna, suplement, Wydawnictwo C.H. Beck, Instytut Nauk Prawnych PAN, Warszawa 2010r., str. 239, 241).

W tym przypadku Administracja (...) Ł. (...) w Ł. – jako jednostka budżetowa Miasta Ł., w dniu 12 stycznia 2012r. wzywała pozwanych pisemnie do zapłaty kwoty 101.736,36 zł w terminie 14 dni jako straty jaką wygenerowała nieruchomość przy ul. (...) w Ł.. Następnie w dniu 12 listopada 2013r. Gmina Ł. wniosła pozew przeciwko nabywcom przedmiotowej nieruchomości o zapłatę kwoty 101.736,36 zł , oświadczając w uzasadnieniu, że wyraża zgodę na przejęcie długu przez pozwanych i że dochodzona należność stanowi wydatki poniesione przez sprawującą zarząd nieruchomością w okresie od 1 stycznia 1999r. do 14 października 2011r. Administrację (...) Ł. (...) w Ł. w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Zatem w tej sytuacji spełniły się skutki umowy o przejęcie długu.

Wskutek zawarcia umowy o przejęcie długu następuje sukcesja przejemcy w miejsce dotychczasowego dłużnika po pasywnej stronie stosunku zobowiązaniowego, przy zachowaniu tożsamości całego zobowiązania, zatem poza zmianą dłużnika nie następują inne modyfikacje zobowiązania. Zasada zachowania tożsamości zobowiązania oznacza, że składające się na aktywną stronę stosunku obligacyjnego roszczenia i uprawnienia wierzyciela, skierowane po przejęciu długu wobec nowego dłużnika, są tymi samymi prawami podmiotowymi, które odnosiły się uprzednio do dłużnika pierwotnego. Z kolei na nowym dłużniku ciążyą te same obowiązki, które spoczywały na jego poprzedniku prawnym. Przejęcie długu nie wpływa na charakter prawny istniejącego zobowiązania, podstawę prawną ani kauzę świadczenia dłużnika. T. przejęcie długu nie wpływa na treść stosunku prawnego, w szczególności na treść pojedynczych obowiązków ciążących na dłużniku (tak System Prawa Prywatnego op. cit. str. 255).

Należy ponadto podkreślić, że czynność zwalniającego przejęcia długu prowadzi z reguły do uznania niewłaściwego przejmowanego długu, w związku z czym następuje przerwanie biegu przedawnienia. W odróżnieniu od umowy cesji, w której dłużnik nie bierze udziału, w przypadku umowy zwalniającego przejęcia długu mamy do czynienia z oświadczeniem wiedzy (wyrazem świadomości) dotychczasowego i nowego dłużnika o istnieniu przejmowanego długu (tak System Prawa Prywatnego op. cit. str. 257).

Podstawowymi środkami obrony przejemcy długu przeciwko roszczeniu wierzyciela o spełnienie świadczenia są zarzuty dotyczące głównego stosunku prawnego, z którego wynika przejmowany dług. W przepisie art.524 §1 k.c. wyrażona została reguła, zgodnie z którą podmiot przejmujący dług jest uprawniony do powoływania się wobec wierzyciela na wszelkie zarzuty, które przysługiwały dłużnikowi pierwotnemu, z wyjątkiem zarzutu potrącenia z wiarygodności tego dłużnika. Zarzuty sensu stricto są prawami podmiotowymi, stanowiącymi wraz z przejmowanym długiem przedmiot sukcesji. Następuje zatem przy zawarciu umowy o przejęcie długu, pochodne i translatywne nabycie zarzutów od podmiotu dotychczas zobowiązanego. Po wstąpieniu w sytuację prawną dłużnika po pasywnej stronie zobowiązania istniejące uprzednio ekscepcje stają się zarzutami własnymi przejemcy długu. Chwila dojścia do skutku umowy o przejęcie długu jest miarodajna dla rozstrzygnięcia, jakie zarzuty przysługiwały dotychczasowemu dłużnikowi i w konsekwencji – także kwestii, z jakich środków obrony może korzystać nowy dłużnik. P. długu ponosi

bowiem, co do zasady, wszelkie skutki działań i zaniechań pierwotnego dłużnika, które spowodowały pogorszenie jego sytuacji prawnej w relacji z wierzycielem.

Z kolei zarzutów sensu largo (czyli środków obrony dłużnika opartych na wykazaniu faktu, iż roszczenie wierzyciela nie powstało lub wygasło) przejemca długu nie nabywa w drodze sukcesji od poprzednika prawnego. W takiej sytuacji przejemca powinien wykazać okoliczności faktyczne lub zdarzenia prawne, z których wynika, że roszczenie wierzyciela w całości lub w części nie istnieje, a co za tym idzie, nie ciąży na nim obowiązek spełnienia świadczenia. Nowy dłużnik może w takim przypadku powoływać się na fakty wskazujące, iż umowa z której wynika przejęty dług, była bezwzględnie nieważna, obowiązek świadczenia wygasł (np. z uwagi na dokonane przed sukcesją w dług zwolnienie poprzednika z długu, spełnienie przez niego świadczenia, datio in solutum, potrącenie, ziszczenie się warunku rozwiązującego) lub obowiązek świadczenia jeszcze się nie zaktualizował (np. ze względu na udzieloną poprzednikowi prolongatę terminu spełnienia świadczenia). Przesłanką skutecznego powołania się na takie zarzuty jest udowodnienie przez przejemcę okoliczności faktycznych, na których opiera odmowę spełnienia świadczenia – art.6 k.c. (tak System Prawa Prywatnego op. cit. str. 258).

W niniejszej sprawie pozwani nie powoływali się na zarzuty sensu largo, a zgłosili zarzuty, które przysługiwałyby ich poprzednikom prawnym jako dłużnikom pierwotnym, a które nabyli wraz z przejęciem długu.

Należy przy tym podkreślić, że w umowie sprzedaży nieruchomości i zawartej w niej umowie o przejęcie długu nastąpiło niewłaściwe uznanie długu wobec Administracji (...) Ł. (...) w Ł. w kwocie 70.000 zł z tytułu zarządu sprawowanego przez ten podmiot przedmiotową nieruchomością. Nie podnoszono wówczas zarzutów co do nieprawidłowości w sprawowaniu tego zarządu. Natomiast oświadczone w akcie notarialnym z 25 sierpnia 2011r., że wszystkie budynki znajdujące się na nieruchomości wymagają generalnego remontu, co kupujący przyjęli do wiadomości i z czym prawdopodobnie wiązała się wysokość ceny uzgodnionej za sprzedaż tejsze nieruchomości w określonym stanie technicznym.

Można zatem by przyjąć, że w zakresie kwoty 70.000 zł, co do której nastąpiło uznanie niewłaściwe, tj. przyznanie przez dłużnika istnienia długu wobec wierzyciela (zarówno co do zasady jak i co do wysokości), które stanowi oświadczenie wiedzy z elementami oświadczenia woli, zarzuty odnoszące się do zasadności roszczenia powodowej Gminy Ł. w ogóle nie mają racji bytu. Uznanie niewłaściwe nie może być cofnięte ani odwołane, zresztą takie czynności nie miały miejsca w niniejszej sprawie. Pozwani nie kwestionowali tego, że zobowiązanie z tytułu prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia istniało i że było ono ważne, natomiast zarzucali, że stronie powodowej nie przysługuje roszczenie w dochodzonej wysokości.

Co do zasady istnienie roszczenia zarządcy prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia, uzależnione jest od jego działania zgodnie z obowiązkami wynikającymi z przepisów art. 752 i 753 k.c., a zwrotowi podlegają uzasadnione wydatki i nakłady.

Należy pamiętać, że prowadzenie cudzej sprawy bez zlecenia stanowi samoistne źródło zobowiązania bezumownego powstającego między podmiotem działającym a osobą zainteresowaną. Nie mamy tu zatem do czynienia z prawnym stosunkiem umownym, a z pewnym działaniem prawnym, z którym ustawa wiąże określone skutki prawne. Skutki te nie są więc następstwem oświadczenia woli ani prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia ani osoby zainteresowanej. Prowadzenie cudzej sprawy bez zlecenia nie ma, co do zasady, charakteru odpłatnego, a zakres obowiązków i uprawnień uregulowany w ustawie jest dość wąski.

Prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien mieć na uwadze korzyść osoby zainteresowanej, przy czym ocena pojęcia korzyści wymaga jednoczesnego uwzględnienia aspektów subiektywnych i obiektywnych. Zatem prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien mieć na względzie i to, czy w danych okolicznościach wystąpi taka korzyść, jaka zazwyczaj pojawia się na tle podobnego kontekstu społecznego, prawnego i ekonomicznego.

Oceniając działanie z korzyścią dla osoby zainteresowanej należy więc uwzględnić obiektywne warunki działania prowadzącego cudzą sprawę. Może on bowiem działać z korzyścią dla osoby zainteresowanej tylko o tyle, o ile

pozwalają mu na to zewnętrzne okoliczności towarzyszące prowadzeniu sprawy. Z kolei przy ocenie działania z prawdopodobną wolą osoby zainteresowanej trzeba brać pod uwagę, że prowadzący sprawę bez zlecenia często nie zna osoby zainteresowanej, nie ma możliwości nawiązania z nią kontaktu i poznania jej woli. Prowadzący cudzą sprawę powinien dociekać w takiej sytuacji, jak zachowałaby się w danych okolicznościach osoba, której sprawę prowadzi, z tym, że podmiot ten winien uwzględnić osobiste przymioty tej osoby, jej przygotowanie zawodowe, zakres jej oczekiwań oraz położenie majątkowe. Chodzi więc o zachowanie odpowiedniej korelacji między elementami obiektywnymi i subiektywnymi.

Również prawidłowa ocena staranności osoby prowadzącej cudzą sprawę bez zlecenia wymaga uwzględnienia owych elementów subiektywnych i obiektywnych. Staranność nie może być bowiem oceniana w oderwaniu od zewnętrznych okoliczności faktycznych i prawnych, w których dana osoba prowadzi cudzą sprawę bez zlecenia.

Ponadto prowadzący cudzą sprawę powinien w miarę możliwości zawiadomić osobę, której sprawę prowadzi, złożyć rachunek ze swoich czynności i wydać wszystko, co przy prowadzeniu cudzej sprawy uzyskał.

W kontekście powyższych uwag nie można podzielić zarzutu apelujących naruszenia art.233 §1 k.p.c. w zakresie oceny wywiązywania się strony powodowej z obowiązków wynikających z art.752 i 753 k.c. Wykonywanie tych obowiązków należało analizować w odniesieniu do zobowiązań wynikających z prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, a nie z prowadzenia zarządu, zgodnie ze zleceniem poszczególnych czynności, uzgodnionych w ramach umowy, za odpowiednim wynagrodzeniem. Strona powodowa prowadziła szczegółowe rozliczenia dotyczące wpływów i wydatków dotyczących przedmiotowej nieruchomości, dokonywała prac w trybie awaryjnym i niezbędnym konserwacyjnym. W latach 1999 – 2011 powódka wydatkowała łącznie kwotę 38.888 zł na prace remontowo – budowlano – instalacyjne oraz różnego rodzaju drobne remonty i prace konserwacyjne w obiektach usytuowanych na nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Były tam również prowadzone przeglądy techniczne i prace zabezpieczające. Te działania podejmowane były z korzyścią dla ówczesnych właścicieli i zgodnie z ich prawdopodobną wolą. Poniesione wydatki były celowe i niezbędne – jak przyjął to Sąd Okręgowy, opierając się na opiniach biegłych. Co prawda w toku postępowania dowodowego wyrażano zastrzeżenia co do braku inicjatywy strony powodowej w zakresie egzekwowania nieuiszczanych czynszów i nie składania pozwów o eksmisję lokatorów uparczywie uchylających się od płacenia należności za zajmowane lokale, a także nieprzeprowadzania poważniejszych remontów, ale należy mieć na uwadze, że wszystkie te czynności wymagały ponoszenia dodatkowych dużych nakładów, na co prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia mógł nie mieć odpowiednich środków. Należy wskazać, że również ówcześni właściciele, jako osoby najbardziej zainteresowane stanem swojego majątku i uzyskiwaniem z niego dochodów, nie podejmowali ani samodzielnie takich działań, aby zachować substancje budynków w dobrym stanie i dochodzić zapłaty należności czynszowych od lokatorów – również na drodze sądowej, a także nie wnieśli zastrzeżeń do zarządzającego nieruchomością o zaniechania w tym zakresie – chociażby wskazując na to w protokole zdawczo – odbiorczym z 14 października 2011r.

Trzeba też podkreślić, że biegły inż. J. K. wskazał, że powódka podejmowała szereg prac mających na celu utrzymanie względnie prawidłowego (dostatecznego) stanu technicznego budynku mieszkalnego na przedmiotowej nieruchomości.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy trafnie uznał, że stronie powodowej należy się zwrot poniesionych wydatków i nakładów na nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...), w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia.

Nie doszło zatem do naruszenia art.753 k.c., a także art.752 k.c.

Trudno przyjąć, że – tak jak wywodzi apelujący – strona powodowa należycie sprawując zarząd uzyskiwałaby dochody z czynszu od wszystkich lokatorów i pokrywając z części tych należności niezbędne wydatki, wygenerowałaby zysk w wysokości ponad 100.000 zł. Apelujący nie bierze pod uwagę konieczności poniesienia wydatków związanych z prowadzeniem spraw sądowych czy częstego braku efektywności w prowadzeniu egzekucji zasądzonych należności. Poza tym w określonych warunkach ekonomicznych, w warunkach konieczności zachowania dyscypliny finansowej,

Gmina, która bezumownie sprawuje poprzez swoje jednostki zarząd cudzymi nieruchomościami, nie jest w stanie ponosić nadmiernych wydatków, działając za właścicieli nieruchomości, nie zainteresowanych swoim majątkiem.

Nie jest zrozumiałym zarzut naruszenia art.117 k.c., skoro sąd uwzględnił podnoszony przez pozwanych zarzut przedawnienia, a strona powodowa nie zakwestionowała rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego.

Co do zarzutu niewłaściwego wyliczenia wysokości poniesionych przez stronę powodową nakładów i wydatków, to wynikają one z opinii uzupełniającej biegłego J. K. i wynoszą 112.488,16 zł, tj. ponad kwotę dochodzoną pozwem, zatem Sąd w rozliczeniach brał pod uwagę sumę wskazaną w pozwie przez powoda. Apelujący skutecznie nie podważył opinii biegłego J. K., a wynika z niej, że biegły nie wskazał straty z działalności powoda, a poniesione wydatki i koszty związane z utrzymaniem i remontami na nieruchomości (48.493 zł), koszty związane z zarządzaniem nieruchomością (22.996 zł) i koszty opłat z tytułu korzystania z mediów (40.999,16 zł).

W tej sytuacji apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art.385 k.p.c.

Biorąc pod uwagę, iż pozwani mogli mieć wątpliwości co do prawidłowości sprawowania przez stronę powodową zarządu ich nieruchomością w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, konieczności przeprowadzenia w tym zakresie rozbudowanego postępowania dowodowego, pewnego skomplikowania kwestii prawnych, konieczności zapłacenia przez pozwanych na rzecz strony powodowej dość wysokiej należności z tytułu nakładów i wydatków na ich nieruchomość, Sąd Apelacyjny nie obciążył pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego na podstawie art.102 k.p.c. w związku z art.391 §1 k.p.c.