

Sygn. akt II Ca 840/14

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 30 grudnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra

Sędzia Sądu Okręgowego Przemysław Grochowski

Protokolant Dorota Hordziejewska

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2014 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy L.

przeciwko J. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 16 czerwca 2014 roku, sygn. akt I C 1265/11

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1. w ten sposób, że zasądza od J. S. na rzecz Gminy L. kwotę 8.077,01 zł (osiem tysięcy siedemdziesiąt siedem złotych i jeden grosz) z ustawowymi odsetkami od dnia 31 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty oraz oddala powództwo także w zakresie żądań zapłaty: ustawowych odsetek od kwoty 8.077,01 zł (osiem tysięcy siedemdziesiąt siedem złotych i jeden grosz) za okres od dnia 1 czerwca 2011 roku do dnia 30 sierpnia 2011 roku oraz kwoty 1.738,89 zł (tysiąc siedemset trzydzieści osiem złotych i osiemdziesiąt dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 8 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty,

b) w punkcie 3. w ten sposób, że zasądza od Gminy L. na rzecz J. S. kwotę 2.228,89 zł (dwa tysiące dwieście dwadzieścia osiem złotych i osiemdziesiąt dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od J. S. na rzecz Gminy L. 387,36 zł (trzysta osiemdziesiąt siedem złotych i trzydzieści sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

IV. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie od Gminy L. kwotę 87 zł (osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

V. przejmuje na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczone koszty sądowe w pozostałej części.

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 8 sierpnia 2011 roku powód Gmina L. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego J. S. kwoty 73.932,72 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 38.068,85 zł od dnia 1 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty i od kwoty 35.863,87 zł od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty, tytułem kosztów zarządu nieruchomością położoną w L. przy ul. (...).

\*

Wyrokiem z dnia 16 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

1. zasądził od J. S. na rzecz Gminy L. kwotę 8.077,01 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty i kwotę 1.738,89 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałej części;
3. zasądził od Gminy L. na rzecz J. S. kwotę 1.930,17 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

J. S. jest współwłaścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w L. w 14/32 części, w pozostałej zaś części współwłaścicielem tej nieruchomości jest Gmina L., która przejęła ją po osobach pochodzenia żydowskiego o nieustalonym miejscu pobytu.

Cała nieruchomość przy ul. (...) w L. znajduje się w zarządzie Zarządu (...) w L., który reprezentuje Gminę L.. Faktycznym administrowaniem przedmiotową nieruchomością zajmowały się na przestrzeni lat wyspecjalizowane firmy działające na zlecenie Zarządu (...) w L..

W budynku przy ul. (...) w L. znajdują się lokale mieszkalne oraz lokal użytkowy. Powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 259,03 m<sup>2</sup>, w tym lokal nr (...) posiada powierzchnię wynoszącą 48,67 m<sup>2</sup>. Powierzchnia lokalu użytkowego wynosi 54,74 m<sup>2</sup>.

J. S. posiada we władaniu lokale mieszkalne o numerach (...) oraz lokal użytkowy przy ul. (...) w L.. Faktycznie lokal nr (...) składa się z trzech pomieszczeń: kuchni i dwóch pokoi, o łącznej powierzchni około 60 m<sup>2</sup>, przy czym pozwany najpierw uzyskał lokal nr (...) w 1974 roku, a w 1994 roku lokal nr (...), zaś w lokalu nr (...) mieszkał od początku razem z matką. Kiedyś te pomieszczenia stanowiły odrębne lokale, obecnie funkcjonują jako jeden lokal, przy czym administracyjnie dawne lokale o numerach (...) nie zostały połączone w jeden. Pozwany zajmuje również lokal składający się z dawnych lokali o numerach (...), które także zostały przez niego połączone w jeden o powierzchni łącznej 80 m<sup>2</sup>, w którym zamieszkuje od 1997 roku R. S., syn pozwanego. Pozwany nie zgłaszał pisemnie, że połączył wskazane lokale w dwa większe, a jedynie ustnie poinformował o tym administratora budynku. Pisma, które były kierowane do pozwanego w związku z zajmowanymi lokalami, dotyczyły lokali według dawnego stanu.

Na parterze budynku, oprócz połączonych lokali o numerach (...), znajduje się jeszcze lokal nr (...) zajmowany obecnie przez D. O. i jej córkę Ź. O.. Lokal nr (...), utworzony z czterech lokali, znajduje się na pierwszym piętrze. Na poddaszu znajdują się lokale o numerach (...), przy czym w lokalu nr (...) mieszka I. U. z córką M., a lokal nr (...) jest zajmowany przez B. K. oraz jej córkę A. R. z dwójką dzieci.

Zgodnie z umową najmu lokalu z dnia 1 stycznia 1972 roku, J. S. był najemcą lokalu nr (...) przy ul. (...) w L. o powierzchni 28,64 m<sup>2</sup>. Zgodnie z umową najmu lokalu z dnia 1 marca 1983 roku, J. S. był najemcą lokali o numerach (...) przy ul. (...) w L. o łącznej powierzchni 48,67 m<sup>2</sup>.

Decyzją z dnia 24 października 1991 roku Gmina L. przekazała do dyspozycji J. S. lokale o numerach (...). Decyzją z dnia 7 czerwca 1993 roku Gmina L. przekazała do dyspozycji J. S. lokal nr (...).

Do lat siedemdziesiątych XX wieku J. S. administrował budynkiem przy ul. (...) w L., później administrację budynkiem przejął w imieniu Gminy L. (...) Zarząd (...) w L..

J. S. próbował odzyskać zarząd nad nieruchomością, której był współwłaścicielem, jednak Gmina L. nie umożliwiła mu tego z uwagi na to, iż z wnioskiem o przekazanie zarządu pozwanemu, zgodnie z art. 204 k.c., powinna wystąpić większość współwłaścicieli nieruchomości, zaś udział pozwanego wynosił jedynie 14/32 części.

Co najmniej od początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku J. S. nie regulował opłat związanych z zajmowanymi przez niego lokalami w budynku przy ul. (...) w L., na rzecz Gminy L., reprezentowanej przez (...) a następnie przez (...). Pozwany uważał, że wystawiane mu rachunki za administrowanie nieruchomości były abstrakcyjne, zaś samo administrowanie było nieprawidłowe.

J. S. był wielokrotnie wzywany – początkowo przez (...) w likwidacji, a następnie przez (...) do uregulowania zaległości czynszowych na rzecz Gminy L., jednak pozwany nie dokonywał opłat, a nawet odmawiał przyjmowania pism.

Pismem z dnia 13 grudnia 2005 roku Zarząd (...) w L. proponował J. S. przejęcie zarządu nieruchomością przy ul. (...) w L., wskazując, że dalszy brak współpracy pomiędzy właścicielem a zarządcą uniemożliwia prawidłowe prowadzenie zarządu.

Zgodnie z wyliczeniami prowadzonymi przez Zarząd (...) w L. od początku jego funkcjonowania, w okresie od 1 października 1997 roku do 31 maja 2011 roku zaległości płatnicze J. S. z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych za zajmowany przez niego lokal nr (...) przy ul. (...) w L., o powierzchni 48,67 m<sup>2</sup> wyniosły 38.068,85 zł należności głównej i 35.863,87 zł odsetek ustawowych, liczonych od kwot narastającego zadłużenia.

Zarząd (...) w L. prowadzi dla budynku przy ul. (...) kartotekę w formie konta księgowego. Na koncie tym ujęte są koszty związane z funkcjonowaniem przedmiotowego budynku oraz koszty dostarczanej wody i odprowadzanych ścieków oraz wywożonych nieczystości stałych. Koszty dla obiektu księgowane są na podstawie dowodów zewnętrznych takich jak: faktury za remonty budynku, faktury za prowadzenie administracji, faktury za prowadzenie pogotowia technicznego i usługi kominiarskie, faktury za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, faktury za wywóz nieczystości stałych, wyciągi bankowe i inne. Pozostałe koszty księgowane są na podstawie dowodów wewnętrznych, są to: deklaracja podatku od nieruchomości sporządzona dla danej nieruchomości, rozliczenie kosztów poniesionych przez (...). Pierwszym etapem rozliczenia kosztów jest podział kosztów na część dotyczącą lokali mieszkalnych i lokalu użytkowego. Każdy dowód kosztowy zawiera wskazanie, czy dotyczy lokalu użytkowego, czy też lokali mieszkalnych. Koszty wspólne dzielone są proporcjonalnie do powierzchni na część dotyczącą obu grup lokali. Istotnym wydatkiem w roku 2000 był remont dachu, którego koszt wyniósł 13.804,72 zł.

Biegła W. S. dokonała weryfikacji rozliczeń kosztów prowadzonych przez (...), stwierdzając, że w badanym okresie (od 1 października 1997 roku do 31 maja 2011 roku) koszty lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. (...) wyniosły: koszty eksploatacji – 101.960,77 zł, koszty świadczeń (woda, ścieki i wywóz śmieci) – 42.171,20 zł. Koszty te podlegają rozliczeniu na wszystkie lokale mieszkalne.

Na podstawie sumy kosztów, podzielonej przez powierzchnię lokali mieszkalnych, biegła ustaliła koszt eksploatacji przypadający na 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania średniomiesięcznie. Następnie koszt 1 m<sup>2</sup> pomnożono przez powierzchnię lokalu nr (...) i przez liczbę miesięcy rozliczanych w roku, co dało wyliczenie kosztów eksploatacji przypadających na lokal nr (...). W 2000 roku wystąpiła wysoka stawka kosztów ze względu na przeprowadzony remont dachu.

Różnica pomiędzy kwotą naliczanych przez (...) zaliczek a wyliczonymi kosztami eksploatacji przypadającym na lokal J. S., stanowiła kwotę nadwyżki, którą biegła wyliczyła za cały okres objęty pozwem na kwotę 1.063,51 zł. Powód

nadwyżkę tę ustalił w kwocie 829,57 zł. Różnica ta wynika, zdaniem biegłej, głównie z błędnie przyjętej kwoty zaliczki w latach 2004 i 2005. Zarząd (...) koszty mediów za lata 1997-2008 rozliczył jednorazowo w roku 2009 roku.

Zarząd (...) rozlicza koszty zużycia wody i ścieków w lokalach nieopomiarowanych proporcjonalnie do liczby osób pomnożonej przez liczbę punktów poboru wody wycenionych zależnie od rodzaju tego punktu. Ustalane są współczynniki podziału. Biegła rozliczyła koszty tych mediów na podstawie współczynników, ale wynik tego rozliczenia jest mniej korzystny dla pozwanego niż wynik rozliczenia dokonanego przez powoda. Z tego względu biegła przyjęła do ustalenia kwoty zobowiązania z rozliczenia dokonanego przez (...). Zarząd (...) nie rozliczał kosztów za lata 1997 i 1998, zaś biegła dokonała rozliczenia kosztów za te lata. Wynik tego rozliczenia został uwzględniony do ustalenia zobowiązania J. S.. Również w roku 2001 nie rozliczono kosztów zużycia wody i ścieków, z powodu awarii wody. Koszty wywozu nieczystości stałych rozliczone zostały proporcjonalnie do sumy średniomiesięcznej liczby osób w budynku. Korekta z tego tytułu za lata 1997-2010 wynosiła 776,84 zł. Koszt abonamentu za wodomierz rozliczony został w stosunku do liczby lokali znajdujących się w budynku. Koszty abonamentu wystąpiły od 2003 roku. Korekta naliczonych zaliczek wyniosła za okres od 2003 roku do 2010 roku 20,92 zł.

Biegła wskazała również, że na podstawie § 7 pkt 7 Statutu (...) jest upoważniony do zlecenia prowadzenia administracji budynków w trybie Prawa zamówień publicznych. W oparciu o te przepisy, w okresie ostatnich 4 lat, administrację rejonu, do którego zaliczony jest budynek przy ulicy (...), prowadziła firma (...) i s-ka Sp. j. z siedzibą w L. przy ul. (...). W ramach zawartej umowy administrator zobowiązany jest m. in. do wykonywania obsługi administracyjno-eksploatacyjnej oraz prowadzenia dokumentacji użytkownika dla budynków objętych umową. Koszty administracji rozliczane są na podstawie faktur wystawionych przez firmę wykonującą czynności administracyjne.

Biegła ustaliła wartość zobowiązania J. S., obejmującego okres od dnia 1 października 1997 roku do dnia 31 maja 2011 roku, wskazując, iż na zobowiązanie to składały się: suma zaliczek za lata 1997-2011, w kwocie 48.747,04 zł oraz korekty z tytułu rozliczenia kosztów za lata 1997-2010:

- korekta kosztów eksploatacji na kwotę 1.063,51 zł,
- korekta kosztów zimnej wody i ścieków na kwotę 10.226,19 zł,
- korekta kosztów wywozu śmieci na kwotę 776,84 zł,
- korekta kosztów abonamentu za wodomierz na kwotę 20,92 zł.

Po uwzględnieniu korekt, łączna kwota zaległości pozwanego wobec powodowej Gminy L. wyniosła w ocenie biegłej 36.659,58 zł.

Zgodnie z przedstawionym przez powoda wyliczeniem, uwzględniającym zgłoszony przez pozwanego zarzut przedawnienia, rozliczenie należności pozwanego za zajmowany lokal nr (...), za okres od 8 sierpnia 2008 roku do 31 maja 2011 roku, wynosi: z tytułu należności głównej 8.077,01 zł, zaś odsetki ustawowe z tytułu zwłoki, liczone od dnia wymagalności za dany miesiąc do dnia 31 maja 2011 roku wynoszą 1.738,89 zł. Powód w rozliczeniu uwzględnił korekty obciążeń pozwanego, wynikające z opinii biegłej (rozliczenie należności za lokal za okres od 8 sierpnia 2008 roku do 31 maja 2011 roku – k. 180-185).

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny, podkreślając, że autentyczność dokumentów nie była kwestionowana przez strony.

Sąd Rejonowy uznał za częściowo wiarygodne zeznania J. S. co do liczby osób zamieszkałych w budynku i sprawowania zarządu nieruchomością; dotyczy to tej części zeznań, w jakiej korelują one z innymi dowodami i okolicznościami niespornymi.

W zakresie wysokości kosztów zarządu przypadających na pozwanego Sąd Rejonowy oparł się na opinii biegłej z zakresu księgowości i ekonomii w osobie W. S., którą uznał za rzetelną.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w części nieprzedawnionej, w pozostałym zakresie uwzględniając podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia.

Okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie było to, że pozwany J. S. zajmował w okresie objętym pozwem, tj. od dnia 1 października 1997 roku do dnia 31 maja 2011 roku, lokal mieszkalny nr (...), o powierzchni użytkowej 48,67 m<sup>2</sup>, położony przy ul. (...) w L.. J. S. jest współwłaścicielem całej nieruchomości przy ul. (...) w L., posiada w niej udział w 14/32 części, zaś w pozostałej części współwłaścicielem nieruchomości jest Gmina L., reprezentowana przez Zarząd (...) w L..

Zgodnie z art. 117 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu, a po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba, że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Zaś art. 118 k.c. stanowi, że jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata.

Sąd Rejonowy przyjął, że dochodzone przez powoda od pozwanego koszty zarządu były świadczeniem okresowym, gdyż powinny być płacone miesięcznie jako opłata czynszowa.

Pozew został wniesiony w dniu 8 sierpnia 2011 roku, a zatem przedawniły się świadczenia, których termin wymagalności przypadał przed dniem 8 sierpnia 2008 roku.

W pozostałym zakresie roszczenia powoda są zasadne. Od lat siedemdziesiątych XX wieku nieruchomość będąca współwłasnością pozwanego zarządzana była przez powoda na podstawie przejęcia w zarząd. W myśl nieobowiązującego już art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1994 roku, Nr 105, poz. 509), z dniem 12 listopada 1994 roku czynności powoda, jako jednostki zarządzającej nieruchomością pozwanego, podlegały przepisom Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Zastępowanie pozwanego przez powoda polegało na wykonywaniu czynności, do których zobowiązany i uprawniony był pozwany. Obejmowały one, w szczególności, obowiązki i prawa wobec użytkowników lokali mieszkalnych wynikające ze stosunku najmu oraz zachowania wymagane Prawem budowlanym. Dopóki pozwany nie mógł sam zająć się wykonywaniem tych czynności, dopóty trwał ustawowy obowiązek powoda prowadzenia zarządu przedmiotową nieruchomością (art. 753 § 1 k.c. in fine). W okresie trwania zarządu gmina miała obowiązek wykonywania wszystkich czynności związanych z należyty, w świetle prawa cywilnego i prawa administracyjnego, zrealizowaniem praw i obowiązków współwłaściciela 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 k.c., art. 754 k.c.). Z tytułu wykonanych czynności gmina mogła żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów za cały okres faktycznego sprawowania zarządu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2004 roku, sygn. 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 należyta staranność. Przepis art. 752 k.c. wyznacza granice instytucji prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien, bowiem działać z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, zgodnie z jej prawdopodobną wolą oraz przy zachowaniu należytej staranności. Tym samym prawo zezwala na ingerencję w cudze sprawy nie tylko wówczas, gdy jest to konieczne, ale także wtedy, gdy ma charakter użyteczny.

Prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia nie może być zakwalifikowane jako czynność prawna. Jest to z pewnością zdarzenie prawne, którego skutkiem prawnym jest powstanie stosunku prawnego obligacyjnego między prowadzącym

cudzą sprawę a zainteresowanym. Jest więc swoistym źródłem zobowiązania. Stosunek prawny w ten sposób powstały ma charakter pozaumowny.

Pozwany w niniejszej sprawie powoływał się na art. 754 k.c., zgodnie z którym, kto prowadzi cudzą sprawę wbrew wiadomej mu woli osoby, której sprawę prowadzi, nie może żądać zwrotu poniesionych wydatków i odpowiedzialny jest za szkodę, chyba że wola tej osoby sprzeciwia się ustawie lub zasadom współżycia społecznego – podnosząc, że zawsze sprzeciwiał się zarządowi prowadzonemu pierwotnie przez (...), a następnie przez (...). W związku z uwagami przedstawionymi powyżej, nie miało to jednak istotnego znaczenia.

Ponadto pozwany nie udowodnił podnoszonych przez siebie zarzutów o swoim sprzeciwie wobec sprawowanego zarządu, gdyż na podstawie przedkładanych przez niego dowodów nie sposób jest dojść do takiego wniosku. Z dokumentacji zgromadzonej w przedłożonych przez stronę powodową aktach lokalu nr (...) przy ul. (...) w L. wynika, że od 1972 roku pozwany J. S. zajmował przedmiotowy lokal na podstawie nawiązanego z nim stosunku najmu lokalu mieszkalnego. Od 1983 roku zajmował lokal nr (...) powiększony o lokal nr (...), który został mu przekazany przez Gminę. Zaś lokal nr (...) zajął samowolnie w latach dziewięćdziesiątych i przyłączył go do lokalu nr (...), bez zgłoszenia tej okoliczności w odpowiednim urzędzie. Decyzją z dnia 24 października 1991 roku Gmina L. przekazała do dyspozycji J. S. lokale o numerach (...), zaś decyzją z dnia 7 czerwca 1993 roku Gmina L. przekazała do dyspozycji J. S. lokal nr (...).

Co najmniej od początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku J. S. zaprzestał regulowania opłat na rzecz Gminy L., reprezentowanej przez (...) a następnie przez (...), związanych z zajmowanymi przez niego lokalami w budynku przy ul. (...) w L.. W związku z tym J. S. był wielokrotnie wzywany – początkowo przez (...) a następnie przez (...) do uregulowania zaległości czynszowych. Pozwany zaczął odmawiać również przyjmowania aneksów do umowy najmu oraz zawiadomień o obowiązujących stawkach opłat, nie odbierał również większości kierowanych do niego pism.

O ile jeszcze w latach dziewięćdziesiątych XX wieku pozwany chciał przejąć zarząd nieruchomością, o tyle w okresie późniejszym nie był już tym zainteresowany, zapewne w związku z narastającą dewastacją budynku.

Pismem z dnia 13 grudnia 2005 roku Zarząd (...) w L. proponował J. S. przejęcie zarządu nieruchomością przy ul. (...) w L., wskazując, że dalszy brak współpracy pomiędzy właścicielem a zarządcą uniemożliwia prawidłowe prowadzenie zarządu, w szczególności w okolicznościach, gdy pozwany uniemożliwiał prawidłowe administrowanie budynkiem zlecone przez (...) wyspecjalizowanej firmie. Brak jednak dowodów, aby pozwany podjął się po 2005 roku zarządu przedmiotową nieruchomością.

W niniejszej sprawie strona powodowa, zgodnie z obciążającym ją ciężarem dowodu (art. 6 k.c.), udowodniła zatem wysokość należnego jej zwrotu kosztów zarządu sprawowanego przedmiotową nieruchomością, z zawężeniem go do lokalu nr (...) o powierzchni użytkowej 48,67 m<sup>2</sup>.

Zasądzona od pozwanego na rzecz powoda kwota uwzględnia podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia, odpowiadając poza tym wyliczeniom biegłej W. S. i opartemu o opinię biegłej rozliczeniu powoda.

Na podstawie art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Na tej podstawie Sąd Rejonowy uwzględnił żądanie powoda zapłaty odsetek ustawowych od zasądzonej kwoty i skapitalizowanych odsetek ustawowych od kwot miesięcznych zaległości.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Rejonowy uzasadnił przepisem art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Powód wygrał sprawę w części, ponosząc jednocześnie koszty w łącznej wysokości 9.094,63 zł, na które składały się: opłata od pozwu w kwocie 3.697 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych oraz zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 1.780,63 zł. Pozwany

poniósł koszty w łącznej wysokości 3.617 zł, na które składały się: koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych. Wynagrodzenie pełnomocników stron ustalone zostało na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 490).

Mając na uwadze uwzględnienie przez Sąd Rejonowy żądań powoda jedynie w 13,27 %, Sąd Rejonowy zasądził od Gminy L. na rzecz pozwanego J. S. taką proporcjonalną część kosztów procesu.

\*

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany J. S., zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w części, tj. w punktach 1. i 3.

Pozwany zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

1. naruszenie art. 754 k.c. poprzez niezastosowanie tego przepisu w sytuacji, gdy powód prowadził zarząd przedmiotową nieruchomością wbrew wiadomej mu woli pozwanego;

2. naruszenie art. 753 § 2 zd. 2 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że prowadzącemu cudze sprawy bez zlecenia przysługuje również roszczenie o zwrot ogólnych kosztów działalności powoda, takich jak koszty administracji oraz wydatki na utrzymanie budynku, w którym znajduje się siedziba powoda, koszty pracownicze itp.;

3. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że pismem z dnia 13 grudnia 2005 roku Zarząd (...) w L. proponował pozwanemu przejęcie zarządu nieruchomością, co w konsekwencji pozwalało na przyjęcie, że od tej daty pozwany nie sprzeciwiał się sprawowaniu zarządu nieruchomością przez powoda, w sytuacji, gdy pozwany takiego pisma nigdy nie otrzymał, a powód, pomimo podnoszonego w tym zakresie zarzutu, nie wykazał, aby pismo to doręczył pozwanemu;

4. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego oraz pominięcie przy tej ocenie istotnych faktów i dowodów, co skutkowało:

- błędnym przyjęciem, że pozwany nie wykazał podnoszonego zarzutu co do sprzeciwu pozwanego wobec prowadzenia jego spraw przez powoda bez zlecenia, podczas gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że pozwany nie tylko nie wyrażał zgody na sprawowanie zarządu nieruchomością przez powoda i występował o powierzenie jemu tego zarządu, ale wyraźnie sprzeciwiał się wszystkim czynnościom zarządczym powoda, notorycznie odmawiając udostępniania zajmowanych przez siebie lokali firmom wykonującym czynności zlecone przez powoda,

- błędnym przyjęciem, że powód udowodnił wysokość należnego jej zwrotu kosztów zarządu sprawowanego nad przedmiotową nieruchomością, bez wyjaśnienia charakteru poszczególnych wydatków pomimo zarzutu pozwanego, iż koszty (...) oraz koszty administracji zaliczane do kosztów eksploatacyjnych, to koszty niezależne od sprawowania zarządu nieruchomością pozwanego, gdyż koszty te powód i tak by ponosił nie prowadząc spraw pozwanego.

Pozwany wniósł o zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego jest częściowo zasadna.

Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne i ocenił dowody zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. za wyjątkiem dwóch okoliczności:

1. brak jest jakiegokolwiek dowodu, aby współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości była Gmina L.; w szczególności w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości ujawnione pozostają jako współwłaściciele inne osoby;
2. brak jest dowodu doręczenia pozwanemu przez powoda pisma z dnia 13 grudnia 2005 roku; pozwany zaprzeczał tej okoliczności i powód powinien ją udowodnić, czego nie uczynił.

We wskazanym zakresie Sąd Okręgowy zmienia ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego w ten sposób, że ustala, że Gmina L. nie jest współwłaścicielem nieruchomości i nie doręczyła pozwanemu pisma z dnia 13 grudnia 2005 roku (nie udowodniła tych okoliczności).

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego za własne.

Odnosząc się dalej do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy stwierdzić, że ocena, czy powód prowadził zarząd przedmiotową nieruchomością wbrew wiadomej mu woli pozwanego oraz zwrot jakich wydatków należy się powodowi, pozostaje poza sferą ustaleń faktycznych a należy do oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego.

Sąd Okręgowy podziela co do zasady wywód Sądu Rejonowego, iż powodowi zarządzającemu przedmiotową nieruchomością w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia należy się od pozwanego zwrot uzasadnionych wydatków związanych ze sprawowanym zarządem (art. 754 k.c.). Zauważyć w tym miejscu należy, że gdyby Gmina L. wykazała, że jest współwłaścicielem nieruchomości, jej uprawnienie do zarządu nieruchomością i żądania zwrotu wydatków poczynionych na nieruchomość, znajdowałyby podstawę prawną w art. 200 k.c., art.205 k.c. i art. 207 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego kwestia, czy pozwany starał się odzyskać zarząd nieruchomością i czy sprzeciwiał się dalszemu sprawowaniu zarządu przez Gminę L., nie może być utożsamiana z przyjęciem, że Gmina L. prowadziła sprawy zarządu wbrew wiadomej woli właścicieli nieruchomości. Po pierwsze pozwany był jedynie współwłaścicielem nieruchomości i nie był uprawniony do samodzielnego i wyłącznego decydowania o sposobie sprawowania zarządu nieruchomością, a nie można dzielić zarządu nieruchomością na zarząd sprawowany w granicach udziałów współwłaścicieli, gdyż jest to zarząd całą rzeczą. Dodać należy, że w granicach zwykłego zarządu decyduje wola większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.), a pozwany takiego udziału nie miał. Po drugie, to pozwany musiałby wykazać, że Gmina L. podejmując określone czynności generujące wydatki postępowała wbrew jego wiadomej woli, a sama odmowa zapłaty tych należności czy też nieudostępnianie lokalu podmiotom reprezentującym powoda o tym nie świadczy. Prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia powinno mieć miejsce z korzyścią dla osoby, której sprawa jest prowadzona (art. 752 k.c.). Korzyść niekoniecznie będzie polegać na zysku, ale chodzi też o ponoszenie wydatków, które są konieczne, racjonalne i uzasadnione, zarówno co do rodzaju jak i wysokości. O działaniu wbrew wiadomej woli można mówić wtedy, gdy wydatki ponoszone są w wysokości zawyżonej i w sposób nieuzasadniony, a nie wtedy, gdy pokrywane są koszty zużycia mediów, z których bezsprzecznie pozwany korzystał i koszty podstawowej obsługi nieruchomości (księgowej, koniecznych remontów i utrzymania itp.). Gdyby nawet przyjąć, że co do takich czynności miał miejsce skuteczny sprzeciw pozwanego, należałoby go uznać za sprzeczny z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.).

Należy też zauważyć, że niezależnie od tego, czy pozwanemu doręczono pismo z dnia 13 grudnia 2005 roku, widoczne jest, że okresie, za jaki Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo, pozwany nie podejmował istotnych starań o przejęcie zarządu nieruchomością i wniosek Sądu Rejonowego, że z uwagi na stan nieruchomości nie był tym zainteresowany, jest logiczny.

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, że powód co do zasady był uprawniony do żądania od pozwanego zwrotu wydatków związanych z zarządem nieruchomością. Sąd Okręgowy podziela przy tym stanowisko Sądu Rejonowego, że rozliczenie takich wydatków w przypadku zarządu nieruchomością powinno następować okresowo, a zatem są



to świadczenia podlegające trzyletniemu terminowi przedawnienia (art. 118 k.c.). Nie można jednak przyjąć, żeby zobowiązania pozwanego z tego tytułu powstawały z zasady co miesiąc, jak przypadku czynszu i aby powód mógł dochodzić od pozwanego należności zaliczkowych (np. w postaci zaliczek z racji przewidywanego zużycia mediów). Jest to bowiem zobowiązanie pozaumowne, które powstaje w wysokości rzeczywiście poniesionych wydatków, nie ma określonego terminu spełnienia, a zatem powinno być spełnione niezwłocznie po właściwym wezwaniu do zapłaty (art. 455 k.c.). Rozliczenia mogą być dokonywane, w zależności od okoliczności, w okresach miesięcznych, kwartalnych czy rocznych i dopiero rozliczenie wydatków daje prowadzącemu sprawę bez zlecenia możliwość żądania zwrotu wydatków w określonej wysokości. Nie istnieje bowiem między stronami żadna umowa co do wysokości tych wydatków i terminu ich zwrotu, jak to ma miejsce w przypadku świadczeń należnych wynajmującemu z umowy najmu. Dodać w tym miejscu należy, że wezwania powodowej Gminy kierowane do pozwanego przed procesem nie były w tej materii jednoznaczne, gdyż Gmina albo nie określała precyzyjnie charakteru świadczeń, albo nazywała je należnościami czynszowymi.

Sąd Odwoławczy podzielił zarzut pozwanego, że nie było podstaw do przyjęcia, że powód może dochodzić od pozwanego zwrotu kosztów poniesionych przez (...) (wyliczonej części kosztów działania tej jednostki powoda, jaka miałaby być związana z zarządem przedmiotową nieruchomością). Niezależnie bowiem od tego, że istotnie zarząd nieruchomości może wymagać od zarządzającego ponoszenia odpowiednich kosztów administracyjnych (wynagrodzeń pracowników, kosztów materiałów biurowych, utrzymania lokalu itp.), z ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego wynika, że powód zlecił administrację nieruchomości wyspecjalizowanemu podmiotowi. Jeżeli współwłaściciele nieruchomości zawierają tego rodzaju umowę i ponoszą z tego tytułu koszty określone w umowie z podmiotem administrującym nieruchomością, tym samym sami nie ponoszą innych wydatków związanych z tego rodzaju obsługą nieruchomości. Powód nie wykazał, aby w sytuacji, gdy administrację nieruchomości sprawowała (...) i s-ka Sp. j. z siedzibą w L., powstawały nadal celowe i uzasadnione wydatki związane z obsługą nieruchomości przez Zarząd (...). Należy natomiast uznać, że sam wydatek ponoszony z tytułu prowadzenia administracji przez wyspecjalizowany podmiot był wydatkiem celowym i uzasadnionym, gdyż wymagał tego należyty zarząd nieruchomością.

Tym niemniej, skoro nie można przyjąć było, aby świadczenia dochodzone przez powoda miały charakter miesięcznych, a w przypadku przedmiotowej nieruchomości rozliczenie zarządu zostało dokonane w okresach rocznych (opinia biegłej W. S. – k. 85), należało stwierdzić, że nawet po odjęciu od należnych powodowi od pozwanego wydatków za okres od 2008 roku do maja 2011 roku kosztów funkcjonowania (...) przypadających na zajmowany przez pozwanego lokal mieszkalny (kierując się proporcją metrażu lokalu do powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych – k. 81 w opinii biegłej), wysokość należności za ten okres jest wyższa od kwoty zasądzonej przez Sąd Rejonowy i wynosi 8.434,67 zł:

2008 rok: 3.771,43 zł – 511,87 zł

2009 rok: 3.126 zł – 531,10 zł

2010 rok: 2.267,22 zł – 575,64 zł

2011 rok (5 miesięcy): 1.099,50 zł – 210,87 zł.

Trafność tego zarzutu nie doprowadziła zatem do zmiany zaskarżonego wyroku.

Natomiast w konsekwencji tego, że nie można było stwierdzić wymagalności dochodzonych przez powoda należności w okresach miesięcznych oraz tego, że wezwania kierowane przez powoda do pozwanego przed procesem były niejednoznaczne, Sąd Okręgowy przyjął, że pozwany popadł w opóźnienie dopiero od dnia następnego po dacie doręczenia mu pozwu i dopiero od tej daty powodowi należą się na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c. odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonej kwoty 8.077,01 zł, a co za tym idzie – nie należą mu się również skapitalizowane odsetki za okres wcześniejszy w kwocie 1.738,89 zł.

Wobec częściowego uwzględnienia apelacji pozwanego, na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił stosunkowe rozliczenie kosztów procesu przed Sądem pierwszej instancji. Powód wygrał sprawę w 10,92 %, a zatem pozwany powinien ponieść taką część sumy kosztów procesu wynoszącej 12.711,63 zł, co dało kwotę 1.388,11 zł. Należy mu się wobec tego od powoda zwrot różnicy pomiędzy kosztami poniesionymi (3.617 zł) a tymi, które powinien ponieść (1.388,11 zł), co dało kwotę 2.228,89 zł.

Apelacja pozwanego została natomiast oddalona w 82,28 %, toteż pozwany powinien ponieść taką część sumy kosztów postępowania odwoławczego wynoszących 1.200 zł (wynagrodzenia obu pełnomocników), co dało kwotę 987,36 zł, czyli pozwany powinien zwrócić powodowi kwotę 387,36 zł różnicy pomiędzy kosztami, jakie powinien ponieść, a kosztami rzeczywiście poniesionymi.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Okręgowy nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie część opłaty od apelacji, od której pozwany był zwolniony, odpowiadającą części, w jakiej powód przegrał sprawę w postępowaniu apelacyjnym (17,72 %), w pozostałej zaś części przejął tę opłatę na rachunek Skarbu Państwa.

Z tych względów na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.