

Sygn. akt I ACa 1072/15

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 19 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Krzysztof Sobierajski</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Sławomir Jamróg</b> <b>SSA Marek Boniecki (spr.)</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa L. M.

przeciwko L. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 23 lutego 2015 r. sygn. akt I C 1491/13

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2 700zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

**3. przyznaje od Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz adwokata A. M. kwotę 3 321zł (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden złotych), w tym 621 zł podatku od towarów i usług, tytułem wynagrodzenia za nieopłaconą pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA Sławomir Jamróg SSA Krzysztof Sobierajski SSA Marek Boniecki

**Sygn. akt I ACa 1072/15**

**Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie**

**z dnia 19 listopada 2015 r.**

Powódka L. M. domagała się ostatecznie zasądzenia od pozwanej L. K. kwoty 146.341,28 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu z tytułu szkody, jaką poniosła w związku z nieprawidłowym wykonywaniem przez pozwaną zarządu nad udziałem powódki w nieruchomości położonej przy ul. (...) w K., w okresie od listopada 2008 r. do czerwca 2012 r. Na powyższą sumę złożyły się kwoty: 120.000 zł nieosiągniętych pożytków z wynajmowania lokali użytkowych i mieszkalnych i 26.341,28 zł poniesionych przez powódkę wydatków, które obciążały zarządcę. Początkowo powódka jako podstawę swojego żądania wskazywała przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że zarząd wykonywany był na podstawie orzeczenia sądu, powódka utrudniała objęcie i wykonywanie zarządu, pozwana podejmowała działania za zgodą sądu, nie zubożyły one współwłaścicieli ani nie wzbogaciły pozwanej, jej działania nie były bezprawne, a sprawozdania zarządcy przyjmowane przez sąd. Pozwana podniosła także zarzut przedawnienia roszczenia wywodzonego z reżimu odpowiedzialności deliktowej.

Wyrokiem z dnia 23 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu i wynagrodzeniu ustanowionego dla powódki pełnomocnika z urzędu.

Sąd Okręgowy ustalił ten faktyczny szczegółowo zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którego wynika, że: w dniu 14 stycznia 2008 r. została pomiędzy powódką, działającą jako administrator nieruchomości przy ul. (...) w K. a J. P. zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o pow. 19 m<sup>((2))</sup>, położonego w nieruchomości przy ul. (...) w K., na czas nieokreślony od dnia 1 lutego 2008 r. za czynszem miesięcznym 500 zł brutto. W dniu 23 lutego 2008 r. została pomiędzy powódką, sprawującą zarząd ustawowy nieruchomości przy ul. (...) w K. a H. H. T. zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o pow. 93 m<sup>((2))</sup>, scalonego z lokali nr (...) na pięć lat od 1 czerwca 2009 r. do 31 maja 2014 r. za czynszem miesięcznym 2300 zł brutto. Powódka kierowała w stosunku do H. H. T. i J. P. w 2009 r. żądania zapłaty czynszu najmu i zwrotu wynajętych lokali. Pismami z dnia 13 maja 2010 r. 15 stycznia 2010 r. 16 grudnia 2009 r., 23 października 2009 r., 13 października 2009 r., 6 sierpnia 2009 r., 4 sierpnia 2009 r., 30 lipca 2009 r., 14 lipca 2009 r., 29 czerwca 2009 r. pozwana wzywała powódkę do zaniechania straszenia najemców eksmisjami, prób wyłudzenia pożytków, wydania zarządu i wszelkiej dokumentacji dotyczącej nieruchomości, w szczególności przekazania kluczy i wydania lokalu po pracowni cukierniczej. Powódka utrudniała przejęcie zarządu nieruchomością i wyłączyła w nieruchomości gaz i wodę, aby wyrzucić presję na najemców. Uniemożliwiała zawarcie przez pozwaną umowy z zakładem gazowniczym. Wymieniała zamki w drzwiach. Postępowanie przed Sądem Rejonowym w przedmiocie nadzoru nad egzekucją z należącego do powódki udziału we współwłasności nieruchomości przy ul. (...) zostało wszczęte w dniu 13 czerwca 2003 r. Egzekucja została skierowana do udziału dłużniczki we współwłasności w  $\frac{3}{4}$  części. Po pierwszym terminie licytacyjnym z dnia 18 sierpnia 2008 r. wierzyciel B. B. wniósł o odjęcie zarządu nieruchomością dłużniczej i ustanowienie zarządu w osobie pozwanej. Postanowieniem z dnia 16 października 2008 r. Sąd Rejonowy dla K. w sprawie I Co 1607/03/K odjął powódce zarząd nieruchomością przy ul. (...) w K. i ustanowił zarządcą tej nieruchomości pozwaną. Postanowieniem z dnia 22 września 2010 r. Sądu Okręgowego w Krakowie oddalono zażalenie powódki na postanowienie z dnia 16 października 2008 r. W uzasadnieniu tego postanowienia wyrażono stanowisko, że zarządca ustanowiony w toku egzekucji obejmie zarząd tylko w zakresie udziału i w jego obrębie oraz w celu postępowania egzekucyjnego może podejmować czynności. W dniu 9 września 2009 r. pozwana działająca jako zarządca sądowy zawarła z H. H. T. umowę najmu lokalu użytkowego o pow. 93 m<sup>((2))</sup>, scalonego z lokali nr (...) za czynszem miesięcznym 2200 zł brutto na okres 3 lat od dnia 1 września 2009 r. Pozwana nie wynajmowała lokali po cukierni i lokalu po składzie budowlanym. W dniu 1 kwietnia 2009 r. pozwana działająca jako zarządca sądowy zawarła z J. P. umowę najmu lokalu użytkowego o pow. 19 m<sup>((2))</sup> za czynsz miesięczny w kwocie 500 zł brutto, na czas nieokreślony, poczynając od dnia 1 kwietnia 2009 r. Aneksem z dnia 31 sierpnia 2009 r. strony postanowiły, że czynsz w niezmienionej wysokości 500 zł będzie utrzymywany do dnia 31 sierpnia 2010 r. Pobrane przez pozwaną czynsze zostały przeznaczone na utrzymanie nieruchomości. Pismem z dnia 12 maja 2010 r. pozwana złożyła sprawozdanie ze sprawowanych czynności do końca 2009 r. W sprawozdaniu finansowym podała, że w okresie I-XII 2009 r. osiągnęła przychód z czynszu lokali użytkowych w kwocie 11127,15 zł, natomiast na koszty w łącznej wysokości 10623,70 zł złożyły się: administrowanie, sprzątanie budynku, opłaty pocztowe, opłaty

bankowe, uwierzytelnienie kopii, ubezpieczenie budynku, usługi ślusarskie, usługi wod – kan – gaz, co. Pismem z dnia 7 stycznia 2011 r. pozwana złożyła sprawozdanie ze sprawowanych czynności od 1 stycznia 2010 r. do 30 listopada 2010 r. W sprawozdaniu finansowym podała, że w okresie I-XI 2010 osiągnęła przychód z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych w kwocie 35.780,04 zł. natomiast na koszty w łącznej kwocie 25.207,97 zł. złożyło się: administrowanie, sprzątanie budynku, opłaty pocztowe, opłaty bankowe, woda i nieczystości, usługi ślusarskie, podatek od nieruchomości, usuwanie śniegu z dachu, usuwanie śniegu w dni wolne, opłata sądowa za skargę, opłata za energię, zabezpieczenie wejścia na strych, ubezpieczenie budynku, usługa notarialna, koszty komornicze, naprawa 2 okien na korytarzu, usuwanie wody po powodzi i zabezpieczenie strychu. W rozliczeniu kasowym podała, że stan konta na dzień 1 stycznia 2010 r. to 53,45 zł, a na dzień 30.11.2010 r. to kwota 3269,52 zł. Jako pozycję „koszty poza ewidencją”, poza kosztami ze sprawozdania finansowego, podała kwotę 7356 zł tytułem „VAT 7 za IX 2009-VI 2010”. W rozliczeniu za okres I – XII 2010 r. podała, że osiągnęła w tym okresie przychód z tytułu czynszu lokali użytkowych w kwocie 38490,15 zł, a na koszty w łącznej kwocie 27703,20 zł złożyło się: administrowanie, sprzątanie budynku, opłaty pocztowe, opłaty bankowe, woda i nieczystości, usługi ślusarskie, podatek od nieruchomości, usuwanie śniegu z dachu, usuwanie śniegu w dni wolne, opłata sądowa za skargę, opłata za energię, zabezpieczenie wejścia na strych, ubezpieczenie budynku, usługa notarialne, koszty komornicze, naprawa 2 okien na korytarzu, usuwanie wody po powodzi i zabezpieczenie strychu. W rozliczeniu kasowym podała, że stan konta na dzień 1 stycznia 2010 r. to 53,45 zł, a na dzień 31.12.2010 r. to kwota 2803,40 zł. Jako pozycję „koszty poza ewidencją”, poza kosztami ze sprawozdania finansowego, podała kwotę 8037 zł tytułem „VAT 7 za IX 2009-XI 2010”. Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2011 r. Sąd Rejonowy dla K.przysądził  $\frac{3}{4}$  udziału w prawie własności nieruchomości przy ul. (...) na rzecz B. B.. Zażalenie na to postanowienie zostało oddalone postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 25 czerwca 2012 r. Postanowieniem z dnia 5 marca 2013 r. uchylono zarząd nad nieruchomością ustanowiony postanowieniem z dnia 16 października 2008 r. Pismem z dnia 18 sierpnia 2010 r. (doręczonym w dniu 19 sierpnia 2010 r.) powódka wezwała pozwaną do wydania i doręczenia wszystkiego, co zgromadziła i uzyskała, pełniąc bezprawnie funkcję zarządcy nieruchomości w 2009 r. i 2010 r. W sprawie sygn. akt I Ns 2193/03/K prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla K.: postanowieniem z 27 maja 2004 r. w trybie zarządzenia tymczasowego ustanowiono zarządcę sądowego na czas trwania postępowania w osobach W. S. i B. K.; upadek udzielonego zabezpieczenia stwierdzono postanowieniem Sądu z 25 stycznia 2006 r.; postanowieniem z 24 sierpnia 2004 r. ustanowiono dla nieruchomości przy ul. (...) zarządcę sądowego w osobie Z. D.; od orzeczenia tego powódka wniosła apelację, którą oddalono 24 czerwca 2005 r. Z. D. faktycznie nie zajmował się ww. nieruchomością. Postanowieniem z 12 października 2006 r. w trybie zabezpieczenia ustanowiono zarządcą tymczasowym nieruchomości M. M.; postanowieniem z dnia 5 lutego 2007 r. Sąd Okręgowy w Krakowie zmienił to orzeczenie w ten sposób, że wniosek o zabezpieczenie oddalił. Postanowieniem z 4 grudnia 2009 r. zwolniono Z. D. z funkcji zarządcy sądowego nieruchomości przy ul. (...) i ustanowiono dla tej nieruchomości zarządcą sądowym E. Ł.; apelację od tego postanowienia oddalono postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 15 czerwca 2010 r. W dniu 2 czerwca 2011 r. zarządca E. Ł. złożyła sprawozdanie z wykonywania zarządu za okres od 21 grudnia 2010 r. do 30 kwietnia 2011 r. Postanowieniem z dnia 4 września 2012 r. Sąd zwolnił E. Ł. z funkcji zarządcy sądowego nieruchomości przy ul. (...) w K. i umorzył postępowanie o ustanowienie zarządcy tej nieruchomości; apelacje od tego postanowienia oddalono postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 15 stycznia 2013 r. E. Ł. faktycznie czynności zarządu podjęła w czerwcu 2012 r. E. Ł. zwracała się do pozwanej o wydanie dokumentacji sprawozdawczej dotyczącej nieruchomości. Pozwana w odpowiedzi na to żądanie oświadczyła, że jest zarządcą powołanym przez sąd, wprowadzonym przez komornika sądowego i dokumentacja ta jest jej potrzebna do wykonywania obowiązków, informując, że cała dokumentacja po uprzednim wyznaczeniu terminu, w przypadku potrzeby, zostanie E. Ł. udostępniona do wzglądu. W dniach 10 stycznia 2012 r. i 28 maja 2012 r. pozwana udostępniła E. Ł. dokumentację dotyczącą zarządu nieruchomością przy ul. (...) w K.. Współpraca E. Ł. z pozwaną nie napotykała na istotniejsze przeszkody. Razem uczestniczyły w przeglądach. Pozwana zgodziła się udostępnić wstęp do budynku. E. Ł. pisała do sądu wnioski o odwołanie, z tego powodu, że jej funkcje powielają się z funkcjami pozwanej. Nie pisała skarg na pozwaną. Nie było nieporozumień pomiędzy E. Ł. a pozwaną. Zgłaszali się chętni na wynajęcie lokalu w podwórku po piekarni w zamian za poniesienie kosztów remontu, ale pozwana i E. Ł. nie zdecydowały się na to, gdyż uznały, że jest to czynność przekraczająca zwykły zarząd.

Powódka uiszcza tytułem podatku od nieruchomości: 17 listopada 2008 r. - 1139 zł, 17 marca 2008 r. - 1142 zł, 14 maja 2009 r. - 1139 zł, 16 września 2009 r. - 451 zł. Nakazem zapłaty z dnia 8 lutego 2012 r. zasądzono od powódki na rzecz (...) S.A. w W. kwotę 7953,85 zł. z odsetkami oraz kwotę 1292 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Powódka wpłaciła na rzecz (...) K.: 87,41 zł - 29 października 2008 r., 217,16 zł - 29 października 2008 r., na rzecz (...) kwoty: 40,06 zł - 12 sierpnia 2009 r., 49,18 zł - 28 maja 2010 r., 118,10 zł - 2 października 2009 r., 1714,52 zł - 24 września 2010 r., 296,33 zł - 24 września 2010 r., na rzecz (...): 78,12 zł - 24 września 2009 r., 195,30 zł - 28 maja 2010 r., 33,30 zł - 29 października 2009 r., 33,08 zł - 19 grudnia 2008 r., 33,08 zł - 19 grudnia 2008 r., 39,29 zł - 26 czerwca 2009 r., 29,06 zł - 17 marca 2009 r., po 39,06 zł - 19 lutego 2009 r., 8 kwietnia 2009 r., 12 sierpnia 2009 r., 12 sierpnia 2009 r., 8 kwietnia 2009 r., 16 września 2009 r., 17 lutego 2010 r., 2 października 2010 r., 17 lutego 2010 r., 125,52 zł - 24 września 2010 r., 282,65 zł - 3 czerwca 2011 r., na rzecz MPWiK: 914,15 zł - 12 sierpnia 2009 r., 102,59 zł - 10 czerwca 2009 r., 672,14 zł - 14 maja 2009 r., 1245,23 zł - 24 listopada 2008 r., na rzecz (...) S.A. jako składkę ubezpieczenia nieruchomości przy ul. (...) w K. w okresie od 4 marca 2009 r. do 3 marca 2010 r. - 581 zł, jako koszty robót instalacyjnych i budowlanych: 80 zł - 16 stycznia 2009 r., 340 zł - 22 lipca 2009 r., 800 zł - 14 października 2009 r.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym, po dokonaniu analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy zważył, że sytuacja przedstawiała się o tyle specyficznie, że w okresie objętym żądaniem pozwu dla nieruchomości równolegle ustanowione były: zarząd sądowy rzeczy wspólnej i zarząd ustanowiony w trybie art. 993 §1 w zw. z 1004 w zw. z art. 1007 k.p.c. Z dosłownego brzmienia sentencji postanowienia z dnia 16 października 2008 r. wnioskować można było, że odjęcie zarządu i ustanowienie zarządcy dotyczyć miało całej nieruchomości, jednak okoliczności sprawy nakazywały przyjęcie, że w istocie dotyczyło ono udziału powódki. W ocenie Sądu pierwszej instancji pozwana nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej na podst. art. 938 k.p.c. Pozwanej jako zarządcy udziału powódki przysługiwał w spornym okresie jedynie taki zakres uprawnień, jaki miałyby sama powódka. Zgodnie z art. 935 §1 zd. 2 k.p.c. jedynym uprawnionym do pobierania pożytków z nieruchomości był zarządca ustanowiony dla całej nieruchomości. Ponieważ uprawniona do tego nie była powódka, to nie była do tego również uprawniona pozwana. Tym niemniej nie istniały podstawy do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej w stosunku do powódki za pobrane czynsze. Po pierwsze, skoro sama powódka nie była uprawniona w tym okresie do ich pobierania, to nie może domagać się od pozwanej zwrotu pobranych przez powódkę kwot. Po drugie, jeżeli pozwana pobrała od najemców świadczenia z tytułu czynszów, nie będąc do tego uprawnioną, to dłużnicy spełniający do jej rąk świadczenia zostali zwolnieni jedynie w takim zakresie, w jakim rzeczywiście uprawniony do ich pobrania z pobranych świadczeń skorzystał, a zatem jedynie w takim zakresie, w jakim pobrane czynsze zostały spożytkowane na potrzeby zarządu nieruchomością wykonywanego przez zarządcę całej nieruchomości. W zakresie, w jakim pozwana środki te spożytkowała na inne cele, dłużnicy którzy spełnili świadczenia, w ogóle z zobowiązania nie zostali zwolnieni, a tym samym w majątku powódki nie pojawiła się żadna zmiana, która mogłaby być kwalifikowana jako szkoda w rozumieniu art. 361 §1 k.c. Brak było też podstaw do dochodzenia przez powódkę w stosunku do pozwanej świadczeń w tym zakresie w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Powódka nie wykazała, aby skutek pobrania czynszów najmu przez pozwaną została w jakikolwiek sposób zubożona. Nie udowodniono także, aby sprawozdania z zarządu były niekompletne czy nierzetelne. Powódka nie wykazała też, na czym polegać miałyby rażące nadużycia pozwanej przy sprawowaniu zarządu, a jej zarzuty uznać należało jako nieskonkretyzowane i ogólnikowe. Sąd Okręgowy nie zgodził się także z poglądem o niegospodarności pozwanej, mając na uwadze, że kwestia wynajmowania lokali i podwyższania czynszów leżała w gestii zarządcy całej nieruchomości. Ponadto nie wykazano, aby w spornym okresie pojawiły się osoby chętne do wynajęcia lokali. Pozwana, zdaniem Sądu pierwszej instancji, jako zarządca udziału, nie była obowiązana do pokrywania wydatków, które w spornym okresie poniosła powódka.

Wyrok powyższy w części oddalającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu zaskarżyła apelacją powódka, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Apelująca zarzuciła naruszenie obrazę prawa procesowego, mającą wpływ na treść zaskarżonego wyroku, a to: 1) art. 233 §1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oraz niepełnej analizy i oceny materiału dowodowego, wyprowadzenie wniosków z niego niewynikających, co skutkowało poczynieniem błędnych i niepełnych ustaleń faktycznych, w

postaci: a) ustalenia, iż podejmowane przez pozwaną czynności zarządu nieruchomością przy ul. (...) w K. cechowała gospodarność, odpowiednie planowanie i budżetowanie, a ujmowanie w sprawozdaniach wydatków było rzetelne i nie nosiło cech fikcyjności, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwana dopuściła się szeregu działań i zaniechań, które świadczą o tym, iż zarząd nieruchomością był przez nią sprawowany nienależycie; b) niepoczynienia stosownej analizy i nieodniesienie się przez Sąd I instancji do wielu zarzutów kierowanych względem pozwanej jako zarządcy, przez powódkę, które świadczą o tym, iż z pełnionej przez nią funkcji zarządcy nie wywiązała się właściwie i z podjętych działań oraz zaniechań winna zostać rozliczona; c) dania wiary zeznaniom E. Ł. w całości, podczas gdy zeznania te były sprzeczne z zebraniem w sprawie materiale dowodowym, w tym w szczególności z dokumentacją w postaci korespondencji z pozwaną oraz sprawozdań ze sprawowanego zarządu składanych w innym postępowaniu sądowym, w których świadek wielokrotnie i stanowczo wskazywała, że nie jest w stanie sprawować należytego zarządu nad nieruchomością, w związku z jej uniemożliwianiem jej tego przez pozwaną, a dokumentacja ta nie została jej ostatecznie w całości przekazana; d) pominięcia przez Sąd I instancji okoliczności, iż do dnia 25 czerwca 2012 r. powódka była właścicielem większościowym nieruchomości i miała prawo podejmować w stosunku do niej czynności zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego o współwłasności, a ponieważ pozwana ustanowiona została w celu zarządzania udziałem powódki, to winna podejmować działania w takim samym co najmniej zakresie, w jakim podejmowała je powódka; e) sprzeczności w ustaleniach Sądu przejawiających się w tym, iż z jednej strony Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwana należycie sprawowała zarząd nieruchomością z tego względu, że zawierała z najemcami umowy najmu, z drugiej zaś strony podkreślił, że pozwana nie była do tego w ogóle uprawniona, albowiem czynności te powinien podejmować osoba sprawująca zarząd całą nieruchomością; f) stwierdzenia, że powódka kwestionując sprawozdania z zarządu pozwanej, nie podała żadnych konkretnych zarzutów, podczas gdy powódka szczegółowo i skrupulatnie wskazała wszelkie uchybienia i braki, które sprawozdania te zawierały; g) ustalenia, że powódka przeszkadzała pozwanej w zarządzie nieruchomością, w tym nie dokonała wydania dotyczących nieruchomości dokumentów, podczas gdy powódka, nie będąc profesjonalnym zarządcą, nie była obowiązana do ich przekazywania, co więcej, pozwana nigdy nie wносиła o zobowiązanie powódki do jej wydania i nigdy nie zgłaszała sądowi, że zarządzanie nieruchomością jest jej przez powódkę utrudniane; h) ustalenia, że działania i zaniechania pozwanej w żaden sposób jej nie wzbogaciły, a powódki nie zubożyły, podczas gdy pożytki z nieruchomości pozwana przelewała na własne, imienne rachunki bankowe, z których następnie korzystała osobiście, w księgach rachunkowych wskazywała na wykonane na rzecz nieruchomości prace oraz remonty, które nie miały pokrycia w dowodach kasowych świadczących o przepływie środków, a także sama sobie przyznała wynagrodzenie za sprawowany zarząd, do czego nie była w ogóle uprawniona - a co za tym idzie, w związku z tak sprawowanym zarządem nieruchomości nie generowała żadnych zysków, które mogłyby być przeznaczone na zachowanie nieruchomości w należytym stanie, a ich nadwyżka przekazana powódce. Ponadto, w związku z nieopłacaniem przez pozwaną niektórych rachunków, to powódka musiała je uiszczać z własnych środków, przy czym czyniła to w ramach posiadanego przez siebie udziału w nieruchomości, a zatem może domagać się ich zwrotu od pozwanej; 2) art. 278 §1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. - poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości na okoliczność możliwych do osiągnięcia dochodów z nieruchomości wypadku należytego nią zarządzania oraz dowodu z opinii biegłego rewidenta na okoliczność, czy księgi rachunkowe były prowadzone przez pozwaną zgodnie z zasadami sztuki oraz prawidłowości przeprowadzania operacji finansowych, podczas gdy było to konieczne do ustalenia rozmiarów wyrządzonej powódce szkody i jej zakresu, a w tym zakresie wymagane były wiadomości specjalne; 3) art. 227 w zw. z art. 233 §1 k.p.c. - poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z zeznań świadka E. K., o co wniosowała powódka, a to w związku z wyciągnięciem przez Sąd I instancji nieprawidłowych wniosków, że świadek wiedzę o zarządzaniu przez powódkę, a następnie pozwaną nieruchomością przy ul. (...) w K. oraz wzajemnym zachowaniu się stron w stosunku do siebie posiadała tylko od powódki, podczas gdy była ona naocznym świadkiem niektórych zdarzeń mających miejsce na nieruchomości, a co za tym idzie, posiadała informacje istotne dla niniejszego postępowania; 4) art. 935 §1 k.p.c. w zw. z art. 938 §1 k.p.c.: poprzez ustalenie, iż pozwana nie odpowiada względem powódki za szkodę wyrządzoną na skutek nienależytego wykonywania obowiązków zarządcy, podczas gdy pozwana działała także w interesie powódki (dłużnika) i w związku z nieprawidłowym sprawowaniem zarządu winna tą odpowiedzialność względem niej ponieść; poprzez zważenie, że skoro do administrowania całą nieruchomością powołany był zarządca sądowy, to pozwana, ustanowiona zarządcą na podstawie art. 993 § 1 k.p.c. dla udziału powódki (dłużniczki) w wielkości  $\frac{3}{4}$  nie była obowiązana do podejmowania żadnych czynności zarządu, a co za tym idzie, nie mogła odpowiadać przed powódką za

wyrządzoną szkodę, podczas gdy odpowiedzialność pozwanej wynika explicite z przepisów prawa; poprzez ustalenie, że jedynym uprawionym do pobierania pożytków z nieruchomości był zarządca ustanowiony dla całej nieruchomości, a ponieważ nie była uprawniona do tego powódka, to nie mogła tych czynności wykonywać również pozwana, podczas gdy takie rozumowanie Sądu prowadziłyby do konstatacji, że pozwana, pomimo, że została powołana do zarządu udziałem powódki, nie powinna podejmować de facto podejmować żadnych czynności, co stawia pod znakiem zapytania powołanie pozwanej jako zarządcy w ogóle;

Apelująca zarzuciła też obrazę prawa materialnego, tj.: 1) art. 471 k.c. w zw. z art. 472 k.c.: poprzez uznanie, że pozwana nie jest obowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej powódce, podczas gdy za szkody wyrządzone przez zarządcę na skutek nienależytego wykonywania obowiązków odpowiada on względem uczestników postępowania na podstawie art. 471 i 472 k.c., a szkoda ta wynikała wyrządzona powódce wynikała z nienależytego wykonania zobowiązania względem niej i była następstwem okoliczności, za które pozwana odpowiedzialność ponosi; 2) art. 415 k.c. poprzez uznanie, iż pozwana nie ponosi odpowiedzialności względem powódki, pomimo, iż poprzez nieprawidłowy zarząd nieruchomości przy ul. (...) w K. została wyrządzona szkoda, do której naprawienia obowiązana jest pozwana także na podstawie ogólnych zasad odpowiedzialności deliktowej; 3) art. 754 k.c. - poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie, w sytuacji gdy Sąd I instancji przyjął, iż działania podejmowane przez pozwaną w ramach zarządu nieruchomości przy ul. (...) nie były pozwanej zlecone i wykraczały poza obowiązek zarządy udziałem we współwłasności nieruchomości w ramach postępowania egzekucyjnego, zaś niewątpliwie z materiału dowodowego wynika, iż działania pozwanej względem przedmiotowej nieruchomości były podejmowane wbrew wiadomej jej woli powódki.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie jego uchylenie w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.***

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy zasadniczo prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 §1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. Dodatkowo ustalić należało, że w dniu 1 czerwca 2009 r. powódka zawarła z H. H. T. umowę najmu lokalu użytkowego, składającego się z pomieszczeń 1, 2 i 3, określając sumę czynszu na 2200 zł brutto (dowód: umowa - k. 5-7). W dniu 20 października 2010 r. drugi ze współwłaścicieli nieruchomości B. B. udzielił pozwanej pełnomocnictwa do zarządu sporną nieruchomości (dowód: pełnomocnictwo – k. 123). Okoliczności powyższe sporne nie były, a nadto znalazły potwierdzenie w niekwestionowanych dokumentach.

Odnosząc się do zarzutu obrazy art. 233 §1 k.p.c., zauważyć należy, że skarżąca nie kwestionowała w istocie ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, a jedynie wyciągnięte z nich wnioski.

Nie można zgodzić się z powódką co do tego, że przyjęcie przez Sąd Okręgowy, iż pozwana należycie wykonywała czynności związane z zarządem było dowolne. Po pierwsze, podnieść wypada, że żadne ze sprawozdań złożonych przez pozwaną do Sądu nadzorującego sprawowanie przez nią zarządu nie zostało ostatecznie zakwestionowane, a przynajmniej skarżąca nie przedstawiła na tę okoliczność stosownego dowodu. Po wtóre, zarzuty apelacji w tym zakresie nie były wystarczająco precyzyjne. Jest to o tyle istotne, że zarzut obrazy art. 233 §1 k.p.c. ma charakter procesowy, a zatem Sąd odwoławczy jest nim związany. W tej sytuacji za konieczne uznać należy takie sprecyzowanie zarzutu, aby przy kontroli instancyjnej nie narazić się na wyjście poza jego zakres. Tymczasem skarżąca poza ogólnikowymi uwagami o niewzięciu pod uwagę jej uwag co do prawidłowości zarządu oraz przytoczeniem reguł i przepisów, którymi winien kierować się zarządca, wskazała jedynie kilka konkretnych przejawów niewłaściwych zachowań pozwanej. Przede wszystkim wskazano, że pozwana pobierała czynsze w zaniżonych wysokościach. Z zarzutem tym zgodzić się nie sposób. Zauważyć należy, że tuż przed objęciem zarządu przez pozwaną, a nawet w

czasie jego trwania, powódka podpisała umowy na czynsze o takiej samej wysokości brutto jak następnie pozwana. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie można też przyjąć, że czynsze mogły zostać podwyższone. Gdy zestawić ze sobą ogólnie zły stan techniczny budynku (co wynika z protokołu okresowej kontroli stanu technicznego z końca 2011 r. – k. 1792) z zachowaniem samej powódki utrudniającej najemcom korzystanie z lokali poprzez wpływanie na dostęp do niektórych mediów oraz żądanie zwrotu lokali, trudno w zgodzie z zasadami doświadczenia życiowego przyjąć, aby istniały warunki do negocjowania podwyższenia świadczeń najemców. Nieprzydatne między innymi z tego względu było zatem przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność możliwych do osiągnięcia hipotetycznych czynszów. Nota bene, te wskazane w sporządzonej na potrzeby innej sprawy (k. 311-312), nie odbiegały w istotny sposób od czynszów umówionych w rzeczywistości. Ubocznie zauważyć też należy, że w umowie z H. H. T., która miała obowiązywać do 31 maja 2014 r., powódka wskazała czynsz w stałej wysokości 2200 zł brutto.

Kolejny zarzut apelującej względem pozwanej sprowadzał się do kwestii nieudokumentowania wszystkich wydatków, ich bezcelowości, bezzasadnego naliczania podatku VAT, gromadzenia środków na swoim rachunku bankowym. Zauważyć jednak trzeba, że było to konto (a w zasadzie kilka kont) utworzone specjalnie dla potrzeb zarządu (k. 1233). Podnieść jednakże jeszcze raz w tym miejscu należy, że czynności powyższe nie zostały zakwestionowane przez Sąd kontrolujący sprawowanie zarządu, co pozwala na przyjęcie domniemania, że w tym zakresie nieprawidłowości nie było. Nie można przy tym skutecznie powoływać się na niekompletność dokumentacji przedłożonej Sądowi w celu weryfikacji sprawozdania, skoro uchybienie to zostało usunięte. Strona powodowa zaoferowała w niniejszym postępowaniu dowód z opinii biegłego z zakresu księgowości i rachunkowości, ale jedynie dla określenia, jakie powinny być hipotetyczne koszty uzyskania przychodów z nieruchomości (k. 288-289), a nie czy konkretne wydatki były uzasadnione. Niezależnie od powyższego, w kontekście podstawy faktycznej żądania powódki oraz określenia szkody, której miała doznać, wskazane okoliczności nie miały dla rozstrzygnięcia istotnego znaczenia (o czym niżej), podobnie jak nieprawidłowe w świetle art. 939 §1 k.p.c. ustalenie wysokości wynagrodzenia przez samego zarządcę.

Sąd Okręgowy nie naruszył też art. 233 §1 k.p.c., dając wiarę zeznaniom świadka E. Ł.. Prawdą jest, że świadek ten jako zarządca całej nieruchomości w pismach do Sądu zwracał uwagę na trudności w sprawowaniu zarządu w związku z równoczesnym zarządem pozwanej, miał także zastrzeżenia do niektórych czynności podejmowanych przez pozwaną, wyartykułowanych w zeznaniach złożonych w sprawie I Ns 2973/08/K (k. 202). Niemniej, przekonująco brzmią wyjaśnienia świadka, że trudności te wywołane były nie tyle negatywną postawą pozwanej, ile faktem jednoczesnego sprawowania zarządu. Zauważyć też trzeba, że kwestionowanie niektórych czynności pozwanej nie miało charakteru kategoriernego, a przede wszystkim zostało zweryfikowane przez Sąd w ww. sprawie.

Całkowicie chybiony okazał się zarzut pominięcia przez Sąd pierwszej instancji okoliczności, że powódka do dnia 25 czerwca 2012 r. była większościowym właścicielem nieruchomości, a pozwana jako zarządca powinna podejmować czynności w takim zakresie, jak powódka. Sąd Okręgowy przyjął właśnie takie przeciwne założenie jako podstawę dla swojego rozstrzygnięcia.

Kwestia sprzeczności między ustaleniem, że zawieranie umów z najemcami stanowiło przejaw należytego sprawowania zarządu a przyjęciem braku uprawnienia ku temu, podlegała rozpoznaniu poprzez przyzmat przepisów prawa materialnego, co uczyniono niżej. Z całą pewnością natomiast zagadnienie to nie mogło świadczyć o naruszeniu art. 233 §1 k.p.c. Nie do końca też sposób zgodzić się z poglądem skarżącej, że w sposób szczegółowy zakwestionowała sprawozdanie pozwanej z zarządu. Po pierwsze, sprawozdanie takie poddane zostało ocenie Sądu w sprawie egzekucyjnej. Po wtóre, wskazane w załączniku do rozprawy z dnia 9 lutego 2015 r. zastrzeżenia (k. 2000-2003) do przedłożonej w niniejszym procesie dokumentacji zawierały konkrety, które mogłyby zostać poddane weryfikacji jedynie co do wynagrodzenia zarządcy, zaliczenia do kosztów zarządu: wydatków na obsługę prawną, nieprawidłowych kosztów komorniczych i sądowych, bezpodstawnego obciążania powódki kosztami najmu lokalu. Aktualne pozostają jednak poczynione wyżej uwagi odnośnie domniemania prawidłowości rozliczeń z uwagi na ich niezakwestionowanie przez Sąd sprawujący nadzór nad zarządem, nieprzeprowadzenia dowodu weryfikującego prawidłowość zastrzeżeń powódki, a wreszcie niewykazanie wpływu ewentualnych uchybień na szkodę, której miałyby doznać skarżąca. Analogiczna sytuacja zachodzi w kwestii niekompletności przedstawionej dokumentacji.

Za prawidłową uznać należało konstatację Sądu Okręgowego co do tego, że powódka przeszkadzała swoim zachowaniem w czynnościach zarządczych pozwanej. Fakt domagania się od najemców uiszczenia opłat na swoją rzecz, wzywania do opuszczenia lokali, braku zgody na zawarcie przez pozwaną umowy z dostawcą gazu (k. 478) czy wreszcie konieczność wprowadzenia pozwanej w zarząd przez komornika sądowego (k. 422) jednoznacznie świadczy o tym, że ustalenia Sądu pierwszej instancji w tym zakresie były jak najbardziej prawidłowe.

Zarzut niewłaściwych wniosków Sądu w kwestii zubożenia powódki i wzbogacenia pozwanej apelująca opierała w istocie na omówionych już wyżej okolicznościach związanych z nieprawidłowym sprawowaniem przez pozwaną zarządu. Zbędne wydaje się zatem powtarzanie wywodów poczynionych w tym zakresie. Natomiast zagadnienie, czy działania lub zaniechania zarządcy doprowadziły do bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej, należy do sfery prawa materialnego.

Nieskuteczny okazał się również zarzut obrazy art. 278 §1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.c. Przede wszystkim, jak już podniesiono, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy dowód z opinii biegłego na okoliczność możliwych do osiągnięcia dochodów z nieruchomości był nieprzydatny dla rozstrzygnięcia, w sytuacji gdy powódce nie udało się wykazać, aby wynajęcie lokali czy uzyskanie wyższego czynszu było w ogóle możliwe. Nie zostało w żaden sposób udowodnione, że rezygnacja części najemców miała jakikolwiek związek z objęciem zarządu przez pozwaną. Niezrozumiałe jest także zarzucanie pozwanej niepobierania czynszu z lokali mieszkalnych, które zajmowane nie były. Z kolei dowód z opinii biegłego z zakresu księgowości zgłoszony został, podobnie jak dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości – na okoliczność możliwych do osiągnięcia czynszów najmu (k. 288). Niezależnie od powyższego, dowody te, przy tak sformułowanej tezie dowodowej były nieprzydatne dla określenia ewentualnej szkody powódki, o czym niżej.

Sąd Okręgowy nie przesłuchując ponownie E. K., nie naruszył art. 227 k.p.c., ani tym bardziej art. 233 §1 k.p.c. Nic nie stało na przeszkodzie, aby okoliczności podniesione w zarzucie apelacji zostały wyjaśnione przez świadka w trakcie jego pierwszego przesłuchania, albowiem nie noszą one znamion nowości. Prawidłowa była także ocena, że świadek ten wiedzę na temat sprawowania zarządu czerpał przede wszystkim od samej powódki. Poza tym nie sposób nie dostrzec, że zarzut apelacji w tym zakresie był wysoce ogólnikowy, a zarazem nie wskazywał, jaki wpływ ewentualne uchybienie Sadu w tym zakresie miało na rozstrzygnięcie sprawy.

Zaskarżony wyrok nie naruszył również przepisów prawa materialnego.

Za prawidłowy uznać należy pogląd, zgodnie z którym, w sytuacji gdy ustanowiony został przez sąd zarządca na podst. art. 203 k.p.c., to do niego należy sprawowanie zarządu nad nieruchomością z wyłączeniem innych osób. Sąd Okręgowy trafnie zauważył, że pozwana została na podst. art. 993 §1 k.p.c. ustanowiona jedynie zarządcą udziału  $\frac{3}{4}$  w nieruchomości, przysługującego powódce jako dłużnikowi w postępowaniu egzekucyjnym. W tych okolicznościach, stosownie do art. 1007 k.p.c., pozwana mogła działać jedynie w granicach uprawnień powódki jako współwłaściciela. Z chwilą zatem uprawnomocnienia się orzeczenia o ustanowieniu zarządcy dla nieruchomości, to on wyłącznie uprawniony był do czynności zarządu, o których mowa w art. 935 k.p.c. (w zw. z art. 615 k.p.c.). Z kolei pozwana mogła wykonywać swój zarząd jedynie o tyle, o ile nie przeszkadzało to w wykonywaniu zarządu „ogólnego” (art. 612 §1 k.p.c.). Zauważyć w tym miejscu należy, że do momentu prawomocnego ustanowienia zarządcą nieruchomości E. Ł., co nastąpiło dopiero 15 czerwca 2010 r., zarząd nad nieruchomością nie był przez zarządcę sądowego w ogóle wykonywany. Faktycznie zarząd nad nieruchomością sprawowała powódka do momentu wprowadzenia w zarząd pozwanej przez komornika. Brak jest też wspartych dowodowo podstaw do przyjęcia, że pozwana przed zawiadomieniem jej o objęciu zarządu przez E. Ł., miała świadomość istnienia sądowego zarządu nad nieruchomością. Podnieść w tym miejscu wypada, że pozwana dodatkowo dysponowała pełnomocnictwem do wykonywania zarządu od drugiego współwłaściciela. Mogła zatem pozostawać w uzasadnionym przekonaniu (szczególnie w kontekście treści orzeczenia ustanawiającego ją zarządcą), że jest uprawniona do sprawowania zarządu nad całą nieruchomością. Wskazać w tym miejscu należy na jeszcze jedno zagadnienie. Pozwana została powołana na zarządcę postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 16 października 2008 r. Orzeczenie to uprawnomocniło się wprawdzie dopiero 22 września 2010 r. na skutek oddalenia zażalenia przez Sąd Okręgowy, ale w międzyczasie pozwana miała uzasadnione podstawy



do założenia, że jest uprawniona do sprawowania zarządu już od chwili wydania postanowienia przez Sąd pierwszej instancji. Nawet bowiem Sąd Rejonowy odrzucając zażalenie dłużnika, pozostawał w przekonaniu, że orzeczenie to jest niezaskarżalne (k. 37). Nota bene, na postanowieniu z dnia 16 października 2008 r. uczyniona została wzmianka o prawomocności. Konstatacje powyższe nie zmieniają wprawdzie sytuacji prawnej pozwanej jako zarządcy udziału, jednakże mają niewątpliwe znaczenie dla kwestii ewentualnej winy.

Niezależnie od ograniczonego przepisem art. 1007 k.p.c. zakresu uprawnień pozwanej jako zarządcy, pozwana mogła ponosić odpowiedzialność za nienależyte sprawowanie zarządu na podst. art. 938 §1 k.p.c. w zw. z art. 1004 k.p.c. W orzecznictwie i doktrynie nie budzi wątpliwości fakt, że przesłanki tej odpowiedzialności winne być rozpoznane poprzez pryzmat przepisów art. 471 i nast. k.c. (por. H. Pietrkowski w: Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część trzecia. Postępowanie egzekucyjne, Warszawa 2006, s. 384). Dla skutecznego dochodzenia roszczenia w reżimie odpowiedzialności kontraktowej konieczne jest wykazanie, że strona stosunku zobowiązaniowego realizowała go w sposób nieprawidłowy, co doprowadziło do powstania szkody po stronie wierzyciela. W rozpoznawanej sprawie obiektywna nieprawidłowość działania pozwanej mogła polegać na tym, że zamiast wykonywać zarząd nad udziałem powódki, sprawowała zarząd nad całą nieruchomością. Jak już jednak wyżej wskazano, do momentu powzięcia wiadomości o ustanowieniu zarządu nad całą nieruchomością, pozwana miała uzasadnione podstawy do przyjęcia (postanowienie o ustanowieniu zarządcą ze wzmianką o prawomocności oraz wprowadzenie w zarząd przez komornika sądowego na podstawie orzeczenia sądu), że jej działania są zgodne z prawem. W tej sytuacji nie sposób w tym zakresie czasowym przypisać pozwanej winy, nawet przy uwzględnieniu profesjonalnego charakteru jej działalności.

Niezależnie od powyższego, powódka nie wykazała szkody, którą miała ponieść na skutek wadliwego wykonywania zarządu przez pozwaną. Jeżeli chodzi o sumę 120.000 zł, skarżąca upatrywała swojej szkody w nieosiągnięciu przez pozwaną na skutek wadliwego wykonywania zarządu dochodów w postaci czynszów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Po pierwsze jednak, jak już wskazywano wyżej, nie zostało udowodnione, że mieszczące się w budynku przy ul. (...) lokale mogły zostać wynajęte (w przypadku pomieszczeń wolnych) lub uzyskać można byłoby wyższe stawki (co do dwóch lokali wynajmowanych). Wobec niewykazania jakiegokolwiek zainteresowania wynajęciem lokali oraz niekorzystnej sytuacji dla obecnych i ewentualnych najemców wytworzonej przez samą powódkę, sama potencjalna możliwość osiągnięcia określonych czynszów za wystarczającą podstawę do obliczenia ewentualnej szkody uznana być nie mogła. Wskazać w tym miejscu należy, że: lokal po piekarni nie został wynajęty z uwagi na konieczność poniesienia dużych nakładów, na co nie wyraziła zgody także zarządca E. Ł.; nie udowodniono, aby lokale mieszkalne nr (...) były przez zajmowane przez osoby trzecie (k. 309). Po drugie, powódka nie wykazała w sposób należyty, że koszty uzyskania przychodów przez pozwaną zostały zawyżone. Po trzecie wreszcie, tak określona szkoda nie przystaje do odpowiedzialności zarządcy określonej w art. 938 §1 k.p.c. Pozwana wszelkie uzyskiwane dochody przeznaczała na utrzymanie nieruchomości. Gdyby dochody z czynszów były większe lub koszty zarządu mniejsze, nadwyżka, zgodnie z art. 941 k.p.c., musiałaby zostać złożona na rachunek depozytowy Ministra Finansów i doliczona do ceny nieruchomości. Nadwyżkę tę otrzymałaby bezpośrednio powódka jako dłużnik jedynie w sytuacji umorzenia egzekucji, co w rozpoznawanej sprawie miejsca nie miało. Szkoda skarżącej mogłaby zatem polegać jedynie na tym, że jej pasywa nie zmniejszyły się w odpowiednim zakresie. Powódka jednak nie w tym upatrywała swojej szkody i nie zaoferowała na tę okoliczność żadnego dowodu. Co więcej, postępowanie egzekucyjne, co bezsporne, nie zostało zakończone, wobec czego trudno mówić o szkodzie apelującej.

Odpowiedzialności pozwanej nie sposób szukać w art. 415 k.c. Skarżąca w swoim środku odwoławczym nie wskazuje, na czym konkretnie miałyby polegać delikt pozwanej. Pozwana pozostawała w częściowo błędnym, lecz usprawiedliwionym okolicznościami sprawy (głównie orzeczeniami sądowymi) przekonaniu, że jest uprawniona do sprawowania zarządu nad całością nieruchomości. Następnie, po ujawnieniu powołania zarządcy całej nieruchomości, jej działania były przez zarządcę akceptowane.

W rozpoznawanej sprawie nie mógł znaleźć zastosowania także przepis art. 754 k.c. Nawet gdyby założyć, że pozwana prowadziła zarząd nad całą nieruchomością bez stosownego umocowania, wola powódki nie miałyby tu żadnego

znaczenia, albowiem uprawnienia do zarządu miał w tym czasie zarządca sądowy, który ostatecznie nie sprzeciwił się czynnościom pozwanej.

Brak było również podstaw do zasądzenia na rzecz powódki kwoty 26.341,28 zł stanowiącej sumę wydatków poniesionych przez skarżącą na nieruchomości, które powinny zostać uiszczone przez pozwaną jako zarządcę. Pomijając nawet w tym miejscu słuszną konstatację Sądu Okręgowego co do tego, że wydatki te obciążały ewentualnie zarządcę całej nieruchomości, a nie udziału, podnieść należy, że żądanie powódki w tym zakresie nie mogłoby zostać uwzględnione z innych powodów.

Znakomitą część powyższego roszczenia stanowiły wydatki na paliwo gazowe. Trudno jednak zarzucać pozwanej, że nie uiszczala tych należności, skoro faktury wystawiane były na powódkę, która kategorycznie sprzeciwiała się zawarciu umowy o dostawę gazu przez pozwaną (k. 475-483). Pozwana od sierpnia 2009 r. ubezpieczała nieruchomość (k. 484), zwróciła się z prośbą do właściwych jednostek o zawarcie umowy o dostawę wody i odprowadzanie ścieków (k. 485), o dostawę energii elektrycznej (k. 486-487), o przesyłanie decyzji podatkowych (k. 488). Pamiętać przy tym należy, że zachowanie powódki doprowadziło do konieczności wydania postanowienia o wprowadzeniu pozwanej w zarząd, co nastąpiło dopiero w dniu 2 grudnia 2010 r. (k. 422, 433). Brak jest także jakichkolwiek dowodów na to, że powódka ponoszenie ww. wydatków (także w zakresie konserwacji i remontu budynku) konsultowała z pozwaną tudzież przekazywała jej rachunki do zapłacenia. Trudno w tej sytuacji mówić o jakimkolwiek zawinionym zaniechaniu pozwanej rodzącym odpowiedzialność odszkodowawczą.

Roszczenie powódki nie jest także uzasadnione w kontekście przepisów art. 405 i nast. k.c. Nawet jeśli przyjąć, że powódka dokonując ww. płatności, doznała zubożenia w części, w której świadczenia te wykraczały poza zwykły obowiązek współwłaściciela partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości, to brak jest przesłanki wzbogacenia po stronie pozwanej. Zaoszczędzone kwoty nie wpłynęły bowiem na rachunek zarządcy, a zmniejszenie pasywów nie nastąpiło w majątku pozwanej lecz współwłaścicieli nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, które po stronie pozwanej ograniczyły się do wynagrodzenia radcy prawnego przyjęto art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz §6 pkt 6 w zw. z §12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

O wynagrodzeniu ustanowionego dla powódki z urzędu pełnomocnika orzeczono na podst. art. 29 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 26 maja 1982 r. - Prawo o adwokaturze (t. jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 635 ze zm.) oraz §6 pkt 6 w zw. z §13 ust. 1 pkt 2 i §2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

SSA Sławomir Jamróg SSA Krzysztof Sobierajski SSA Marek Boniecki