

UZASADNIENIE

Wyrokiem dnia 20 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi w sprawie z powództwa Gminy M. Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. przeciwko B. A. Rózga, W. A. i J. Ł. o zapłatę kwoty 7507,91 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa tytułem zwrot kosztów zarządu nieruchomością przy ul. (...) w Ł. w okresie od 1 stycznia 2002 roku do 31 grudnia 2011 roku, oddalił powództwo, zasądził solidarnie od Gminy M. Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. na rzecz B. A. Rózga, W. A. i J. Ł. kwotę 7.168,02 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i orzekł o kosztach sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość przy ulicy (...) w Ł. zarządzana była przez powódkę oraz, że po wejściu w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509) pozwani będący współwłaścicielami nie skorzystali z prawa złożenia w ciągu roku wniosku o przywrócenie zarządu. Stosownie do art. 61 ust. 1 wymienionej ustawy, z dniem 12 listopada 1994 roku czynności powódki, jako jednostki zarządzającej nieruchomością, podlegały zatem przepisom Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Zastępowanie właścicieli nieruchomości przez powódkę, jako prowadzącą cudzą sprawę bez zlecenia, polegało na wykonywaniu czynności, do których zobowiązane i uprawnione byli właściciele. Obejmowały one, w szczególności, obowiązki i prawa wobec użytkowników lokali mieszkalnych wynikające ze stosunku najmu. Sąd Rejonowy stwierdził, że niewątpliwie własność nieruchomości powinna być źródłem zysków, a sposób zarządzania powinien zmierzać do osiągnięcia tego rodzaju korzyści. Jednakże 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 jej interesu wyrażającego się nie tylko w kategoriach majątkowych. Prowadzący bez zlecenia zarząd nieruchomością, który w takiej sytuacji koszty wydatkowuje, może okazać się działającym z korzyścią dla zastępowanego właściciela, jeśli wykaże, iż wydatki były niezbędne w świetle obowiązków ciężących na właścicielu bez względu na jego wolę, którym właściciel sprawujący osobiście zarząd nieruchomością także byłby zmuszony się poddać. Takie działanie zarządcy nie mogłoby być traktowane inaczej jak tylko "z korzyścią osoby, której sprawy prowadzi" w rozumieniu art. 752 k.c.

Sąd ustalił, że za cały okres objęty pozwem od 1 stycznia 2002 roku do 31 października 2011 roku, nieruchomość przy ulicy (...) w Ł. przyniosła stratę. Powódka argumentowała, że sprawowała zarząd zgodnie z domniemaną wolą właścicieli, a wysokość czynszów ustalana była w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, oraz podejmowała aktywną działalność zmierzającą do uzyskania wpływów z czynszów w ich pełnej wysokości.

Pozwani zarzucili powódce niewłaściwe sprawowanie zarząd nieruchomością, w szczególności nie podejmowanie dostatecznych starań w celu egzekwowania należności czynszowych doprowadzając do powstania zadłużenia poszczególnych lokatorów oraz nie przeprowadzanie z należytą starannością postępowań eksmisyjnych wobec lokatorów zalegających z czynszem.

W ocenie Sądu Rejonowego wszystkie wydatki poniesione przez powódkę w powyższym okresie dotyczące zarządzania nieruchomością przy ulicy (...) w Ł. były uzasadnione. Jednakże jedynie wyliczone przez powódkę koszty poniesione z tytułu zarządu nieruchomością znajdują potwierdzenie w rachunkach i fakturach za wykonane usługi, natomiast takiego potwierdzenia nie znajduje naliczenie przez powódkę wynagrodzenia za zarządzanie. Wysokość czynszów i odszkodowań naliczonych przez powoda za wszystkie lokale mieszkalne w okresie od 1 stycznia 2002 roku do 31 października 2011 roku wyniosła 83.227,30 złotych, jednakże wysokość czynszu naliczonego w tym okresie dla wszystkich lokali w nieruchomości mogła wynieść aż 97.436,62 złotych. Koszty poniesione z tytułu zarządu przedmiotową nieruchomością przy prawidłowo naliczonym i prawidłowo pobieranym czynszu zostałyby pokryte przez przychody osiągnane z nieruchomości i wynik finansowy nieruchomości byłby dodatni.

Sąd Rejonowy wskazał, że do przychodów za 2006 roku Gmina Ł. nie zaliczyła kwoty 3257,72 złotych otrzymanej od (...) S.A. Oddział w Ł. z tytułu odszkodowania za szkodę pożarową na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. z dnia 10 lutego

2006 roku. Nadto podniósł, że powód nie wykazał, aby po wydaniu wyroków eksmisyjnych podejmował skuteczne kroki celem wyeksmitowania najemców. Poza wydaniem przez Sąd wyroków eksmisyjnych, nie ma żadnych dowodów, że powód skutecznie starał się wyeksmitować najemców lokali numer (...). Wskazuje na to również fakt, iż powód przez 7 lat zwlekał z wystąpieniem o eksmisję lokatorów zajmujących lokale numer (...), zaś w stosunku do lokatora mieszkania numer (...) wystąpił o eksmisję dopiero po wniesieniu pozwu w niniejszej sprawie. Sąd Rejonowy podniósł, że w przypadku opieszałości Gminy w dostarczeniu lokali socjalnych powód, jako zarządca nieruchomości powinien wystąpić o odszkodowanie.

W ocenie Sądu Rejonowego zarząd sprawowany przez powoda nie był wykonywany w sposób, który mógłby zapewnić osiągnięcie zysków pozwalających na prawidłowe prowadzenie właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi. W przypadku bowiem prawidłowego wywiązywania się przez powódkę z obowiązków zarządcy nieruchomości przy ul. (...) w Ł., mogła przynosić przychody pozwalające nie tylko na pokrycie bieżących kosztów funkcjonowania nieruchomości ale również na pokrycie kosztów zarządu. W świetle powyższych rozważań Sąd nie znalazł podstaw do obciążenia pozwanych wydatkami poniesionymi przez powoda w związku ze sprawowaniem zarządu nieruchomością za okres od 1 stycznia 2002 roku do 31 października 2011 roku.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Apelację od tego rozstrzygnięcia złożyła strona powodowa zaskarżając wyrok w całości i zarzucając naruszenie przepisów postępowania w postaci art. 233 kpc przez przyjęcie za podstawę rozstrzygnięcia dowodu z opinii biegłego z pominięciem innych dowodów przeprowadzonych w sprawie i uznanie, że zarząd sprawowany przez powoda nad nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...) nie był sprawowany w sposób pozwalający na osiągnięcie zysków zapewniających prawidłowe prowadzenie gospodarki lokalami mieszkalnymi znajdującymi się na nieruchomości, naruszenie swobodnej oceny dowodów przez przyjęcie, że przedstawione w sprawie wyroki eksmisyjne nie stanowią dowodu podejmowania przez powoda dostatecznych starań mających na celu opróżnienie lokali mieszkalnych znajdujących się na nieruchomości.

Nadto skarżący zarzucił wadliwe ustalenie stanu faktycznego polegające na uznaniu, że żądane przez powoda wynagrodzenie za zarządzanie nieruchomością nie znajduje potwierdzenia w rachunkach i fakturach za wykonane usługi, co doprowadziło Sąd do wniosku, iż roszczenie nie zostało w tym zakresie udowodnione.

W związku z podniesionymi zarzutami skarżący wniósł o zmianę wyroku w całości i uwzględnienie żądania pozwu ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, nadto skarżący wniósł o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powoda jest bezzasadna i podlega oddaleniu.

Sąd odwoławczy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, a w konsekwencji przyjmuje je za swoje.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że nie sposób zgodzić się z apelującym w zakresie, w jakim, formułuje zarzuty procesowe niewłaściwej oceny i braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Przytoczone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku motywy tej oceny nie wykazują nieprawidłowości w rozumowaniu, błędów logicznych bądź też niezgodności z doświadczeniem życiowym.. Postępowanie dowodowe w niniejszej sprawie było wyjątkowo obszerne, Sąd oparł się nie tylko na dowodach osobowych, ale również na opinii biegłego do spraw czynszów ustalając kwestię wysokości dochodu możliwego do uzyskania z nieruchomości przy prawidłowym gospodarowaniu lokalami położonymi na terenie nieruchomości. Ocena tego materiału nie budzi żadnych zastrzeżeń, a zarzuty apelującego stanowią tylko polemikę z prawidłowo ustalonym stanem faktycznym. Poza sporem

pozostają okoliczności wynikające zarówno z zeznań świadków, jak również oględzin dokonanych przez biegłego, że nieruchomość znajduje się w bardzo złym stanie technicznym, a przeprowadzone prace remontowe /dotyczące dachu/ w niewielkim stopniu wpłynęły na polepszenie ogólnej kondycji budynku, pozostając bez wpływu na standard i warunki mieszkaniowe poszczególnych lokali. Skarżący pomija jedną, istotną okoliczność, która determinuje ocenę prawną działalności gminy w zakresie zarządu nieruchomością.. Otóż była to działalność dotycząca cudzego mienia i była prowadzona bez zlecenia, tzn. we własnym imieniu, ale na cudzy rachunek. W przedstawionej sytuacji czynności prawne wykonywane były zatem ze świadomością, że działanie dotyczyło sfery prawnej osoby trzeciej, która to osoba czynność tę wykonałaby sama, gdyby nie okoliczności, z powodu których prowadzący sprawę (negotiorum gestor) uczynił to za nią. Czynności te winny być zatem prowadzone ze starannością określoną co najmniej w przepisie art. 355 § 1 kc. Z kolei obowiązek racjonalnego gospodarowania wynika z przepisu art. 752 k.c., który stanowi, że negotiorum gestor powinien działać z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a przy prowadzeniu sprawy obowiązany jest zachowywać należytą staranność. W tym kontekście niektóre działania strony pozwanej w stosunku do zarządzanej nieruchomości jawią się co najmniej jako nieracjonalne np. jeśli chodzi o nie zaliczenie do przychodów za 2006 r. kwoty 3257,72 złotych otrzymanej od (...) S.A. Oddział w Ł. z tytułu odszkodowania za szkodę pożarową lub powstrzymanie się z wystąpieniem o odszkodowanie za niedostarczenie przez Gminę lokali socjalnych dla osób, wobec których uzyskano wyroki eksmisyjne. Takie postępowanie jest zrozumiałe, jeśli idzie o ocenę sytuacji z perspektywy Gminy /występowałaby z powództwem przeciwko sobie/, ale nie znajduje wytłumaczenia z perspektywy właścicieli nieruchomości, na których korzyść winien działać pozwany, a nadto iluzorycznymi czyni działania zmierzające do uzyskania wyroków eksmisyjnych w celu odzyskania lokali, skoro działania te kończyły się na uzyskaniu takiego wyroku, a faktyczne opróżnianie lokali odbywało się w sposób naturalny, tj. przez zgon najemców.

Zarzut wadliwego ustalenia stanu faktycznego polegający na uznaniu, że żądane przez powoda wynagrodzenie za zarządzanie nieruchomością nie znajduje potwierdzenia w rachunkach i fakturach za wykonane usługi i w konsekwencji uznanie, że roszczenie nie zostało w tym zakresie udowodnione jest o tyle niezasadny, czy też bezprzedmiotowy, że Sąd Okręgowy w całości podziela pogląd Sądu Rejonowego, że w przypadku prawidłowego wywiązywania się przez powoda z obowiązków zarządcy, nieruchomość przy ul. (...) w Ł., mogła przynosić przychody pozwalające nie tylko na pokrycie bieżących kosztów funkcjonowania nieruchomości, ale również na pokrycie kosztów zarządu, a wobec braku przychodów z powodu nieprawidłowo sprawowanego zarządu, roszczenie powoda nie jest uzasadnione.

Konkludując, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację.

Na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym – § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 461).