

Sygn. akt I ACa 175/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 sierpnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia SA Anna Cesarz
Sędziowie:	SA Dorota Ochalska - Gola (spraw.) SO del. Jolanta Borkowska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 1 sierpnia 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **L. B. i I. B.**

przeciwko **Miastu P.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 25 listopada 2013 r. sygn. akt II C 531/13

- 1. oddala apelację;**
- 2. nie obciąża powódek kosztami postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 175/14

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 9 stycznia 2013 roku, skierowanym przeciwko Miastu P., powódki L. B. i I. B. wniosły o zasądzenie na ich rzecz kwot po 39.858,06 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 38.619,56 zł od dnia 6 grudnia 2012 roku i od kwoty 1238,50 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty. Powódki wniosły również o zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu żądania wskazały, iż dochodzone pozwem kwoty stanowią należne na podstawie art. 754 k.c. odszkodowanie za prowadzenie przez pozwanego, wbrew woli właścicieli, zarządu nieruchomością stanowiącą własność powódek, położoną w P. przy ul. (...) w okresie od września 2009 roku do końca

grudnia 2012 roku. Działania wbrew woli właścicielek nieruchomości powódki upatrywały w zaniechaniu przez stronę pozwaną opróżnienia lokali mieszkalnych z zamieszkujących budynek lokatorów.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódek zwrotu kosztów procesu. Podnosiła, że nie zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 754 k.c., a nadto wskazywała, że powódki uchylają się od przejęcia zarządu sporną nieruchomością.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny oddalił powództwo i nie obciążył powódek kosztami procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych, które Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje i przyjmuje za własne:

Decyzją z dnia 26 lutego 1992 roku Prezydent Miasta P. działając na podstawie art. 25 ust. 2 pkt 2 i 3 Prawa Lokalowego oraz § 3 Rozporządzenia Ministra Gospodarki i Ochrony (...) z dnia 5 października 1974 roku, na prośbę mieszkańców, powierzył z dniem 15 marca 1992 roku zarząd posesją położoną w P. przy ul. (...) – Zakładowi (...). Na podstawie powyższej decyzji, w dniu 1 kwietnia 1992 roku, nieruchomość została objęta zarządem pozwanego. W dniu 12 marca 1992 roku sporządzono protokół przeglądu technicznego. Nieruchomość miała pięć lokali mieszkalnych, z których w dacie przejęcia 4 były zasiedlone przez lokatorów. W 1997 roku zarządca zawarł umowę najmu na pusty lokal numer (...).

W piśmie z dnia 3 października 2003 roku E. B. (1) poinformowała zarządcę, że w wyniku postępowania o zniesienie współwłasności stała się jedynym właścicielem nieruchomości. Zwróciła się z prośbą o nie wydawanie decyzji w sprawie jakichkolwiek remontów bieżących lub wprowadzania zmian budowlanych w domu mieszkalnym, pralni i na placu.

Pismem dnia 24 listopada 2003 roku, Zakład (...) wezwał właścicielkę do przedstawienia dokumentów potwierdzających prawa do budynku i terenu oraz do podjęcia kroków mających na celu przejęcie zarządu nieruchomości. W odpowiedzi na to pismo E. B. (1) przedłożyła postanowienie Sądu Rejonowego w Pabianicach z dnia 17 listopada 1997 roku mające potwierdzać jej tytuł własności do nieruchomości. Podniosła, iż nie może opiekować się swoją nieruchomością i wносиła o utrzymanie w dalszym ciągu zarządu przez (...).

E. B. (1) zmarła w dniu 21 sierpnia 2009 roku. W dniu 30 lipca 2010 roku został sporządzony w formie aktu notarialnego protokół dziedziczenia spadku po zmarłej przez jej siostry I. B. i L. B.. Na mocy aktu poświadczenia dziedziczenia powódki zostały ujawnione w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), jako współwłaścicielki po 1/2 części.

W lipcu 2011 roku spadkobierczynie przekazały stronie pozwanej dokumenty poświadczające ich prawo do nieruchomości. Pismem z dnia 4 sierpnia 2011 roku pozwany poinformował pełnomocnika powódek o stanie nieruchomości i wezwał do przejęcia zarządu. W załączeniu przesłano kopie mapy sytuacyjnej nieruchomości, decyzji, protokoły przejęcia i przeglądu technicznego, korespondencje z E. B. oraz umowy najmu.

W połowie 2012 roku powódki zleciły zajęcie się sprawami zarządu ich nieruchomością licencjonowanemu zarządcy J. W.. Zarządca oraz syn powódki J. B. w 2012 roku prowadzili rozmowy z ZGM w sprawie przejęcia zarządu. W lipcu 2012 roku w siedzibie pozwanego odbyło się spotkanie w tej sprawie. Pozwany sporządził protokół zdawczo – odbiorczy oraz teczkę z dokumentami dotyczącymi nieruchomości – w kserokopiach. J. W. stwierdził, że brakuje części dokumentów, że nie są to oryginały. Ostatecznie doszło do zerwania rozmów. Właścicielki uzależniały przejęcie zarządu od wypowiedzenia lokatorom umów najmu oraz sporządzenia ekspertyzy dotyczącej stanu technicznego lokalu i rozliczenia finansowego. Syn powódki przesunął terminy spotkań w sprawie przejęcia zarządu. Ostatecznie, w dniu 10 grudnia 2012 r. pozwany podjął decyzję o wystąpieniu z powództwem do sądu o zobowiązanie powódek do przejęcia zarządu. Wyrokiem z dnia 28 maja 2013 roku Sąd Rejonowy w Pabianicach w sprawie sygn. I C 50/13 zobowiązał L. B. i I. B. do przejęcia zarządu sporną nieruchomością.

Na mocy uchwały Rady Miejskiej w P. z dnia 6 kwietnia 2004 roku o numerze XXVII/217/04 wydzielono Zakład Gospodarki Mieszkaniowej jako jednostkę powołaną do świadczenia usług komunalnych. Zakład ten zajmuje się zarządzaniem komunalnym zasobem mieszkaniowym. Strona pozwana traktowała nieruchomość przy ul. (...) jakby była w zasobie mieszkaniowym gminy. Lokatorzy płacili takie same czynsze, jak w mieszkaniach gminnych. Nieruchomość była ubezpieczana, systematycznie zlecano przeglądy kominiarskie i elektryczne. Zarządca doprowadził do nieruchomości wodę. Poza tym dokonywał jedynie bieżących napraw. Zarządca nie składał sprawozdań z zarządu, ani nie pobierał z tego tytułu żadnego wynagrodzenia. Z uwagi na koszty administrowania i niskie czynsze nieruchomość nie przynosi dochodów.

Właścicielki zamierzają sprzedać nieruchomość. Pismem z dnia 26 listopada 2012 roku, reprezentujący powódki pełnomocnik wezwał Miasto P. do zapłaty kwot po 38.619,56 złotych na rzecz każdej z nich w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma. Pozwany nie uznał żądania powódek.

Łączna wysokość czynszu możliwa do uzyskania z tytułu wynajmu wszystkich lokali mieszkalnych na spornej nieruchomości w okresie od 1 września 2009 roku do 31 grudnia 2012 roku, przy przyjęciu 100 % efektywności najmu, wynosi 43.117,81 zł. Jest to przychód z nieruchomości i nie uwzględnia kosztów zarządu.

W rozważaniach Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę prawną roszczenia wywodzonego przez powódki stanowi przepis art. 754 k.c., zgodnie z którym kto prowadzi cudzą sprawę bez zlecenia wbrew wiadomej mu woli osoby, której sprawę prowadzi, nie może żądać zwrotu poniesionych wydatków i jest odpowiedzialny za szkodę, chyba że wola tej osoby sprzeciwia się ustawie lub zasadom współżycia społecznego. W rozpatrywanej sprawie nie budziło bowiem wątpliwości, że wzajemne stosunki obligacyjne stron winny być rozpatrywane na podstawie art. 752 i nast. k.c., regulujących prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia.

Odwołując się do poglądów orzecznictwa, Sąd I instancji podkreślił, że zarząd nieruchomością sprawowany przez Gminę powinien trwać do czasu faktycznego przejścia zarządu przez właściciela nieruchomości. W okresie od 1 stycznia 1999 roku przejście mogło nastąpić na wniosek właściciela lub w drodze wymuszenia przez gminę w postępowaniu sądowym. Każde z tych działań inicjujących było prawem osoby, dla której zostało przewidziane a nie jej obowiązkiem, w związku z czym bezczynność którejkolwiek ze stron nie mogła być poczytana za uchybienie. W okresie trwania zarządu gmina miała obowiązek wykonywania wszystkich czynności związanych z należywym, w świetle prawa cywilnego i prawa administracyjnego, zrealizowaniem praw i obowiązków właściciela nieruchomości, odnośnie do których można było przyjąć domniemaną jego wolę lub które wynikały z ustaw lub zasad współżycia społecznego bez względu na wolę właściciela (art. 752, art. 754 k.c.). Z tytułu wykonanych czynności gmina mogła żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów za cały okres faktycznego sprawowania zarządu niezależnie od tego, czy skorzystała z przysługującego jej roszczenia i z jakim skutkiem.

Zakreślając podstawę faktyczną żądania powódki wskazywały na działanie pozwanej wbrew woli właściciela nieruchomości, którą było żądanie opróżnienia lokali przez Gminę. Jako szkodę określiły potencjalny, możliwy do uzyskania na wolnym rynku czynsz za lokale mieszkalne na terenie nieruchomości. Przepis art. 754 k.c., który stanowi wyjątek od zasady wyrażonej w przepisie art. 753 § 2 k.c., znalazłaby jednak zastosowanie jedynie w sytuacji, w której powódki wykazałyby złą wolę zarządcy. Tymczasem w sprawie zostało ustalone, że poprzedniczka prawna powódek wezwana do przejścia zarządu poprosiła o dalsze jego sprawowanie przez pozwaną i nie dokonywanie remontów. Dopiero od połowy 2011 roku powódki ujawniły się jako spadkobierczynie i zażądały opróżnienia wynajmowanych lokali.

Sąd I instancji wskazał na wewnętrzną sprzeczność w stanowisku powódek, bowiem gdyby pozwany zastosował się do żądania opróżnienia lokali, to zarządzałby opróżnioną kamienicą, a zatem powódki nie uzyskałyby żadnych wpływów. Podkreślił ponadto, że od połowy 2011 roku powódki uchylają się od przejścia zarządu, co powinny uczynić, jeśli twierdzą, że strona pozwana źle zarządza nieruchomością. Ponadto w toku postępowania powódki nie wykazały, by pozwany działał niezgodnie z wolą ich poprzedniczki prawnej, który wносиła jedynie o zaniechanie remontów nieruchomości. Z kolei w zakresie żądania opróżnienia mieszkań, powódki jako właścicielki same mogły

podjąć działania zmierzające do rozwiązania umów najmu z lokatorami. Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, iż prawa najemców są chronione na podstawie przepisów kodeksu cywilnego. Ostatecznie uznał, że powódki nie wykazały działania wbrew woli właściciela mimo obowiązującego w procesie cywilnym (art. 6 k.c.) ciężaru dowodowego, a zatem powództwo podlegało oddaleniu.

W braku działania wbrew woli właścicieli, w sprawie należałoby ustalić, co pozwany uzyskał dla osoby której sprawę prowadził (art. 753 § 2 k.c.). Strony nie zgłosiły jednak w tym zakresie żadnych wniosków dowodowych, a to na powódkach jako dochodzących roszczenia spoczywał obowiązek wykazania tych wszystkich okoliczności.

W ocenie Sądu Okręgowego, wszystkie przedstawione w sprawie okoliczności wykazują, iż pozwany prowadził od kilkudziesięciu lat zarząd nieruchomością powódek, bo ich poprzedniczka nie chciała tego uczynić. Nieruchomość traktował jak swoją własną, dbał o nią w zakresie, w jakim pozwalały mu środki, ubezpieczał, dokonywał okresowych kontroli , a zatem należy wyciągnąć wniosek, że działał z korzyścią dla osoby, której sprawę prowadził i dochował należytej staranności (art. 752 k.c.). Owa korzyść nie może być mierzona wyłącznie spodziewanymi przez właścicielki wysokimi czynszami, ale przejawia się również w zachowaniu substancji budynku w stanie nie pogorszonym przez ponad 20 lat. Gdyby tych wszystkich zachowawczych czynności nie było, nieruchomość powódek, przy braku zainteresowania do 2012 roku, prawdopodobnie popadłaby w ruinę.

Powódki są emerytkami , mają niskie dochody i ponoszą wydatki na leczenie oraz uzyskały zwolnione od kosztów sądowych, co zadecydowało o zastosowaniu przez Sąd Okręgowy przepisu art. 102 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyły powódki, zaskarżając go w części oddalającej powództwo w zakresie kwot pod 29.756 zł z ustawowymi odsetkami oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania i zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego art. 754 k.c. w związku z art. 752 k.c. oraz art. 753 § 1 i 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na interpretacji pojęcia „wiadomej woli” bez uwzględnienia obowiązków prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia, przewidzianych w art. 753 § 1 k.c. oraz art. 752 k.c., co doprowadziło do uznania, że wiadoma wola to wola wyraźnie zakomunikowana osobie, której sprawy są prowadzone, podczas gdy wykładania funkcjonalna wskazanych wyżej przepisów prowadzi do wniosku, ich chodzi o wolę możliwą do ustalenia, która to błędna wykładnia doprowadziła do niezastosowania art. 754 k.c. mimo, iż z ustalonego stanu faktycznego wyraźnie wynika, że pozwanych zaniechał jakichkolwiek obowiązków wobec właścicielek nieruchomości (poinformowania o prowadzeniu cudzych spraw, złożenia rachunków), nie czynił żadnych starań w celu ustalenia aktualnych właścicieli nieruchomości, nie poinformował powódek, że lokale wynajmuje, jakie są warunki najmu, ani też jaka jest rentowność tego przedsięwzięcia, a zamiast tego przez cały okres od chwili śmierci poprzedniczki powódek, ale także wcześniej, wynajmował lokale po stawkach właściwych dla mieszkaniowego zasobu gminy, mimo, że do tego zasobu nie wchodzi, realizując tym samym swoje obowiązki ustawowe zapewnienia lokali mieszkańcom gminy kosztem prywatnego majątku, ze szkodą dla właścicieli;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego a mianowicie art. 754 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na dokonywaniu oceny woli aktualnych właścicieli nieruchomości z uwzględnieniem prawdopodobnej woli poprzedniczki prawnej, podczas gdy ocena winna dotyczyć jedynie stosunku prawnego łączącego prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia z osobą, na której rzecz sprawy prowadzi;

3. na wypadek nieuwzględnienia powyższych zarzutów – naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 753 § 2 k.c. polegające na jego niezastosowaniu i zaniechaniu zasądzenia na rzecz powódek kwot po 8.926,80 zł na rzecz każdej z nich z tytułu korzyści, które pozwany uzyskał (wyliczone w oparciu o wysokość czynszu, jaką zgodnie z jego stanowiskiem pozwany pobierał), a których nie wydał właścicielom.

W konkluzji apelujące wniosły o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w zaskarżonej części, a także o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania przed Sądem I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany wnosil o oddalenie apelacji i obciazenie powodek kosztami postepowania apelacyjnego.

Sad Apelacyjny zwazyl, co nastepuje:

Apelacja powodek nie zasluguje na uwzglednienie.

Skarzace nie podnosza zarzutow naruszenia prawa procesowego, nalezy zatem uznać, ze podstawa faktyczna rozstrzygnięcia zostala przez Sad I instancji ustalona prawidlowo.

W swietle tych ustalen faktycznych niezasadne pozostaja zarzuty naruszenia prawa materialnego tj. art. 754 k.c. w związku z art. 752 k.c. i art. 753 § 1 i 2 k.c. poprzez ich bledną wykladnie. Skarzace buduja swoj argumentacje na twierdzeniu, ze uzyte w przepisie art. 754 k.c. pojecie „wiadomej woli” winno byc interpretowane przez pryzmat obowiazkow prowadzacego cudze sprawy bez zlecenia, zakreślonych w art. 752 k.c. oraz art. 753 § 1 i 2 k.c., przy czym dla oceny, czy pozwany tym obciażeniem sprostal, relewantna pozostaje wyłacznie jego relacja z powodkami, a nie z ich poprzedniczka prawną. W realiach sporu z tym stanowiskiem nie sposob sie jednak zgodzic.

Przed wszystkim w uzasadnieniu pozwu same powodki wskazywaly, ze zarowno poprzednia wlascicielka nieruchomosci – E. B. (1), jak i one same zwracaly sie do pozwanego z prosba o opróżnienie lokali mieszkalnych, zas pozwany przez kilkanaście lat nie podejmowal zadnych dzialan w tym kierunku. Wysokosc szkody liczona byla utraconymi przez powodki korzyściami, poczynajac od 1 wrzesnia 2009 r., a zatem opierala sie na zalozeniu, ze juz w tym dniu wola wlasciela nieruchomosci co do opróżnienia lokali byla stronie pozwanej wiadoma. W zestawieniu z data, w ktorej powodki ujawnily fakt nabycia spadku po E. B. (1) sporzadzajac akt poświadczenia dziedziczenia i przy uwzglednieniu dyspozycji art. 1027 k.c., nie moze budzic watpliwosci, ze owa wola wiadoma stronie pozwanej we wrzesniu 2009 r. moglaby sie odnosic wyłacznie do emanacji zamiaru spadkodawczyni. W tym stanie rzeczy, czynienie Sadowi I instancji zarzutu, iz stosujac przepis art. 754 k.c. dokonal oceny woli aktualnych wlasciela nieruchomosci z uwzglednieniem prawdopodobnej woli ich poprzedniczki prawnej, jest nie tylko niezrozumiale, ale w oczywisty sposob przeczy twierdzeniom, na ktorych apelujace opieraly zgloszone w pozwie ządanie.

Z zebranego w sprawie materialu dowodowego nie wynika, by E. B. (1) kiedykolwiek wyrazala wobec pozwanego wole „opróżnienia lokali mieszkalnych z lokatorow”, jak ujmuja to apelujace, lub by ządala podwyzszenia czynszu do stawek rynkowych. Skarzace nie kwestionuja w tym zakresie ustalen faktycznych Sadu I instancji, a te wskazuja jedynie, iz poprzedniczka prawna powodek wnosila o zaniechanie prac remontowych na terenie nieruchomosci, a w piśmie z dnia 18 grudnia 2003 r. zwrócila sie do strony pozwanej o utrzymanie jej zarzadu. Sugerowanych w uzasadnieniu pozwu zadan nie zawiera w szczegolności pismo E. B. (1) z dnia 3 pazdziernika 2003 r. W jego tresci poprzednia wlascicielka nieruchomosci wspomina jedynie o piśmie skierowanym w 1990 r. do Wydzialu Ewidencji Ludnosci Urzedu Miasta w P. w sprawie nie meldowania nowych osob, a wiec nie przydzielania mieszkam, ale ządania tego nie ponawia. Nie sposob przy tym pominac, ze w 1990 r. E. B. (1) byla jedynie jednym ze wspolwlasciela nieruchomosci przy ul. (...) w P., a wobec braku danych w tym zakresie, nie wiadomo nawet, czy mogla samodzielnie dokonywac czynnosci zwyklego zarzadu nieruchomoscia (art. 201 k.c.). Bezspornie ządanie związane z nie meldowaniem nowych lokatorow, czy nie dokonywaniem nowych przydzialow lokali, nie jest takze rownoznaczne z ządaniem opróżnienia lokali juz zajetych. Ponownie podkreslic trzeba, ze w wyniku dalszej wymiany korespondencji z pozwanym, poprzednia wlascicielka nieruchomosci wnosila o utrzymanie zarzadu, a zatem co najmniej godzila sie na dotychczasowy sposob administrowania jej nieruchomoscia przez strone pozwana.

W podsumowaniu przedstawionych rozwazan uznać nalezy, ze powodki nie tylko nie wykazaly, ale nawet nie uprawdopodobnily, iz rzeczywista wola ich poprzedniczki prawnej nakierowana byla na podwyzszenie czynszu najmu w lokalach mieszkalnych lub na opróżnienie lokali mieszkalnych z lokatorow. Nie sposob zatem zasadnie wywodzić, iz gdyby pozwany podjal dzialania i regularnie kontaktowal sie z E. B. (1), tego rodzaju zamiar wlasciela nieruchomosci zostalby mu zakomunikowany. Jednoczesnie w zestawieniu z wykazanymi w toku sporu dzialaniami E. B. (1), ktora nie chciala przejac zarzadu nieruchomoscia i co najmniej aprobowala dzialania pozwanego w tym zakresie, zachowanie strony pozwanej nalezy odczytywac jako zgodne z dyspozycja art. 752 k.c.

W przekonaniu Sądu Apelacyjnego, nie można także wymagać od pozwanego, by w ramach obowiązków z art. 753 § 1 k.c. poszukiwał spadkobierców zmarłej właścicielki nieruchomości, w celu poinformowania o prowadzeniu ich spraw. Użyty przez ustawodawcę zwrot „w miarę możliwości” wskazuje, że podmiot prowadzący cudze sprawy bez zlecenia powinien podjąć zwykle 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 realiach sporu pozwany nie miał żadnych informacji o śmierci E. B. (1), która nie mieszkała na terenie P. i nie pozostawiła po sobie zstępnych. Przy ocenie sposobu wywiązania się przez Miasto P. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej z obowiązku wynikającego z art. 753 § 1 k.c., nie sposób pominąć zachowania samych skarżących. Powódki dopiero rok po otwarciu spadku podpisały akt poświadczenia dziedziczenia, a swoje prawa do nieruchomości ujawniły w księdze wieczystej, a zatem w podstawowym urzędzie ewidencyjnym, stanowiącym źródło informacji o nieruchomości i prawach do niej, w dniu 2 września 2011 r. (vide odpis z księgi wieczystej k 21). W tym stanie rzeczy należy uznać, że pozwany nie naruszył dyspozycji art. 753 § 1 k.c., a informacje o osobach aktualnych właścicielkach nieruchomości powziął dopiero z pisma pełnomocnika L. B. z dnia 15 lipca 2011 r.

Warto zaznaczyć, że również w tym dokumencie powódki nie wyraziły woli podwyższenia czynszu do stawek rynkowych czy opróżnienia lokali mieszkalnych, a jedynie wskazywały, że są zainteresowane jak najszybszym przejęciem zarządu nad nieruchomością. Co więcej, z żadnego przeprowadzonego w sprawie dowodu nie wynika niezbicie, że przed lipcem 2012 r. powódki domagały się od strony pozwanej „opróżnienia lokali mieszkalnych z lokatorów”. W początkowym okresie strony prowadziły jedynie rozmowy w sprawie przejęcia zarządu, którą to czynność przynajmniej od stycznia 2012 r. powódki opóźniały. Niewątpliwie tego rodzaju żądanie zgłoszone zostało w trakcie spotkania przedstawicieli stron w lipcu 2012 r. i w piśmie pełnomocnika powódek J. B. z dnia 19 lipca 2012 r. (k 30). Nie znajduje przy tym oparcie w materiale dowodowym teza apelujących o braku ich wiedzy o wynajęciu lokali mieszkalnych na terenie nieruchomości, wysokości czynszu i zasadach najmu. Otóż w tym zakresie pozwany z pewnością dopełnił obowiązku wynikającego z art. 753 § 1 k.c., bowiem niezwłocznie po ujawnieniu nowych właścielek nieruchomości, w piśmie z dnia 4 sierpnia 2011 r. skierowanym do pełnomocnika L. B., przedstawił stan nieruchomości i znajdujących się na niej lokali mieszkalnych, a do pisma załączył decyzję o przydziale oraz umowy najmu zawarte z lokatorami. Powódki doskonale wiedziały zatem, na jakiej podstawie i na jakich zasadach lokale mieszkalne są wynajmowane. W tej sytuacji nie sposób pozwanemu czynić zarzutu, iż wobec braku reakcji na te informacje ze strony właścielek, zakładał, że ich rzeczywista wola w zakresie wynajmowania lokali mieszkalnych pozostaje zbieżna z dorozumianą wolą ich poprzedniczki prawnej, która akceptowała dotychczasowe zasady gospodarowania nieruchomością.

Powódki opierają zgłoszone w pozwie roszczenie odszkodowawcze na przepisie art. 754 k.c. W piśmiennictwie podkreśla się, że przesłanką stosowania art. 754 k.c. jest działanie prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia wbrew wiadomej mu woli osoby zainteresowanej. Oznacza to, że odmienna wola osoby zainteresowanej powinna być prowadzącemu jej sprawę znana. Chodzi tu o pozytywną wiedzę o odmiennej woli tej osoby, nie zaś o domniemanie takiej wiedzy, czy nawet zaistnienie stanu, gdy prowadzący sprawę powinien wiedzieć, że wola osoby zainteresowanej jest odmienna (tak cytowany wyżej Kodeks cywilny. Komentarz, Tom III Zobowiązania – część szczególna, teza 2 do art. 754 k.c.). W świetle przedstawionych wywodów, strona pozwana informację o odmiennej woli powódek w zakresie wynajmowania lokali mieszkalnych uzyskała w lipcu 2012 r. Rozważenia wymaga zatem, w jaki sposób pozwany winien się w tej sytuacji zachować i czy istotnie wola właścielek nieruchomości przesądza o utracie spodziewanych przez nie korzyści z wynajęcia opróżnionych lokali za czynsz w stawkach rynkowych. W przekonaniu Sądu Apelacyjnego, obowiązku dostosowania się do woli osoby zainteresowanej nie sposób rozpatrywać *in abstracto*, a zatem w oderwaniu od uwarunkowań faktycznych i prawnych, w jakich działa podmiot prowadzący cudze sprawy bez zlecenia. W żadnym razie realizacja woli osoby zainteresowanej nie może oznaczać działań bezprawnych lub sprzecznych z zasadami współżycia społecznego, co jednoznacznie wynika z treści art. 754 k.c. Jak słusznie dostrzegł Sąd I instancji, najemcy lokali mieszkalnych korzystają z szerokiej ochrony prawnej, przy czym wynika ona nie tylko

ze wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przepisów prawa cywilnego, ale przede wszystkim z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r. Nr 150). W rezultacie wypowiedzenie najemcom umów najmu mogłoby się odbyć wyłącznie przy poszanowaniu treści art. 11 powołanej ustawy, zaś podwyższenie czynszu przy zastosowaniu regulacji jej art. 8a. Nawet gdyby zatem założyć, że pozwany po uzyskaniu informacji o rzeczywistej woli powódek, zmierzającej do wynajęcia lokali za czynsz odpowiadający stawkom rynkowym, podjąłby niezwłocznie działania w celu wypowiedzenia lokatorom umów najmu i opróżnienia lokali mieszkalnych, uzyskanie przez powódki realnych korzyści z tytułu tych działań nie mogłoby nastąpić w okresie objętym żądaniem (vide art. 11 ust. 4 oraz art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Odszkodowanie, którego powódki dochodziły w niniejszym postępowaniu mierzone było utraconymi korzyściami. W świetle zgodnych poglądów judykatury, ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma wprawdzie charakter hipotetyczny, ale szkoda taka musi być przez osobę poszkodowaną wykazana z prawdopodobieństwem uzasadniającym w świetle zasad doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (tak SN w wyroku z dnia 3 października 1979 r. w sprawie II CR 304/97, OSNC 1980/9/164; podobnie w wyroku z dnia 28 stycznia 1999 r. w sprawie III CKN 133/98, LEX nr 1213618). Tak rozumianej szkody powódki nie zdołały wykazać.

Na marginesie wypada także dodać, że apelującym nie udało się dowieść hipotetycznego uszczerbku majątkowego, w kwocie ostatecznie dochodzonej w apelacji. Roszczenie odszkodowawcze w wysokości wskazanej w apelacji wyliczone zostało w oparciu o całkowicie dowolne stawki czynszu i w oparciu o wyrwany z kontekstu fragment pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny czynszów. Wskazywana w uzasadnieniu apelacji wysokość stawek czynszu w przedziale od 8,00 zł/m² do 12,00 zł/m² podana na stronie 9 pisemnej opinii biegłego sądowego odnosiła się do lokali wyremontowanych, wyposażonych w instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną i co najmniej wc w lokalu (z reguły wc i łazienka), którym to standardom nie odpowiadają lokale mieszkalne położone na nieruchomości powódek. Zastrzeżenia budzi ponadto sama metodologia wyliczenia utraconych korzyści. Powódki czynią bowiem założenie, że nie uzyskały żadnego czynszu z tytułu wynajmowanych lokali mieszkalnych, co nie odpowiada realiom sporu. Utraconą korzyścią powódek mogłaby być w tej sytuacji jedynie różnica między możliwymi do uzyskania rynkowymi stawkami czynszu, a tym co podmiot prowadzący zarząd nieruchomości rzeczywiście dla nich uzyskał. Postępowanie dowodowe w tym zakresie nie było jednak prowadzone. Uzupełniająco wypada zaznaczyć, że dowodem takim nie jest zestawienie złożone przez pozwanego na rozprawie apelacyjnej. Przede wszystkim pozwany nie wnosił o zaliczenie tych dokumentów w poczet materiału dowodowego, po wtóre dowód taki w zakresie, w jakim odnosi się do okresu objętego żądaniem pozwu, pozostawałby spóźniony w świetle art. 381 k.p.c., po trzecie bez materiałów źródłowych nie jest możliwe zweryfikowanie zawartych w zestawieniu danych, co oznacza, że przedstawione dokumenty mają jedynie moc dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 k.p.c.

Fiasko przywołanych w apelacji powódek zarzutów naruszenia przepisów art. 754 k.c. w związku z art. 752 k.c. oraz art. 753 § 1 i 2 k.c. skutkuje oddaleniem apelacji.

W rozpatrywanej sprawie brak jest bowiem podstaw nie tylko dla uwzględnienia, ale nawet dla merytorycznego rozpatrywania przywołanego jako ewentualny zarzutu naruszenia przepisu art. 753 § 2 k.c. Przedmiot żądania określa nie tylko rodzaj dochodzonego świadczenia i jego wysokość, ale przede wszystkim zakreślona przez powoda w pozwie podstawa faktyczna i prawna roszczenia (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.). W niniejszym postępowaniu powódki przed Sądem I instancji dochodziły odszkodowania w oparciu o przepis art. 754 k.c., wskazując na zachowanie pozwanego, które ich zdaniem stanowiło źródło szkody, a wysokość dochodzonej kwoty mierzyły utraconymi korzyściami. Aktualnie zdają się nie dostrzegać, iż jest to całkowicie odmienne roszczenie od żądania wydania korzyści w oparciu o art. 753 § 2 k.c. W rezultacie zarzut ewentualny przywołany w apelacji stanowi przedmiotową zmianę powództwa niedopuszczalną w postępowaniu apelacyjnym z mocy art. 383 k.p.c. Oczywiście brak możliwości rozpoznania żądanie opartego na przepisie art. 753 § 2 k.c. nie wyklucza możliwości dochodzenie tego rodzaju roszczenia w odrębnym postępowaniu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Mając na uwadze sytuację materialną powódek, ich wiek oraz stan zdrowia, Sąd Apelacyjny na zasadzie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążenia ich kosztami postępowania apelacyjnego.