

***Sygn. akt I ACa 506/18***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 6 listopada 2019 r.***

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska

Sędziowie: SA Beata Byszewska (spr.)

SO del. Agnieszka Wachowicz-Mazur

Protokolant: st. sekr. sądowy Marta Puszkarska

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. B.

przeciwko (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 grudnia 2017 r., sygn. akt I C 975/15

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od D. B. na rzecz (...) W. kwotę 8100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Agnieszka Wachowicz-Mazur Beata Kozłowska Beata Byszewska

Sygn. akt I ACa 506/18

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 grudnia 2013 roku powódka D. B. wniosła przeciwko (...) W. o zasądzenie na jej rzecz kwoty 343.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Powódka wskazała, iż domaga się zapłaty z tytułu zwrotu korzyści możliwych do uzyskania z nieruchomości obejmującej lokale mieszkalne w budynku przy ul. (...) w W. w okresie od 1 stycznia 2003 roku do 22 grudnia 2009 roku, powołując się na art. 415 k.c. oraz podając, że w tym czasie pozwany sprawował zarząd rzeczoną nieruchomością.

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. Pozwany podniósł, iż poprzednik prawny przejął zarząd nad nieruchomością na wniosek właściciela, który nie interesował się przedmiotową nieruchomością i nie był zainteresowany jej przejęciem. Pozwany zarządzał i administrował nieruchomością z należytą starannością oraz z korzyścią dla jej właścicieli, czynił niezbędne nakłady, wykonywał

remonty, dokonywał wymaganych przeglądów, zapewniał obsługę organizacyjną i techniczną i wykonywał wszelkie inne czynności związane z bieżącą eksploatacją oraz pokrywał wydatki z tym związane. Pobierane pożytki pokrywały koszty utrzymania, tj. koszty remontów, eksploatacji oraz inne koszty zarządu nieruchomością. Zdaniem pozwanego, powódka nie wykazała przesłanek odpowiedzialności deliktowej. Działanie pozwanego nie było bezprawne, albowiem działał na podstawie obowiązujących przepisów, a nadto powódka nie wykazała iż w wyniku działania pozwanego doznała szkody. Pozwany podniósł również zarzut przedawnienia roszczenia, wskazując na upływ trzyletniego terminu od wydania postanowienia o dziale spadku, albowiem jego zdaniem należy przyjąć, iż od tej daty powódka dowiedziała się o szkodzie. Dodatkowo pozwany podniósł zarzut potrącenia żądania powódki z wierzytelnością przysługującą pozwanemu z tytułu kosztów zarządu, remontów i nakładów które nie zostały pokryte w pożytkach z nieruchomości w wysokości 187.386,12 złotych.

Wyrokiem z dnia 30 maja 2014 roku Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości z uwagi na uwzględnienie zarzutu przedawnienia. W wyniku apelacji wywiezionej przez powódkę, Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 11 marca 2015 roku, uchylił wyrok Sądu Okręgowego i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej. Sąd Apelacyjny wskazał, iż przedwczesne było oddalenie powództwa w oparciu tylko o uwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczenia odszkodowawczego wywodzonego z deliktu, albowiem powódka podała w pozwie jako podstawę prawną żądania przepis art. 415 k.c., jednocześnie jednak powołała się na okoliczność, iż pozwany zarządzając nieruchomością i pobierając z niej pożytki prowadził bez zlecenia sprawę właścicielki nieruchomości, a następnie jej spadkobiercy.

Sąd Apelacyjny wskazał, iż rozpoznając ponownie sprawę, Sąd Okręgowy, mając na uwadze zakreśloną podstawę faktyczną powództwa, dokonał oceny odpowiedzialności pozwanego w świetle przepisów o odpowiedzialności kontraktowej w zakresie, w jakim nie uległo ono przedawnieniu, przy uprzednim ustaleniu tej okoliczności. Jednocześnie sąd pierwszej instancji w oparciu o materiał dowodowy zaoferowany przez stronę powodową zbadał, czy zachodzą przesłanki określone w przepisie art. 471 k.c., w szczególności czy pozwany dochował należytej staranności, do jakiej obliguje przepis art. 355 k.c., w związku z art. 752 k.c. oraz czy na skutek jej niedochowania powódka poniosła szkodę i w jakim rozmiarze.

W piśmie procesowym z dnia 5 października 2015 roku pełnomocnik powódki podtrzymał żądanie pozwu i wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości czynszu najmu netto (czynszu pomniejszonego o koszty gospodarowania nieruchomością) możliwego do uzyskania z lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2003 roku do 22 grudnia 2009 roku. Pełnomocnik powódki w piśmie tym wskazał, iż drugim elementem starannego działania zarządzającego nieruchomością jest dbanie o stan nieruchomości, z którym wiąże się ponoszenie kosztów zarządu. Zdaniem powódki pozwany nie zachował należytej staranności w tym zakresie, o czym świadczy treść decyzji inspektora nadzoru budowlanego. Zdaniem pełnomocnika powódki, szkoda to różnica pomiędzy czynszem który pozwany mógł uzyskać z nieruchomości, a przewidywanymi wydatkami, co stanowi *lucrum cessans*. Pozwany pobierał czynsz w zaniżonej wysokości, który przeznaczył na bieżące administrowanie, co było nieprawidłowe biorąc pod uwagę stan nieruchomości po jej zwrocie. W kolejnym piśmie procesowym z dnia 12 listopada 2015 roku, wobec stanowiska strony przeciwnej, pełnomocnik powódki wniósł także o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw architektury i budownictwa na okoliczność ustalenia, czy stan techniczny nieruchomości w dacie 22 grudnia 2009 roku świadczył o starannym i rzetelnym wypełnianiu obowiązków zarządcy w świetle przepisów prawa budowlanego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw zarządzania nieruchomościami na okoliczność ustalenia czy w okresie od 1 stycznia 2004 roku do 22 grudnia 2009 roku zarząd nieruchomością przy ul. (...) w W. prowadzony był w sposób prawidłowy. Wnioski te zostały zgłoszone na okoliczność ustalenia że nieruchomość w dniu 22 grudnia 2009 roku była w złym stanie technicznym.

Pełnomocnik pozwanego podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz podniósł, iż zgłoszone przez stronę powodową wnioski dowodowe w ostatnim piśmie procesowym są spóźnione na obecnym etapie postępowania. Pełnomocnik pozwanego podniósł również, iż poprzednicy prawni powódki mogli przejąć zarząd nieruchomością wcześniej i sami utrzymywać nieruchomość oraz pobierać z niej pożytki, jednak tego nie uczynili. Pozwany nie mógł

pobierać wyższych czynszów, gdyż jest ograniczony przepisami prawa, również prawa miejscowego co powódka wyraźnie neguje. Pozwany zarządzał nieruchomością na podstawie decyzji administracyjnej, której ważność nigdy nie została podważona i obowiązujących przepisów. Zdaniem pozwanego powódka nie poniosła szkody z powodu utraconych dochodów, które sama mogłaby uzyskać. Jej szkoda może być oceniana jedynie jako brak przychodów z nieruchomości, które by otrzymała od pozwanego po otrzymaniu przez niego uzasadnionych wydatków i nakładów, które poczynił na nieruchomości to znaczy brak przychodów z nieruchomości w wysokości przewyższającej koszty poniesione przez pozwanego. Tymczasem powódka przedstawia dowody na wysokość szkody tak jakby strony łączyła umowa zlecenia.

Pismem z dnia 16 marca 2016 roku pełnomocnik powódki zgłosił dalsze wnioski dowodowe, w tym dowody z zeznań świadków na okoliczność stanu technicznego budynku w jakim znajdował się on w styczniu 2010 roku to jest po przekazaniu zarządu nad nieruchomością kuratorowi spadku, stawek czynszowych jakie zostały ustalone za najem lokali mieszkalnych w budynku i były pobierane przez zarządzającego budynkiem oraz wskazania czy w okresie zarządzania budynkiem przez pozwanego wykonywane były jakieś prace remontowe, a jeśli tak to jakie i kiedy. Pełnomocnik pozwanego podniósł, iż te wnioski dowodowe są spóźnione. Pozwany zaprzeczył by twierdził, iż prowadził zarząd przedmiotową nieruchomością wzorcowo. Wskazał, iż prowadził go zgodnie z obowiązującym prawem i na miarę swoich możliwości.

Pismem z dnia 30 sierpnia 2017 roku pełnomocnik powódki rozszerzył żądanie pozwu wnosząc o zasądzenie dodatkowo kwoty 176.703,06 złotych tytułem odszkodowania za utracone korzyści wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty, jednocześnie wnosząc o zasądzenie łącznie kwoty 519.703,06 złotych wraz z odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty, tytułem szkody powstałej w związku z zarządzeniem nieruchomości przy niezachowaniu szczególnej staranności poprzez pobieranie czynszów w zaniżonej wysokości i zaniedbanie nieruchomości doprowadzając ją do fatalnego stanu technicznego. Tym samym odpowiada za szkodę powstałą w wyniku niestarannego zarządzania nieruchomością i nienależytego wykonania zobowiązania.

Pismem z dnia 20 października 2017 roku pełnomocnik pozwanego, odnosząc się do rozszerzenia powództw wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2017 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i obciążył powódkę kosztami procesu w 100% , pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Powyższy wyrok zapadł po dokonaniu przez Sąd Okręgowy następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Nieruchomość gruntowa położona przy ul. (...) w W. stanowi własność D. B.. Postanowieniem z dnia 28 czerwca 2010 roku Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie w sprawie sygn. akt I Ns 310/10/S stwierdzono, iż spadek po zmarłej w dniu 4 kwietnia 1981 roku, J. L. (1) z domu Z., córce A. i H., ostatnio stale zamieszkałej w K. przy ul. (...), na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia 25 października 1975 roku nabyła bratanica J. B. z domu Z. córka W. w 1/1000 części i D. B. z domu P. córka W. w 999/1000 części

W wyniku działu spadku nieruchomość składająca się z działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 1162 m<sup>2</sup> położona w W. przy ul. (...), zabudowana budynkiem mieszkalnym została przyznana na własność D. B..

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...), z dniem 1 stycznia 1967 roku przeszła w zarząd państwowy na podstawie decyzji administracyjnej Prezydium Dzielnicy (...) z dnia 4 listopada 1966 roku (nr (...)) na podstawie par. 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra (...) z dnia 9 czerwca 1959 roku w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy. W dacie sporządzenia protokołu przejęcia z dnia 17 grudnia 1966 roku budynek znajdujący się na przedmiotowej nieruchomości był murowany podpiwniczony 3 kondygnacyjny, dach jednospadowy o konstrukcji drewnianej, kryty papą na deskowaniu, klatka schodowa drewniana, budynek nieotynkowany, brak pełnego ogrodzenia posesji, budynek posiada podłączenie wodne oraz kanalizację która jest doprowadzona do szamba. Stan techniczny budynku: pokrycie dachowe zniszczone, do wymiany całe pokrycie wraz z deskowaniem, występują zacieki w pięciu lokalach ostatniej

kondygnacji. Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie wymagają wymiany i drobnego remontu, brak pełnego ogrodzenia i bramy wjazdowej do posesji, trzony piecowe i kuchenne wymagają przebudowy, stolarka okienna i drzwiowa częściowo zniszczona. Brak stolarki okiennej na strychu i w piwnicy, stopnie wejściowe zmurszałe i zniszczone, w piwnicy występuje woda i brak izolacji zewnętrznej, brak fartuchów okiennych powodujących zacieki i zniszczenia ścian. Bezpośrednio przed przejęciem przedmiotowej nieruchomości Zarząd (...) ustalił, iż jej właściciel – J. L. (2) zmarł, a jego spadkobiercą jest jego żona, która podała pracownikowi Zarządu adres zamieszkania i numer telefonu.

Po przejęciu zarządu budynek przez pozwanego i jego poprzedników prawnych był utrzymywany w stanie umożliwiającym stałe w nim zamieszkiwanie. Budynek wymagał napraw i remontów, dochodziło do zalań lokali. Zarządca zawierał umowy najmu lokali znajdujących się w budynku i finansował remonty, dokonywał okresowych przeglądów instalacji kominowych, instalacji gazowej. Między innymi na przestrzeni lat wymieniono drzwi wejściowe, wymieniono stolarkę okienną, wymieniono drzwi wewnątrz budynku, w tym do lokali, przeprowadzono konserwację instalacji gazowej, przeprowadzono roboty ogólnobudowlane kominowe, dekarstwo-blacharskie (w 1999 roku – między innymi dokonano wymiany elementów konstrukcyjnych dachu, wymiany pokrycia murów ogniowych, pasów podrynnowych i nadrynnowych, wyskoków i pasów elewacyjnych, gzymsów i krawędzi balkonowych z blachy ocynkowanej, uzupełnienia pokrycia 2 warstwami papy - wykonano remont przykalnalika kanalizacji sanitarnej do budynku, roboty odgrzybieniu i zapobiegawcze w lokalu nr (...), wykonano remont tarasu, wykonano ocieplenie części stropu, wybetonowanie wejścia do budynku, naprawiono dach, usunięto zniszczenia w lokalu nr (...) spowodowane zalewaniem przy kominie. W czasie sprawowania zarządu lokatorzy na własny koszt dokonywali prac związanych z doprowadzeniem gazu, czy wody do lokali.

Protokołem z dnia 22 grudnia 2009 roku została przekazana przez (...) W. – radcy prawnemu A. W., w zarząd i administrowanie, nieruchomość zabudowana położona w W., przy ul. (...), dla której prowadzona jest kw o nr (...), działka nr (...), obręb (...), o powierzchni 779 m<sup>2</sup>, wraz z dokumentacją budynku i dokumentami dotyczącymi najemców lokali mieszkalnych.

Protokołem z dnia 6 maja 2011 roku została przekazana D. B. nieruchomość położona w W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest kw o nr (...), działka nr (...), obręb (...), o powierzchni 779 m<sup>2</sup>, przez kuratora spadku po zmarłej J. L. (2), przez radcę prawnego A. W..

W dacie przekazania nieruchomości kuratorowi spadku budynek był przykryty dachem dwuspadowym, z żelbetową konstrukcją schodów, wyposażony w instalację elektryczną, gazową i wodno-kanalizacyjną miejską, ogrodzony siatką, otynkowany z częściowo wymienioną stolarką okienną na okna pcv. (okoliczności bezsporne)

Po zawaleniu się dachu w budynku, zostało wszczęte postępowanie administracyjne przez (...) Inspektora (...) Decyzją z dnia 21 lipca 2010 roku decyzją (...) Inspektora (...) dla (...) W. nakazano kuratorowi spadku po zmarłej J. L. (2), usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W. poprzez: przeprowadzenie kapitalnego remontu kominów wraz z obróbkami blacharskimi, wykonanie nowego pokrycia dachowego z obróbkami blacharskimi, remont elewacji wraz z uzupełnieniem ubytków tynku, uszczelnienie deszczowych rur spustowych, remont konstrukcji narożnego balkonu na pierwszym piętrze. Decyzja ta decyzją z dnia 9 września 2010 roku (...) Inspektora (...) została utrzymana za wyjątkiem okresu w jakim czynności te miały być wykonane przedłużając go do 12 miesięcy.

Podstawą naliczania przez pozwanego czynszu w latach 2004 – 2008 była uchwała nr (...) Rady Gminy W. W. z dnia 19 grudnia 2000 roku w sprawie zróżnicowania stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne. Stawka bazowa wynosiła 2,70 zł za 1 m<sup>(2)</sup> i od niej odliczano ewentualne zniżki techniczne (za braki w przedmiocie najmu). Podstawą naliczenia czynszu za rok 2009 była uchwała nr (...) Rady (...) W. z dnia 2 października 2008 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem (...) W. z dnia 28 grudnia 2008 roku

w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych, których właścicielem jest (...) W.. Stawka bazowa wynosiła 5,40 za 1 m<sup>(2)</sup> i od niej odliczano zniżki techniczne.

Wysokość pobranego przez pozwanego czynszu najmu lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w W. w okresie od 1 stycznia 2003 roku do 22 grudnia 2009 roku wyniosła 109.781,18 złotych. Wysokość możliwego do uzyskania czynszu z najmu lokali znajdujących w tym budynku we wskazanym okresie na podstawie obowiązujących przepisów prawa miejscowego wynosi 120.728,51 złotych. Wysokość maksymalnego czynszu możliwego do uzyskania na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wynosi 519.703,06 złotych.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i podlegało oddaleniu w całości.

Sąd pierwszej instancji podniósł, że wobec wskazań sądu apelacyjnego, był zobowiązany przede wszystkim do ustalenia czy zachodzą przesłanki odpowiedzialności kontraktowej pozwanego za szkodę powstałą w wyniku niedochowania należytej staranności w prowadzeniu cudzej sprawy. Sąd Okręgowy przywołał treść art. 752 k.c. i art. 355 k.c. i podniósł, że w pierwszej kolejności, należało ustalić czy i na jakiej podstawie uzasadnione było zastosowanie w niniejszej sprawie przepisów regulujących prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia.

Odwołując się do stanowiska strony pozwanej Sąd pierwszej instancji ocenił, że z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych o dodatkach mieszkaniowych, stosownie do art. 61 ust. 1, do czynności jednostek zarządzających nieruchomościami na mocy decyzji administracyjnych o przejęciu nieruchomości w zarząd państwowy, stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, zaś utrata mocy przez powyższą ustawę nie miała wpływu na ukształtowane przez nią stosunki prawne. Pozwany był zobligowany do zarządzania nieruchomością na podstawie obowiązujących przepisów do czasu wystąpienia właściciela o przekazanie zarządu. Obowiązek zarządzania nieruchomością przez pozwanego wynika z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze, który przyznaje gminie roszczenie o przejęcie nieruchomości w zarząd, przeciwko właścicielowi, który nie złożył wniosku o przywrócenie zarządu, albowiem zgodnie z tym przepisem w razie niezłożenia przez właściciela nieruchomości, do której stosuje się art. 61 ustawy, o której mowa w art. 1, wniosku o przywrócenie zarządu w terminie do dnia 31 grudnia 1998 r., gminie przysługuje roszczenie o przejęcie przez niego zarządu. Kwota wydatków poniesionych z budżetu gminy na eksploatację i remonty w okresie od dnia 12 listopada 1994 r. do dnia przywrócenia zarządu, a nie zwrócona przez właściciela, podlega zabezpieczeniu hipoteką na nieruchomości; odsetki od tej kwoty wynoszą 5% w stosunku rocznym. (art. 7 ust. 1) Jednocześnie zgodnie z ust. 2 ww. przepisu jeżeli właściciel nieruchomości nie jest znany lub nie zostało ustalone miejsce jego pobytu, do budynków położonych na tej nieruchomości stosuje się przepisy art. 5 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy. Z kolei zgodnie z ust. 2 tego przepisu mieszkaniowy zasób, o którym mowa w ust. 1, gmina tworzy w drodze budowy lub nabywania budynków mieszkalnych i utrzymuje go na poziomie umożliwiającym zaspokojenie potrzeb rodziny o niskich dochodach, a także, w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale zamienne lub socjalne. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego nie odnosiła się do nieruchomości znajdujących się kiedyś w zarządzie państwowym, jak również nie uchylila przepisu art. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze.

Jednocześnie pełnomocnik powódki w piśmie z dnia 7 marca 2017 roku twierdził, iż budynki których dotyczy art. 7 ust. 2 ww. ustawy, to jest budynki których właściciele nie byli znani lub nie było możliwości ustalenia ich miejsca pobytu, stanowić miały mieszkaniowy zasób gminy i stosuje się do nich przepis art. 5 ustawy o najmie lokali z dnia 2 lipca 1994 roku i przepisy regulujące zarząd tym zasobem. Natomiast pozostałe nieruchomości, to jest takie, których właściciele byli znani lub możliwe było ustalenie miejsca ich pobytu, nie weszły do mieszkaniowego zasobu gminy i należało stosować do nich przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Zgodnie art. 2 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mieszkaniowy zasób gminy to lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych

z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w przypadku zastosowania art. 7 ust. 2 ww. ustawy, nie można mówić o zastosowaniu przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Włączenie nieruchomości do zasobów mieszkaniowych gminy powodowało, iż gmina była posiadaczem samoistnym tej nieruchomości, więc nie mają zastosowania przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, a ewentualnie o czynach niedozwolonych czy prawo rzeczowe. Pozwany, nie znał ani tożsamości, ani tym bardziej adresów zamieszkania właścicieli nieruchomości, to jest następców prawnych zmarłej w 1981 roku J. L. (2), tym samym w ocenie sądu był uprawniony do włączenia przedmiotowej nieruchomości do zasobów mieszkaniowych. Wbrew odmiennej ocenie powódki, dane, którymi dysponował pozwany były ustalone w listopadzie 1966 r., a J. L. (2) zmarła w 1981 roku, tym samym zarzut, iż w dacie wejścia w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku był znany właściciel, adres i numer telefonu jest bezpodstawny. W takim wypadku, uzasadnione było pobieranie czynszu za wynajem lokali na podstawie prawa miejscowego i zarządzanie przedmiotową nieruchomością na podstawie przepisów dotyczących zasobów mieszkaniowych gminy.

Niezależnie od powyższego, Sąd pierwszej instancji podniósł, że gdyby przyjąć, iż pomimo tego że pozwany był uprawniony do włączenia przedmiotowej nieruchomości do zasobu mieszkaniowego, przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia stosuje się, to ustalenia czy prowadził on te sprawy z należytą starannością należy dokonać przez pryzmat wiążących gminę przepisów prawa i prawa miejscowego, co do wysokości pobieranego czynszu i sposobu zarządzania nieruchomością. Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności między innymi prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. Zgodnie z powyższym, należy mieć na uwadze, że wszelkie czynności zarządcze związane z rewitalizacją, remontami przedmiotowego budynku były podejmowane na przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę przyjęte przez gminę kierunki zarządzania co do całego zasobu mieszkaniowego, z uwzględnieniem zasobów finansowych gminy. Jak wynika z ustaleń sądu przychody z wynajmu lokali nie były wysokie, a nakłady jakie, zdaniem powódki, pozwana winna poczynić nieporównywalnie wyższe.

Sąd Okręgowy rozważył także, że nawet gdyby przyjąć, iż pozwany nie był uprawniony do włączenia przedmiotowej nieruchomości do swoich zasobów mieszkaniowych, bo osoba właściciela i miejsce jego zamieszkania była mu znana, to w okresie od 1 stycznia 1999 roku przejęcie zarządu przez właściciela nieruchomości mogło nastąpić na wniosek właściciela lub w drodze wymuszenia przez gminę w postępowaniu sądowym, a każde z tych działań było prawem tego podmiotu, a nie obowiązkiem. (wyrok SN z dnia 17 marca 2004 roku, sygn. akt II CK 71/03) Strona powodowa wiązała odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego z niedołożeniem należytej staranności poprzez niepobieranie czynszu rynkowego i niewykonywaniem właściwie zarządu poprzez zaniechanie wykonywania niezbędnych prac remontowych na nieruchomości.

W ww. wyroku Sąd Najwyższy wskazał również, iż art. 752 k.c., nie stwarza podstaw do traktowania korzyści wyłącznie w kategorii zysku, lecz nakazuje rozważyć sytuację osoby zastępowanej z punktu widzenia szeroko pojętego interesu wyrażającej się nie tylko w interesach majątkowych. I tu należy wskazać na działania pozwanego jakie de facto podjął on w trakcie wykonywania zarządu, a których z własnej woli nie podjęła powódka, jak również na to, że powódka nie mogła liczyć w związku z tym w jakim stanie nieruchomość została przejęta przez pozwanego, że będzie ona w lepszym stanie, w jakim z drugiej strony de facto była. Jak wynika z zebranego materiału w sprawie w trakcie sprawowania zarządu co najmniej przez ostatnią dekadę jego wykonywania gmina zlecała szereg bieżących prac konserwatorskich, naprawczych czy czynności wynikających z obowiązków ustawowych w postaci zlecenia okresowych przeglądów poszczególnych instalacji. Okolicznością bezsporną jest, iż stan nieruchomości był zły, co potwierdza zakres prac zleconych przez urząd dozoru technicznego, ale z drugiej strony stan nieruchomości w dacie jej przejęcia nie był dobry, a w trakcie sprawowania zarządu budynek był cały czas wykorzystywany na potrzeby

mieszkaniowe i podlegał normalnemu zużyciu. Tym samym w ocenie sądu okoliczności te nie potwierdzają, iż pozwana sprawując zarząd działała z nienależytą starannością. Ponadto zgodnie z treścią art. 752 k.c., kto bez zlecenia prowadzi cudzą sprawę powinien działać nie tylko z korzyścią, ale jej prawdopodobną wolą. Poprzednicy prawni powódki mieli świadomość, iż przedmiotowa nieruchomości jest zarządzana na mocy decyzji administracyjnej, że zarząd ten był wykonywany przez Skarbu Państwa do 27 maja 1990 roku, a w dalszej kolejności na podstawie zmiany przepisów przez pozwanego. Przez cały ten okres budynek ten, co jest okolicznością bezsporną był włączony do zasobów mienia komunalnego w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb mieszkaniowych, co potwierdzają między innymi zeznania świadka wieloletniego najemcy lokalu w przedmiotowym budynku. Tym samym brak jest podstaw do przyjęcia, iż wolą właściciela nieruchomości – powódki od 2003 roku było by pozwany lokale w tym budynku wynajmował za czynsz ustalany zgodnie z art. 8 a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku.

Sąd Okręgowy podniósł także, że szkodę – *lucrum cessans* – powódka upatrywała w czynszu jaki powinien pozwany uzyskać we wskazanym okresie, przed przejściem nieruchomości przez kuratora. W tym wypadku brak, w ocenie sądu, związku pomiędzy nienależytym wykonaniem umowy poprzez brak należytej staranności polegającej na nieprzeprowadzeniu prac remontowych, a wskazywaną szkodą, bowiem szkodą mógłby być koszt jaki powódka musiała ponieść w związku z niewykonaniem w odpowiednim czasie remontów, to jest o ile wzrosły koszty remontów w związku z nieprzeprowadzeniem ich we właściwym czasie, natomiast powódka szkodę wyraziła w wysokości czynszu jaki winien pozwany pobrać. Co prawda w jednym z pism procesowych powódka wskazała, iż musiała ponieść znaczne koszty remontów, których by nie poniosła gdyby poprzedni zarządca dochował należytej staranności, ale na tą okoliczność żadnych dowodów nie zgłosiła i szkody w tych kosztach nie upatrywała.

Z tych wszystkich względów, na podstawie przywołanych wyżej przepisów, powództwo jako bezpodstawne podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi stronę przegrywającą proces powódkę, na podstawie art. 108 k.p.c. pozostawiając ich rozliczenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

Apelację od tego wyroku złożyła powódka, która zaskarżyła go w całości, zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy:

-art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń w sposób dowolny, bez poparcia w materiale dowodowym i błędne przyjęcie, że z materiału dowodowego wynika, że pozwany w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze miał wiedzę, że właściciel nieruchomości przy ulicy (...) w W. nie był znany lub nie było możliwe ustalenie jego miejsca zamieszkania, zatem do nieruchomości mógł mieć zastosowanie art. 7 ust. 2 w/w ustawy, w sytuacji, gdy pozwany w żaden sposób nie wykazał, że podejmował jakiegokolwiek czynności w celu ustalenia danych i miejsca pobytu właściciela;

-art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i w rezultacie dowolne przyjęcie, że przedstawione przez pozwanego faktury i dokumenty związane z zarządem są wiarygodne potwierdzają, że pozwany w sposób prawidłowy zarządzał nieruchomością przy ulicy (...) w W. wobec czego nie ponosi odpowiedzialności za niestaranny zarząd;

-art. 217 § 2 i 3 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c. poprzez brak wydania decyzji procesowej w formie postanowienia co do wniosków dowodowych o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu architektury i budownictwa oraz do spraw zarządzania nieruchomościami i wskazanie dopiero w uzasadnieniu wyroku, że wnioski dowodowe zostały przez Sąd pominięte, co uniemożliwiło stronie powodowej zgłoszenie zastrzeżenia do protokołu, o jakim mowa w art. 162 k.p.c. i zwrócenie uwagi Sądu na uchybienie procesowe oraz uniemożliwia złożenie wniosku na podstawie art. 380 k.p.c.;

-art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez brak przeprowadzenia dowodów z opinii biegłych z zakresu architektury i budownictwa oraz do spraw zarządzania nieruchomościami, wnioskowanych przez stronę w sytuacji, gdy przeprowadzenie dowodów miało wyjaśnić okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, a ich przeprowadzenie nie spowodowałoby przewłoki postępowania.

## 2. naruszenie prawa materialnego:

-art. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze w związku z art. 753 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że stosowanie do nieruchomości przepisów dotyczących mieszkaniowego zasobu gminy mogło nastąpić bez przeprowadzenia przez gminę działań mających na celu ustalenie, czy właściciel nieruchomości jest znany oraz czy znane jest jego miejsce zamieszkania, chociaż nieżyjący właściciel nieruchomości oraz jego dane były ujawnione w księdze wieczystej, co umożliwiło ustalenie aktualnych właścicieli i ich miejsce pobytu w drodze odpowiedniego postępowania, a obowiązek poszukiwania i zawiadomienia osoby, której sprawy są prowadzone wynika z art. 753 § 1 k.c., co w konsekwencji doprowadziło Sąd do błędnego wniosku, że została spełniona dyspozycja art. 7 ust. 2 tej ustawy;

-art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze w zw. z art. 5 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2 lipca 1994 roku poprzez przyjęcie, że w sytuacji określonej w art. 7 ust. 2 nieruchomość stawała się częścią mieszkaniowego zasobu gminy, podczas gdy zgodnie z tą regulacją nieruchomość pozostawała własnością prywatną w zarządzie gminnym, a jedynie sposób zarządu takiej nieruchomości miał być taki, jak nieruchomości znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy;

-art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze oraz art. 336 k.c. oraz 338 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że w przypadku zastosowania art. 7 ust. 2 w/w ustawy gmina była posiadaczem samoistnym nieruchomości, podczas gdy nawet gdyby przyjąć, że do nieruchomości miały zastosowanie przepisy odnoszące się do mieszkaniowego zasobu gminy, to gmina w dalszym ciągu pozostawała jedynie dzierżycielem zobowiązanym do sprawowania zarządu z zastosowaniem przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia; zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, do którego odsyłał art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze posiadanie samoistne lokalu przez gminę było przesłanką włączenia takiego lokalu w zasób mieszkaniowy gminy, a nie skutkiem prawnym zaliczenia lokalu do takiego zasobu;

-art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze w związku z art. 753 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że gmina nie musiała dochodzić roszczenia o przejęcie przez właściciela zarządu nieruchomości, podczas gdy z art. 753 § 1 k.c. wyraźnie wynika obowiązek co najmniej zawiadomienia właściciela o sprawowaniu zarządu nad jego mieniem (prowadzeniu jego sprawy bez zlecenia) i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jego dalszych zleceń, albo prowadzić sprawę dopóty, dopóki nie będzie on sam się nią mógł zająć;

-art. 361 § 2 k.c. w związku z art. 471 k.c., art. 752 k.c. i art. 355 k.c. poprzez przyjęcie, że powódka nie poniosła szkody w postaci utraconych korzyści stanowiącej równowartość wykazanego w opinii biegłych czynszu rynkowego, który mógł być - przy założeniu, że przedmiotowy lokal nie wchodził w skład zasobu mieszkaniowego gminy - prawnie i faktycznie pobierany przez pozwanego, gdyby zachował on należyłą staranność przy wykonywaniu swoich obowiązków jako prowadzący cudze sprawy bez zlecenia, w szczególności w zakresie zarządzania mieniem powódki i ustalania wysokości stawek czynszów na tynkowym poziomie;

-art. 471 k.c. w zw. z art. 752 k.c. poprzez przyjęcie, że powódka nie poniosła szkody w rozumieniu tej regulacji wobec należytej staranności pozwanego.



Zgłaszając powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości; ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji z uwagi na nierozpatrzenie istoty sprawy i konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego, jak również o zasądzenie od pozwanego na rzecz strony powodowej kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wniosł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja była niezasadna i podlegała oddaleniu, aczkolwiek części argumentów nie można odmówić racji.

Zgodnie z zasadą określoną w art. 378 § 1 k.p.c. sąd odwoławczy ma obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd odwoławczy powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia, określając je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015r., V CSK 677/14, nie publik.). Jednocześnie w świetle uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55). Ponieważ zaś prawna kwalifikacja stanu faktycznego jest pochodną ustaleń, o prawidłowym zastosowaniu bądź niezastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002r. IV CKN 1532/00. Lex nr 78323).

Wobec powyższego w pierwszej kolejności należało rozpoznać zarzuty naruszenia prawa procesowego, gdyż ich uwzględnienie mogłoby prowadzić do zakwestionowania ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji. Tym niemniej skoro zarzut związany z przyjęciem przez Sąd Okręgowy, że właściciel nieruchomości nie był znany lub niemożliwe było ustalenie jego miejsca zamieszkania został przez powódkę sformułowany w kontekście naruszenia tak prawa procesowego jak i materialnego, oba te zarzuty należy rozpoznać łącznie, przy ocenie zarzutów prawa materialnego.

Odnosząc się do zarzutów związanych z oceną dowodów w postaci dokumentów oraz pominięciem wniosków dowodowych powódki należy uznać je za nieuzasadnione. Wbrew bowiem stanowisku powódki przyczyną oddalenia powództwa w tej sprawie było dokonanie przez Sąd pierwszej instancji oceny prawnej, że nie ma podstaw do zastosowania w ustalonych okolicznościach przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, nie zaś, że pozwany właściwie sprawował zarząd, gdyż takie wywody pojawiły się niejako na marginesie rozważań przy hipotetycznym przyjęciu, że roszczenie zasadnie oparto o art. 752 i n. k.c. Zwrócić też trzeba uwagę, że zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. został w tym zakresie sformułowany nader ogólnie bez wskazania, które z dowodów zostały przez Sąd Okręgowy wadliwie ocenione i z naruszeniem jakich kryteriów. Sąd pierwszej instancji w poczynionych ustaleniach wskazał na konkretne rodzaje prac, których przeprowadzenie przez pozwanego ustalił, zatem to te konkretne ustalenia należało wzruszać. Nie wystarczy ogólne zakwestionowanie „faktur i dokumentów związanych z zarządem”. Przypomnieć należy, że zasada swobodnej oceny dowodów określona art. 233 § 1 k.p.c. wyraża się w jej ocenie według własnego przekonania Sądu, opartego na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Jej istotną cechą jest bezstronność, brak arbitralności i dowolności, przestrzeganie zasad logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego w wyciąganiu wniosków. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że postawienie zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami juredyicznymi, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy

dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por.m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189). Jeżeli zatem z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, jak w niniejszej sprawie, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne.

Rację ma skarżąca, że Sąd Okręgowy nie wydał postanowienia dowodowego w odniesieniu do wniosków powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu architektury i budownictwa oraz do spraw zarządzania nieruchomościami, co może zostać uznane za naruszenie art. 236 k.p.c. Tym niemniej mogło to zostać spowodowane okolicznością, że zostały one złożone po zakreślonym i opatrzonym rygorem pominięcia terminie (k-502 zarządzenie, k-505 doręczenie i k- 530 pismo powódki). Jednocześnie należy wskazać, że postanowienie dowodowe powinno mieć treść pozytywną. Sąd, odmawiając przeprowadzenia określonych dowodów, nie ma obowiązku wydania osobnego postanowienia odmawiającego przeprowadzenia dowodów (np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 listopada 2012 r., III APa 48/12, LEX nr 1238321). Wydanie postanowienia dowodowego, zdaniem praktyki (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 1951 r., C 478/50, OSN(C) 1951, nr 2, poz. 56; z dnia 27 września 1960 r., I CR 601/59, OSNC 1962, nr 2, poz. 43; z dnia 26 października 1960 r., II CR 444/59, OSNCK 1961, nr 4, poz. 118) powinno być poprzedzone wyjaśnieniem przez sąd kwestii negatywnych przesłanek procesowych, jak też zbadaniem: „istotności” danego faktu dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.); potrzeby udowodnienia takiego faktu; dopuszczalności przeprowadzenia danego środka dowodowego; stopnia przyczynienia się określonego środka dowodowego do dostatecznego wyjaśnienia okoliczności, na którą dowód został zgłoszony, lub kwestii, czy dowód nie został powołany wyłącznie w celu opóźnienia rozpoznania sprawy (art. 217 § 2 k.p.c.). Na postanowienie dowodowe nie przysługuje zażalenie, ale strona może w postępowaniu odwoławczym podnosić zarzut nieuzasadnionego niedopuszczenia przez sąd pierwszej instancji zgłoszonego przez nią dowodu. Niewydanie postanowienia dowodowego stanowi naruszenie prawa procesowego. Jednakże według judykatury niewydanie postanowienia przewidzianego w art. 236 k.p.c. nie jest z reguły uchybieniem mogącym mieć wpływ na wynik sprawy, jeżeli – pomimo braku postanowienia dowodowego – okoliczności postępowania pozwalają na przyjęcie w dostatecznie pewny sposób, że zebrany i rozpatrzony materiał dowodowy będący podstawą merytorycznego orzekania podlegał regułom postępowania dowodowego ( por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2005 r., III CK 613/04, LEX nr 380929; z dnia 19 stycznia 2007 r., III CSK 368/06, LEX nr 277293; z dnia 25 czerwca 2008 r., II UK 327/07, LEX nr 496393; z dnia 30 października 2008 r., II CSK 254/08, LEX nr 511999; z dnia 20 stycznia 2009 r., II CSK 417/08, LEX nr 518078; z dnia 7 lipca 2011 r., III SK 52/10, LEX nr 1001322; z dnia 26 czerwca 2012 r., II PK 273/11, LEX nr 1226842).

Przenosząc powyższe rozważania natury ogólnej na kanwę niniejszej sprawy, wskazać trzeba, że nie ma wątpliwości, że pomimo niewydania postanowienia dowodowego o przeprowadzeniu dowodów ze wskazanych opinii biegłych Sąd Okręgowy rozważał zasadność ich przeprowadzenia, wskazując w motywach wyroku, że nie były one przydatne do rozpoznania sprawy (k- 14 uzasadnienia). Stanowisko Sądu pierwszej instancji było w tym zakresie słuszne, tym bardziej w świetle roszczenia zgłoszonego w pozwie oraz jego podstaw faktycznych – powódka wszak nie domagała się odszkodowania związanego z pogorszeniem stanu zarządzanej nieruchomości, zaś jasno precyzowała, że chodzi o utracone korzyści w postaci wyższych czynszów najmu lokali. Przy takim roszczeniu wystarczająca była opinia biegłego D. K.. Zresztą ostatecznie sprecyzowane powództwo odnosiło się do kwoty wynikającej z opinii tego biegłego. Już tylko marginalnie można wskazać, że zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. nie jest źródłem obowiązków ani uprawnień jurysdykcyjnych sądu, lecz określa jedynie wolę ustawodawcy ograniczenia kręgu faktów które mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 13 maja 2011r., V CSK 361/10, Lex nr 1001340, z dnia 7 maja 2014 r., II CSK 481/13, Lex nr 1483576 i z 15 maja 2014 r., IV CSK 503/13, Lex nr 1467131) , co czyni podnoszony zarzut nieskutecznym. W konsekwencji zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., art. 217 § 2 i 3 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c. oraz art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. były nieuzasadnione.

Nieuzasadnione były także zarzuty dotyczące nieustalenia, czy właściciel nieruchomości jest znany, tj. zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz w zw. z art. 232 k.p.c. i art. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia

1997 roku o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze w związku z art. 753 § 1 k.c. Niezależnie od oceny prawnej w tej sprawie, należy wskazać, że bezspornie zarząd nad nieruchomością przy ul. (...) został przejęty na mocy decyzji z 1966 r. i wówczas znane było nazwisko spadkobierczyni właściciela, jej adres i telefon, co wynika z adnotacji na wymienianej w czasie rzeczywistym korespondencji (k- 465-466), tym niemniej bezsporne jest także, że J. L. (2)-wpisana do księgi wieczystej- zmarła w 1981 r. Wprawdzie rację ma skarżąca, że pozwany nie wykazał, kiedy powziął wiadomość o śmierci właścicielki oraz że usiłował znaleźć jej spadkobierców, tym niemniej słusznie Sąd Okręgowy przyjął, co jawi się oczywiste w świetle zasad doświadczenia życiowego, że po 30 latach dane te mogły być nieaktualne, co zresztą miało miejsce, bowiem J. L. (2) już nie żyła. Jednocześnie skoro powódka kwestionowała, podnoszoną przez pozwanego okoliczność, że właściciel nieruchomości nie był znany lub nie było możliwe ustalenie jego miejsca pobytu, to winna zgłosić jakiegokolwiek dowody, że było inaczej. Należy mieć także na uwadze, że sama powódka uzyskała postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku dopiero w 2010 r., zatem nie ujawniała swych praw w księdze wieczystej nieruchomości przez długi okres, tj. niemal 20 lat od śmierci spadkodawczyni.. Jednocześnie Sąd w tym składzie podziela stanowisko doktryny, że „użyty przez ustawodawcę zwrot "w miarę możliwości" wskazuje, że podmiot prowadzący cudze sprawy bez zlecenia powinien podjąć zwykłe czynności w danych okolicznościach, które zmierzałyby do ujawnienia osoby zainteresowanej i jej woli. W piśmiennictwie podkreśla się, że przewidziany w art. 753 § 1 k.c. obowiązek nie ma charakteru bezwzględny. Powstaje wtedy, gdy prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia zna osobę zainteresowaną albo wie, kim ona jest, ma możliwość kontaktu z nią, zna jej miejsce pobytu” (tak Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III Zobowiązania - część szczególna pod red. A. Kidyby, LEX 2010, teza 1 do art. 753 k.c.). W tym miejscu podkreślić trzeba, że stanowisko to zostało przywołane dla oceny zarzutu powódki, zaś było ono bez znaczenia w okolicznościach tej sprawy, o czym w dalszej części uzasadnienia.

Wobec powyższego zarzuty naruszenia prawa procesowego były nieuzasadnione, nie podważyły skutecznie ustaleń faktycznych poczynionych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Sąd Apelacyjny przyjmuje ustalenia Sądu Okręgowego za własne, zatem nie zachodzi potrzeba ich ponownego przytaczania. Ocena prawna Sądu pierwszej instancji, która ostatecznie doprowadziła ten Sąd do uznania, że do roszczenia powódki nie mogą zostać zastosowane przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia była trafna, aczkolwiek nie wszystkie argumenty wywiedzione na poparcie tego stanowiska zasługują na akceptację.

Słuszne było stanowisko skarżącej, że błędnie Sąd Okręgowy uznał, że pozwana zarządzająca nieruchomością powódki była posiadaczem samoistnym tej nieruchomości. Za ugruntowany można uznać pogląd, że nie stanowiło samoistnego posiadania władanie przez Skarb Państwa nieruchomością w trybie wykonywania zarządu m.in. na podstawie rozporządzenia Ministra(...)z dnia 9 czerwca 1959 roku w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy (np. orzeczenia Sądu Najwyższego z 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, nr 4 poz. 61, z 4 lutego 2011 r., III CSK 124/10, Lex nr 1102861). O posiadaniu decydują podstawy prawne władania, zasadniczo Skarb Państwa włada nieruchomością w imieniu właściciela lub posiadacza (postanowienie Sądu Najwyższego z 26 marca 2010 r. , III CSK 174/09, niepubl). Powyższe uwagi dotyczą oczywiście także następców prawnych Skarbu Państwa, które przejmowały zarząd. Zasadne były więc zarzuty naruszenia art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze oraz art. 336 k.c. oraz 338 k.c. poprzez błędną wykładnię tych przepisów. Nie daje to jednak podstaw, jak tego oczekuje powódka, do przyjęcia, że pozwana gmina sprawując zarząd nieruchomością prowadziła sprawy powódki bez zlecenia i nie będąc posiadaczem samoistnym tej nieruchomości winna się z powódką rozliczyć w taki właśnie sposób.

Przede wszystkim umknęło skarżącej, ale także Sądowi pierwszej instancji, pomimo trafnych w tym zakresie ustaleń faktycznych, że podstawą objęcia nieruchomości w zarząd była decyzja administracyjna Prezydium (...) Dzielnicy (...) z dnia 4 listopada 1966 r. (nr (...)) wydana na podstawie par. 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra (...) z dnia 9 czerwca 1959 roku w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy. Niewątpliwie zarząd ten był sprawowany przez poprzedników prawnych pozwanej i pozwaną (okoliczność niesporna). Należało zatem przyjąć, że zarząd sporną nieruchomością wykonywany był przez statio fisci Skarbu Państwa, to jest Prezydium właściwej (...), zgodnie z

art. 68 ustawy z 30 stycznia 1959 r. - Prawo lokalowe (Dz.U.1962.67.227). Następnie zgodnie z art. 9 w zw. z art. 5 oraz art. 36 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. 1990.32.191), zobowiązania i wierzytelności przysługujące między innymi radom narodowym przeszły na odpowiadające im jednostki komunalne. Z powyższego przepisu wynika zatem następstwo prawne pozwanego w zakresie zarządu sprawowaną nieruchomością.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie znajdował w tym stanie faktycznym zastosowania art. 61 ustawy z dnia 2 lipca 94 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.1994.105.509), do którego odwoływał się Sąd pierwszej instancji. Przepis ten regulował sytuację jednostek zarządzających nieruchomościami na mocy decyzji administracyjnych wydanych na podstawie art. 25 ust. 2 i 3 ustawy wymienionej w art. 67 pkt 2, a więc ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (Dz.U.1987.30.165 j.t.). Natomiast w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości - jak ustalił Sąd Okręgowy - wydana została decyzja o przejęciu w administrację przez Prezydium (...)już w 1966 r. To oznacza, że zarząd nieruchomością był sprawowany z mocy decyzji z 1966 r. w całym jego okresie, zaś przepisy prawa materialnego- wspomniany wyżej oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy Prawo spółdzielcze, art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, które zastosował Sąd Okręgowy i których naruszenia zarzucała powódka, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Ich zastosowanie przez Sąd Okręgowy w tej sprawie było więc nieprawidłowe, ale bez wpływu na trafność rozstrzygnięcia.

Pozwany zatem posiadał tytuł do sprawowania zarządu nieruchomością powódki i jej poprzedników prawnych. Zgodnie z dominującym w orzecznictwie i doktrynie poglądem instytucja prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia może mieć zastosowanie wyłącznie w sytuacji, w której następuje ono bez posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do podejmowania określonych działań. Nie może być mowy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia w sytuacji, gdy istnieje jakikolwiek obowiązek prawny do podjęcia określonych czynności- może on wynikać np. z umowy, przepisów prawa czy decyzji administracyjnej. Formuła „bez zlecenia” (gestio sine mandatu) oznacza brak jakiegokolwiek tytułu prawnego obligującego lub uprawnającego do działania w cudzej sprawie (wyroki Sądu Najwyższego z 30 stycznia 2007 r., IV CSK 221/06, MoP 2008, nr 17, s. 942, z 29 listopada 2012 r., V CSK 568/11, Lex nr 5143763, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 31 maja 2011 r., I ACa 911/09, Lex nr 2797951). W niniejszej sprawie sprawowanie przez pozwanego zarządu wynikało zaś z przywołanej wyżej decyzji Prezydium (...) Wobec powyższego nie mają zastosowania przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (wyroki: Sądu Najwyższego z 30 czerwca 2005 r. , IV CK 784/04 , Lex nr 183613 i przywołane tam orzecznictwo, Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 21 października 2016 r. I ACa 1612/15, Lex nr 2191555).

W takiej sytuacji powódce, jak to słusznie podniósł Sąd Okręgowy, mogły służyć inne roszczenia niż dochodzone w niniejszym postępowaniu, przy czym jak wskazał Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 11 marca 2015 r. roszczenie odszkodowawcze sformułowane w pozwie było przedawnione. Ta ocena prawna wiązała Sąd Okręgowy ponownie rozpoznający sprawę i Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie. Innych zaś roszczeń powódka nie wywiodła.

Z tych wszystkich przyczyn apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie, pomimo częściowo trafnych zarzutów i została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

Agnieszka Wachowicz-Mazur Beata Kozłowska Beata Byszewska