

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 października 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi:

1. zasądził od pozwanej Z. S. na rzecz powódki Gminy M. Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. kwotę 6962,17 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 października 2014 roku do dnia zapłaty;
2. zasądził od pozwanego W. S. na rzecz powódki kwotę 6962,17 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 października 2014 roku do dnia zapłaty;
3. oddalił powództwo w pozostałej części;
4. obciążył powódkę na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotą 4028,75 zł tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków;
5. obciążył pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotą 511,50 zł tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustaleniach, że nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta o numerze (...). Nieruchomość składa się z działek o numerach ewidencyjnych: 60 /działka zabudowana/ i 120/2 /droga/, w obrębie G-4.

Gmina Miejska Ł. jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości w udziale wynoszącym 1/2 części na podstawie decyzji nr GN.V. (...) z dnia 27 grudnia 2006 roku (dotyczącej działki o nr (...)) i decyzji nr GN.V. (...) z dnia 27 grudnia 2006 roku (dotyczącej działki nr (...)) wydanych przez Wojewodę (...), stwierdzających nabycie przedmiotowego udziału z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 roku w zakresie działki nr (...), oraz dniem 1 stycznia 1996 roku – w zakresie działki nr (...), przysługującego Skarbowi Państwa. Pozostały udział w wysokości 1/2 przysługuje Z. S. i W. S. we wspólności ustawowej małżeńskiej, który to udział nabyli na podstawie umowy sprzedaży dnia 17 września 2004 roku.

Na podstawie uchwały Zarządu Miasta Ł. z dnia 17 grudnia 1998 roku nr 92/9/98 utworzona z dniem 1 stycznia 1999 roku Administracja (...) Ł. (...) w Ł. objęła w administrowanie komunalny zasób lokalowy gminy Ł., w tym m.in. nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...). Gmina M. Ł. Administracja (...) Ł. (...) w Ł. sporządziła rozliczenie przedmiotowej nieruchomości za okres od dnia 17 września 2004 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, w którym wykazała za ten okres stratę na nieruchomości w kwocie 41.272,58 zł. Koszty zarządzania powódka określa w ten sposób, że koszty zarządzania wszystkich nieruchomości przez powodową Administrację, uwzględniające koszty obsługi eksploatacyjnej, prawnej, księgowej i technicznej dzieli się przez powierzchnię wszystkich nieruchomości w zarządzie, a następnie mnoży przez powierzchnię konkretnej nieruchomości.

Gmina M. Ł. Administracja (...) Ł. (...) w Ł. sporządziła rozliczenie przedmiotowej nieruchomości za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 24 marca 2013 roku, w którym wykazała za ten okres stratę na nieruchomości w kwocie 7869,35 zł oraz rozliczenie przedmiotowej nieruchomości za okres od dnia 25 marca 2013 roku do dnia 18 kwietnia 2013 roku, w którym wykazała za ten okres stratę na nieruchomości w kwocie 196,12 zł. Decyzją z dnia 14 maja 2008 roku nr /08/535, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. nakazał Gminie M. Ł. oraz Z. i W. S. wyłączenie z użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na terenie nieruchomości w Ł. przy ul. (...), oraz zarządził wykonanie doraźnych zabezpieczeń zagrożonych elementów stropów nad kondygnacją parteru oraz drewnianej konstrukcji dachu poprzez wykonanie stemplowania, odłączyć wyłączony budynek mieszkalny od sieci infrastruktury technicznej po wykwaterowaniu lokatorów, zabezpieczyć wyłączony budynek mieszkalny przed dostępem osób postronnych poprzez zamurowanie otworów drzwiowych i okiennych kondygnacji parteru, umieścić

w widocznym miejscu przed wejściem do budynku mieszkalnego zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, oraz o zakazie wstępu. Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Bilans sporządzony przez Gminę M. Ł. Administrację (...) Ł. (...) w Ł. za okres od dnia 17 września 2004 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, w którym wykazała za ten okres stratę na nieruchomości w kwocie 41.272,58 zł, po stronie strat powinien być powiększony o kwotę 124,50 zł oraz pomniejszony o 419 zł tytułem korekty rozliczenia opłaty abonamentowej i wywozu śmieci, ustalając stratę na kwotę 40.978,08 zł. Dokumenty źródłowe w postaci rachunków, faktur, umów i innych dokumentów źródłowych będące podstawą wyliczenia kosztów nie wszystkie zostały zaksięgowane prawidłowo po stronie kosztów w sporządzonym przez powódkę rozliczeniu. Zarząd nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...) był prowadzony przez powódkę nieprawidłowo w następującym zakresie: nieracjonalne było tolerowanie braku płatności czynszu i innych opłat przez długi czas przez lokatora mieszkania nr 2, nie skierowanie do Sądu pozwu o eksmisję przeciwko lokatorowi mieszkania nr (...) przez okres ok. trzech lat od ustania stosunku najmu, utrzymywanie „zalanej” sieci wodociągowej w lokalach opróżnionych i nieogrzewanych, opłacanie podatku od nieruchomości w części dotyczącej budynków po ich wyłączeniu z użytkowania, nadto niektóre koszty nie znajdowały pokrycia w fakturach. Łącznie koszty wynikające z błędów w zarządzaniu przez powódkę okresie od 17 września 2004 roku do dnia 24 marca 2013 roku wyniosły 21.194,88 zł. Koszty zarządzania przedmiotową nieruchomością ustalone przez powódkę w okresie objętym pozwem wyniosły: w roku 2004 – 509,99 zł, w roku 2005 -1915,75 zł, w roku 2006 – 1968,96 zł, w roku 2007 – 2075,39 zł, w roku 2008 – 2261,65 zł, w roku 2009 – 2554,33 zł, w roku 2010 – 509,99 zł, w latach 2011-2013 – 752,77 zł (łącznie w latach 2004-2013 – 12.548,83 zł). Minimalna wysokość miesięcznego wynagrodzenia za zarządzanie dla nieruchomości porównywalnej nie była mniejsza niż 300 zł miesięcznie. W ramach sprawowanego zarządu, Gmina Ł. – Administracja (...) Ł. (...) w Ł. zawierała umowy o wywóz nieczystości stałych i płynnych, o utrzymanie w stanie sanitarno – porządkowym nieruchomości, o wykonywanie usług w zakresie bieżącej konserwacji, przeglądów, usuwania uszkodzeń oraz zabezpieczania awarii urządzeń i instalacji wodnokanalizacyjnej, wykonanie usług w ramach pogotowia ogólnobudowlanego, usuwania uszkodzeń oraz zabezpieczenia awarii urządzeń i instalacji elektrycznych, wykonanie usług kominiarskich, usług ogrodniczych, dostawy skrzynek pocztowych, zlecała dokonanie remontów i napraw konserwacyjnych, robót zduńskich, usunięcie awarii. Wydatki związane z nieruchomościami administrowanymi przez powoda były księgowane zbiorczo w przypadku energii elektrycznej, wywozu nieczystości, konserwacji elektrycznych i usług wodno-kanalizacyjnych. Powódka inicjowała postępowania sądowe i egzekucyjne celem wyegzekwowania należności za korzystanie z lokali na nieruchomości przez osoby zajmujące lokale.

W dniu 28 kwietnia 2011 roku powódka doręczyła pozwanym sporządzone rozliczenie, informując, że należna od pozwanych kwota z tytułu zarządu nieruchomości wynosi 20.636,29 zł.

W piśmie z dnia 29 maja 2006 roku, skierowanym do powódki, doręczonym dnia 1 czerwca 2006 roku, pozwani poinformowali powódkę, że nie czują się w obowiązku spłacać kosztów poniesionych na remonty, ponieważ w dniu 30 marca 2005 roku zostało przedstawione orzeczenie o stanie technicznym z analizą opłacalności remontu kapitalnego, z której wynika, że budynek nie nadaje się do remontu. Wszelkie sprawy dotyczące posesji powinny być uzgadniane z nimi jako współwłaścicielami posesji. W piśmie z dnia 29 czerwca 2006 roku, doręczonym pozwanym dnia 4 lipca 2006 roku, powódka informowała m.in., że w roku 2005 wykonywano w budynku wyłącznie naprawy bieżące, zapewniające najemcom bezpieczne zamieszkiwanie, co jest obowiązkiem właściciela. W piśmie z dnia 17 lipca 2006 roku, skierowanym do powódki, doręczonym dnia 19 lipca 2006 roku, pozwani poinformowali powódkę, że nie poczuwają się do zwrotu poniesionych kosztów przez Administrację, ponieważ decyzje były podejmowane bez ich wiedzy i zgody. W piśmie z dnia 9 stycznia 2007 roku, skierowanym do powódki, doręczonym tego dnia roku, pozwani poinformowali powódkę, że wszelkie sprawy związane z nieruchomością wymagają ich decyzji pisemnej. Jednocześnie upoważnili powodową Administrację do podjęcia koniecznych działań zmierzających do rozbiórki budynku oraz wykwaterowania wszystkich lokatorów. W piśmie z dnia 26 lipca 2007 roku, skierowanym do powódki, doręczonym dnia 6 sierpnia 2007 roku, pozwani poinformowali powódkę, że nie wyrażają zgody na żadne remonty. Budynek jest zniszczony, nadaje się do rozbiórki. Zazaczyli, że nie będą ponosić kosztów nie uzgodnionych z nimi wcześniej. W piśmie z dnia 6 września 2007 roku powódka powiadomiła pozwanych, że stosownie do art. 207 kc, są oni zobowiązani do ponoszenia wydatków związanych z rzeczą wspólną. Budynek mieszkalny mimo zużycia jest w części nadal użytkowany, a jego mieszkańcom do czasu wykwaterowania należy zapewnić bezpieczne korzystanie z obiektu

i ponosić związane z tym wydatki. Z tego też względu w 2006 roku w trybie awaryjnym dokonano wymiany pieca grzewczego w lokalu nr (...). W dniu 28 maja 2008 roku pozwani złożyli powódce oświadczenie na piśmie, że wyrażają zgodę na partycypowanie w kosztach wykonania zabezpieczeń w związku z decyzją (...) z dnia 14 maja 2008 roku.

W piśmie z dnia 31 sierpnia 2010 roku, skierowanym do powódki, doręczonym dnia 1 września 2010 roku, pozwani poinformowali powódkę, że nie wyrażają zgody na pokrycie kwoty straty w wysokości 22549,05 zł za lata 2004-2009, gdyż powodowa Administracja działa na niekorzyść właścicieli poprzez zaciąganie zobowiązań przewyższających pożytki z nieruchomości, nie egzekwowanie opłat czynszowych, prowadzenie niewłaściwej gospodarki lokalami, dokonywanie prac remontowych w lokalach zadłużonych, utrzymywanie dwóch lokali mieszkalnych w budynku o bardzo złym stanie technicznym i zaniechanie wcześniejszej kwalifikacji budynku do rozbiórki. Wskazali również, że powódka nie uzgadniała z nimi prac remontowych, zabezpieczających, a wręcz postępowała wbrew ich woli. W piśmie z dnia 20 września 2010 roku skierowanym do pozwanych, powódka poinformowała m.in., że wykonywane doraźnie remonty bieżące, oraz likwidacja zaistniałej w 2005 roku awarii instalacji wodociągowej, miały zapewnić mieszkańcom bezpieczne zamieszkiwanie, co jest obowiązkiem właściciela, wynikającym z art. 61 ustawy prawo budowlane. Od czasu opróżnienia budynku i wyłączenia go z użytkowania zarządca podejmował tylko działania zachowawcze, zapewniające bezpieczne korzystanie z nieruchomości.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o załączone dokumenty i ich kserokopie, stosując w tym względzie art. 308 kpc, zeznania świadka M. H., oraz opinie biegłych z zakresu księgowości i z zakresu zarządzania nieruchomościami. Dokumenty, które do akt sprawy przedłożyli pozwani wystawione są dla nabywcy Optyka Okularowa Z. S.. W dokumentacji powódki biegły nie odnalazł potwierdzeń złożenia faktur posiadanych przez pozwanych, a nadto jako wystawione na inny podmiot nie mogły znaleźć się w ewidencji księgowej Administracji. Biegły wskazał, że pozwani płacili podatek od nieruchomości na podstawie decyzji dotyczącej całej nieruchomości, a powinni opłacać go w 1/2 części. Podatek od nieruchomości w zakresie budynków był opłacany przez stronę powodową i jest wyliczony prawidłowo. Podatek od powierzchni gruntu pozwani winni rozliczyć z Gminą, nie należy rozliczać tego podatku w bilansie nieruchomości. Biegły stwierdził nadto brak regulaminu dotyczącego rozliczania mediów, który powinien obowiązywać. Biegły w opinii przedstawił sposób rozliczenia mediów w nieruchomości. Biegły z zakresu zarządzania nieruchomościami ocenił natomiast sposób zarządzania nieruchomością oraz ustalił koszty wynikające z błędów w zarządzaniu. W opinii uzupełniającej biegły wyjaśnił, że przy sporządzaniu opinii oparł się na kwotach faktycznie podawanych w dokumentach źródłowych. Wskazał, że po wyłączeniu budynku z użytkowania, budynek kwalifikuje się jako niepodlegający podatkowi od nieruchomości i uzyskuje się decyzję potwierdzającą ten stan rzeczy, dlatego biegły zakwestionował celowość tego wydatku. Biegły słusznie wyjaśnił, że utrzymywanie czystości na nieruchomościach w części chodnika przyległego do nieruchomości jest obowiązkiem właściciela niezależnie od tego czy budynki są wyłączone z użytku. Na wniosek strony pozwanej biegły dodatkowo wyliczył koszt wynikający z błędu podmiotu zarządzającego w zakresie nadzoru nad lokalem nr (...) na kwotę 8780,38 zł. Sąd pominął ocenę biegłego dotyczącą utożsamiania powodowej Administracji z Urzędem Miasta Ł., możliwości narażenia powódki na koszty odszkodowania, o czym mowa w opinii uzupełniającej, gdyż ocena w tym zakresie nie była przedmiotem tezy dowodowej dla biegłego, a nadto twierdzenia biegłego w tym zakresie pozostają poza zakresem jego kwalifikacji do wydania opinii. Ostatecznie biegły ustalił koszty wynikające z błędów w zarządzaniu na kwotę 33.743,71 zł (25.309,07 zł - 345,74 zł + 8780,38 zł) /k. 1452-1453; na karcie 1453 protokołu błędnie podana kwota wynikająca tego rachunku tj. 33.734,71 zł zamiast 33.743,71 zł/. Sąd I instancji nie podzielił opinii biegłego w tej części, gdy biegły zaliczył do tych kosztów kwotę z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością. Opinie biegłych nie były ostatecznie kwestionowane przez strony.

Sąd Rejonowy w rozważaniach podnosił, że powództwo, jako zasadne, zasługuje na uwzględnienie jedynie w części.

W przedmiotowej sprawie przedmiotem żądania pozwu był zwrot kosztów zarządu sprawowanego przez powódkę nad nieruchomością położoną przy ulicy (...) w Ł., stanowiącą od dnia 17 września 2004 roku współwłasność pozwanych. Z dniem 1 stycznia 1999 roku Zarząd Miasta Ł. przekazał Administracji (...) Ł. (...) w Ł. w administrowanie nieruchomości przy ul. (...), podejmując w tej sprawie uchwałę nr 92/9/98 z dnia 17 grudnia 1998 roku w sprawie

objęcia przez Administrację (...) Ł. (...) w administrowanie zasobu lokalowego gminy Ł. i zasobu obcego pozostającego dotychczas w zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Ł..

Gmina Ł. nabyła udział w nieruchomości na podstawie decyzji z dnia 27 listopada 2006 roku wydanych przez Wojewodę (...), w których stwierdzono nieodpłatne nabycie z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 roku – co do działki nr (...) i z dniem 1 stycznia 1996 roku – co do działki nr (...) przez gminę M. Ł. udziału Skarbu Państwa wynoszącego 1/12 części we współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), uregulowanej w księdze wieczystej Kw (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

Niewątpliwie do zmiany podstawy zarządu doszło z momentem wydania deklaratoryjnych decyzji Wojewody (...), pomimo stwierdzenia w nich, jako daty nabycia dnia 27 maja 1990 roku i dnia 1 stycznia 1996 roku. Dopiero bowiem z chwilą wydania decyzji Gmina Ł., powzięła wiadomość o nabyciu prawa do nieruchomości, a jednocześnie nabyciu uprawnienia do sprawowania zarządu w imieniu swoim, oraz pozostałych współwłaścicieli. Zgodnie zaś z przepisami o współwłasności, każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną (art. 200 kc). W ocenie Sądu I Instancji w rozpatrywanej sprawie nie doszło do zmiany podstawy prowadzenia zarządu. Gmina Ł. nigdy bowiem nie wystąpiła do pozostałych współwłaścicieli o wyrażenie zgody na sprawowanie przez nią zarządu, podejmowanie czynności w imieniu wszystkich współwłaścicieli. Jednocześnie pozostali współwłaściciele w sposób jednoznaczny sprzeciwiali się zarządowi prowadzonemu przez Gminę Ł., w szczególności sprzeciwiali się wszelkim pracom remontowym i uczestniczeniu w ich kosztach. Bogata korespondencja stron, potwierdza, iż współwłaściciele nie wyrażali zgody na gospodarkę finansową i lokalową prowadzoną na nieruchomości. Nie traktowali podejmowanych przez Gminę Ł. czynności, jako podejmowanych w ich imieniu. Jedynie w przypadku kosztów związanych z wykonaniem zabezpieczeń w związku z decyzją (...) z dnia 14 maja 2008 roku, pozwani wyrazili zgodę na ich poniesienie. Trudno także sprawowanie zarządu przez wiele lat traktować jako podejmowanie czynności zachowawczych, w rozumieniu art. 209 kc. Czynność zachowawczą charakteryzują bowiem dwie podstawowe cechy: po pierwsze, jej celem jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem, po drugie, ochrona ta dotyczy wspólnego prawa i jest podejmowana w interesie wszystkich współwłaścicieli. Trafnie więc podkreśla się w orzecznictwie, że art. 209 k.c. ma na względzie czynności podjęte przez współwłaściciela w celu zachowania wspólnego prawa własności. Czynnościami zmierzającymi do zachowania wspólnego prawa mogą być zarówno czynności prawne i procesowe, jak i czynności faktyczne, a składające się zarówno na czynności zwykłego zarządu, jak i przekraczające zwykły zarząd.

W niniejszej sprawie, wynika, iż sprzeciw na podjęcie czynności zachowawczej współwłaścicieli, wymagał zachowania trybu powołanych art. 199, 201 kc, albo ustanowienia zarządcy sądowego. Brak podjęcia tych czynności, powoduje, iż zarząd sprawowany przez współwłaściciela, ale wbrew woli pozostałych współwłaścicieli, jest prowadzeniem zarządu bez zlecenia, a zatem zastosowanie znajdują przepisy art. 752 i nast. kc

W ocenie Sądu Rejonowego zgromadzony materiał dowodowy, świadczy o tym, iż zarząd był wykonywany przez powoda bez zlecenia, a przynajmniej od połowy 2006 roku wbrew woli współwłaścicieli. Sprzeciw współwłaścicieli dysonujących łącznie udziałem wynoszącym połowę prawa własności w sposób wyraźny pozwani przedstawiali w kierowanych do powódki pismach. Ustalenie wysokości straty na nieruchomości za okres do 2010 roku w odniesieniu do przedłożonego przez powódkę bilansu było przedmiotem opinii biegłego z zakresu księgowości. Biegły ustalił, że prawidłowo winna zostać ustalona strata w kwocie 40.978,08 zł. Po zmodyfikowania żądania pozwu i przedstawienia sprawozdań za okres od 1 stycznia 2011 roku do 18 kwietnia 2013 roku, żadna ze stron nie wносиła o dokonanie ich weryfikacji przez biegłego, dlatego przyjąć należało do dalszych ustaleń wskazaną za ten okres kwotę straty na nieruchomości w łącznej wysokości 8065,47 zł ( 7869,35 zł + 196,12 zł). Kwestia prawidłowości zarządu, oraz stwierdzenia jakie koszty wiązały się błędnymi decyzjami powódki w zarządzaniu za okres od 17 września 2004 roku do 24 marca 2013 roku był przedmiotem opinii biegłego z zakresu zarządzania nieruchomości. Od razu na wstępie należy wskazać, że biegły sporządził bardzo obszerną opinię pisemną oraz w ramach składanych opinii ustnych uzupełniających biegły odniósł się do wszystkich wątpliwości zgłoszonych przez pełnomocników stron, zatem zasadniczo należało oprzeć się na niej, w szczególności w zakresie jej wniosków. Sąd nie podzielił natomiast, mającego wpływ na dokonane wyliczenia, stanowiska biegłego wyrażonego w opiniach, że skoro między stronami nie było

umowy o zarządzanie nieruchomością, to powódce nie jest należne wynagrodzenie z tego tytułu. Opinia biegłego w tym zakresie pomija uregulowanie ustawowe, o którym wyżej. Dlatego od ustalonych ostatecznie przez biegłego kosztów wynikających z błędów w zarządzaniu przez powódkę należało odjąć ustaloną przez biegłego kwotę 12.548,83 zł odpowiadającą naliczonemu przez powódkę wynagrodzeniu z tytułu zarządzania za okres opiniowany. Biegły wyjaśnił, że minimalna wysokość miesięcznego wynagrodzenia za zarządzanie dla nieruchomości porównywalnej nie powinna być mniejsza niż 300 zł miesięcznie (k.1374). Wynika z tego, że powódka naliczała te koszty w wysokości niższej niż ta, która by je przysługiwała. W ocenie Sądu okoliczność, że zarząd przez powódkę prowadzony nie był do końca prawidłowy, nie może stanowić argumentu dla odmowy ustalenia wynagrodzenia za podejmowane czynności w ramach administrowania nieruchomością. Konsekwencją błędów w zarządzaniu jest zweryfikowanie przedstawionego bilansu nieruchomości (w niniejszej sprawie po ustaleniu jego prawidłowości przez biegłego z zakresu księgowości) o koszty wynikające z błędnych decyzji powódki. Nie można jednak pomijać, że wiele podejmowanych czynności przez powódkę było prawidłowych, a nadto nie może budzić wątpliwości, że konsekwencje braku jakiegokolwiek nadzoru i zarządzania nieruchomością, byłyby znacznie bardziej niekorzystne dla właścicieli nieruchomości, niż te wynikające z ustalonych przez biegłego błędów w zarządzaniu. Należy zatem oceniać in concreto, jaki jest uzasadniony ilościowo i rodzajowo nakład pracy oraz szacować wartość wynagrodzenia zarządcy według średniego wynagrodzenia rynkowego analogicznych usług. Na gruncie niniejszej sprawy ustalono, że powódka naliczała wynagrodzenie w niższej wysokości, niż należne przy uwzględnieniu rodzaju nieruchomości zarządzanej. Mając to na uwadze w ocenie Sądu kwota z tego tytułu tj. 12.548,83 zł powinna podlegać zwrotowi przez pozwanych na rzecz powódki w stosunku do posiadanych udziałów w nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił, że łącznie ustalona strata na nieruchomości wynosiła w okresie objętym pozwem kwotę 49.043,55 zł (40.978,08 zł + 8065,47 zł). Ta ustalona stratę pomniejszyć należało o koszty wynikające z błędów powódki w zarządzaniu, które pozwanych nie mogą obciążać w kwocie 21.194,88 zł (33.743,71 zł – 12.548,83 zł). Tak otrzymana kwota tj. 27848,67 zł obciąża pozwanych w stosunku do posiadanego udziału w nieruchomości, a zatem do kwoty 13.924,33 zł. Pozwani – jako posiadający udział w nieruchomości we wspólności ustawowej małżeńskiej odpowiadają solidarnie co do zasady w tym zakresie, jednak nie wyklucza to żądania od nich oddzielnie określonych kwot. Powódka domagała się zasądzenia od pozwanych w równych częściach należności, dlatego Sąd Rejonowy zasądził od każdego z pozwanych na rzecz powódki kwotę po 6962,17 zł.

Sąd I Instancji orzekł o odsetkach ustawowych na podstawie art. 481 k.c.

W przedmiotowej sprawie, roszczenie powódki stawało się wymagalne każdorazowo, gdy pozwani powzięli informację, że wynik finansowy nieruchomości zamykał się stratą. Należało jednak wziąć pod rozwagę okoliczność, że na gruncie rozpoznawanej sprawy ostatecznie ustalony obciążający pozwanych wynik finansowy ustalony został przy pomocy biegłych sądowych. Pozwani nie mieli możliwości samodzielnie tego dokonać, gdyż nie posiadali wiadomości specjalnych. Do dnia wydania orzeczenia w niniejszej sprawie nie mogli mieć wiedzy odnośnie tego, jaka konkretnie kwota ich obciąża. Dlatego odsetki ustawowe zasądzono od nich na rzecz powódki od dnia wydania wyroku.

Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia, który nie okazał się zdaniem Sądu Rejonowego uzasadniony. Zgodnie z art. 117 § 1 i 2 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu, przy czym po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne.

Termin przedawnienia roszczenia powódki wobec pozwanych z tytułu dokonywanych wydatków w ramach sprawowanego zarządu wynosi lat 10.

Bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. W niniejszej sprawie roszczenie powódki wobec pozwanych stawało się wymagalne (stosownie do art. 455 kc), każdorazowo gdy można było stwierdzić, że wynik finansowy nieruchomości zamykał się stratą.

Pozew w niniejszej sprawie wniesiony został w dniu 19 sierpnia 2011 roku. Powódka dochodziła roszczeń za okres od 17 września 2004 roku, dlatego jej roszczenia nie uległy przedawnieniu.

Zdaniem Sądu I instancji dochodzone przez powódkę roszczenie nie było związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, jak podnosili pozwani.

Sąd Rejonowy podnosił, że działalność gospodarcza prowadzona przez gminę musi odpowiadać kryteriom tego rodzaju aktywności, posiadać jej cechy charakterystyczne, takie jak: fachowość, podporządkowanie regułom opłacalności i zysku lub zasadzie racjonalnego gospodarowania, działanie na własny rachunek, powtarzalność działań oraz uczestnictwo w obrocie gospodarczym. Niewątpliwie działalność gminy nie ma jednorodnego charakteru, a cele tej działalności oraz sposoby ich osiągania są bardzo różnorodne. Sprawowanie zarządu nieruchomościami wynika z realizacji obowiązku zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty określonych w art. 6 ust. 1 i 7 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 594).

Pozwani podnieśli w niniejszej sprawie zarzut potrącenia kwoty 53.103,78 zł z tytułu kosztów poniesionych przez nich, a związanych z przedmiotową nieruchomością tj. koszty opinii, prace projektowe, podatku od nieruchomości, a nadto wpływów za media. Zgodnie z art. 498 kc, gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym.

Strona pozwana nie sprostала spoczywającemu nań ciężarowi dowodowemu z art. 6 k.c. i nie wykazała, aby przysługiwała jej wobec powódki wierzytelność w wysokości 53.103,78 zł. Bezspornym było, że pozwani nie prowadzili zarządu przedmiotową nieruchomością. Ponosili koszty bez porozumienia z podmiotem zarządzającym. Pozwani nie wykazali, aby powódka akceptowała ponoszone przez nich koszty w jakimkolwiek zakresie, ewentualnie by mogli żądać ich rozliczenia na jakiegokolwiek innej podstawie. Nie sposób uznać w tych okolicznościach, że zostały zasadnie poniesione. Odnośnie wpływów za media, to biegły z zakresu księgowości zweryfikował przedstawione przez powódkę rozliczenie i ustalił w oparciu o dokumenty źródłowe prawidłowo wysokość straty, która winna zostać wykazana w bilansie. Biegły wyjaśnił, że podatek od powierzchni gruntu pozwani winni rozliczyć z gminą, jednak pozwani nie wykazali podstaw do takiego rozliczenia. W szczególności nie wyjaśniono, czy pozwani regulowali ten podatek jedynie z tytułu posiadanego udziału we współwłasności, czy też także z tej przyczyny, że byli posiadaczami samoistnymi całej nieruchomości (ustawa o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 roku /t.j. Dz.U. z 2014r., poz. 849/.

Pozwani podnieśli także zarzut potrącenia wierzytelności z tytułu nieprawidłowego zarządu w kwotach wyliczonych przez biegłych w niniejszej sprawie (k. 1450). Uwzględniając jednak, że wskazane przez biegłych w opiniach kwoty stały się podstawą ustalenia należności pozwanych na rzecz powódki, w tym także uwzględniono koszty wynikające z błędów w zarządzaniu, podniesiony zarzut był bezprzedmiotowy. Nadto pełnomocnik pozwanych nie wskazał kwoty, której ten zarzut dotyczy.

Ponadto Sąd Rejonowy uzasadnił rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

Apelację od powyższego wyroku złożyli pozwani, którzy zaskarżyli go w części tj. w zakresie punktu 1,2 i 5.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili obrazę przepisów prawa materialnego, mającą istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, w szczególności:

- art. 754 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w efekcie uwzględnienie powództwa przy jednoczesnym ustaleniu, że powódka prowadziła sprawy pozwanych bez zlecenia, a także od 2006r. pozwani wyraźnie się temu sprzeciwiali, które to okoliczności wyłączały możliwość żądania zwrotu poniesionych wydatków przez powódkę, gdyż prowadziła ona cudze sprawy bez zlecenia wbrew woli pozwanych;

- art. 753 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i zasądzenie na rzecz powódki wynagrodzenia za prowadzenie cudzych spraw pozwanych bez zlecenia, w sytuacji, w której prawidłowa wykładnia przywołanego przepisu ustawy prowadzi do oczywistego wniosku, że prowadzącemu cudze sprawy bez zlecenia może przysługiwać roszczenie o zwrot wydatków i nakładów, ale nie przysługuje roszczenie o zapłatę wynagrodzenia, które to naruszenie skutkowało niezasadnym zasądzeniem od pozwanych na rzecz powódki wynagrodzenia za okres od 2004r. do 2014r.

- art. 753 poprzez jego błędne zastosowanie i zasądzenie na rzecz powódki zwrotu wydatków i nakładów za prowadzenie spraw pozwanych bez zlecenia w sytuacji, w której z opinii biegłego K. wynika, iż brak należytej staranności powódki spowodował szkodę w wysokości 33734,71zł zaś zgodnie z treścią art. 753§2 k.c. prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia może domagać się zwrotu wydatków i nakładów wyłącznie w sytuacji w której działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, któremu to obowiązkowi powódka w oczywisty sposób nie sprostała;

- art. 117 k.c. w zw. z art. 118 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uwzględnienie roszczeń pozwu, które uległy przedawnieniu, wskutek przyjęcia, że roszczenia powódki uległy przedawnieniu po upływie lat 10, ww. sytuacji kiedy wynagrodzenie, a także rozliczenie kosztów było naliczane przez powódkę rocznie, co winno skutkować ustaleniem, że roszczenia powódki miały charakter okresowy i ulegały trzyletniemu terminowi przedawnienia.

Ponadto pozwani zarzucili obrazę przepisów postępowania, która miała istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia w szczególności art. 233 k.p.c., 316 k.p.c. w zw. z art. 328§2 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę materiału dowodowego i uznanie, że pozwani nie udowodnili, aby przysługiwała im wiarygodność wobec powódki w kwocie 53103,78zł, podczas kiedy do sprzeciwu od nakazu zapłaty dołączono dokumenty księgowe potwierdzające fakt wydatkowania powyższej kwoty na sporną nieruchomość przez pozwanych, znaczenia których to dowodów Sąd Rejonowy nie rozważył, a co w efekcie doprowadziło do niezastosowania przez Sąd art. 498 k.c. i uznania, że zgłoszony przez pozwanych zarzut potrącenia w/w kwoty z roszczeniem dochodzonym niniejszym pozwem był niezasadny.

Pozwani wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości w stosunku do obojga pozwanych i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanych jest częściowo zasadna.

Co do zasady Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy za własne, czyniąc je podstawą własnych ustaleń.

Przechodząc do omawiania zarzutu apelacyjnego polegającego na naruszeniu przepisów prawa procesowego tj. art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej w miejsce swobodnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającego na jednostronnej ocenie materiału dowodowego, to należy podnieść wbrew zarzutom skarżącego, że Sąd Rejonowy nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie wadliwej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. Przy ocenie materiału dowodowego sądowi przysługuje bowiem swoboda zastrzeżona treścią powołanego wyżej przepisu. W razie tylko pogwałcenia reguł logicznego rozumowania bądź sprzeniewierzenia się zasadom doświadczenia życiowego, może mieć miejsce skuteczne kwestionowanie tej swobody oceny dowodów. Tego rodzaju uchybień nie sposób się dopatrzeć w stanowisku Sądu I instancji, zaś skarżący prezentując niezadowolony z treści rozstrzygnięcia Sądu w żaden sposób nie wykazali, że ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego została dokonana z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c., co nadaje apelacji polemiczny charakter. Należy zważyć, że zarzut wymagał dla swej skuteczności określenia nie tylko dowodów jakich dotyczy, ale podania dyskwalifikacji postępowania Sądu Rejonowego w zakresie oceny poszczególnych dowodów na tle całokształtu materiału dowodowego (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2000r. II CKN 1105/99).

Należy podnieść, że podnoszone przez pozwanych kwestie w ramach zarzutu 233§1 k.p.c. dotyczyły w efekcie uznania przez Sąd w tak ustalonym stanie faktycznym braku podstaw do uwzględnienia zarzutu potrącenia. Tego typu ocena

Sądu może być zwalczana jedynie w ramach zarzutów naruszenia prawa materialnego, a nie w ramach zarzutu błędnego ustalenia stanu faktycznego sprawy.

Skarżący przede wszystkim nieskutecznie przypisują Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., gdyż wbrew zarzutom czynionym w tym względzie, Sąd szczegółowo wypowiedział się w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia zarówno co do przeprowadzonych dowodów, oraz kwestii nieudowodnienia przez skarżącego zasadności poniesionych przez nich wydatków, mimo złożonych do akt sprawy faktur i rachunków (fragment uzasadnienia na k. 1473). Treść uzasadnienia Sądu Rejonowego pozwala zatem na odtworzenie rozumowania sądu orzekającego, które znalazło wyraz w sentencji zapadłego orzeczenia. Jedynie w sytuacji, gdy pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia uniemożliwiają całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia, możliwe jest skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 stycznia 2010 roku wydanym w sprawie o sygn. akt II UK 148/09 opubl. w LEX nr 577847). A to dlatego, że sposób sporządzenia uzasadnienia orzeczenia z natury rzeczy nie ma wpływu na wynik sprawy, jako że uzasadnienie wyraża jedynie motywy wcześniej podjętego rozstrzygnięcia. Taka sytuacja w realiach niniejszej sprawy nie ma zaś miejsca, co czyni podniesiony zarzut niezasadnym.

Jednakże należy stwierdzić, że Sąd I instancji błędnie ocenił nieskuteczność zarzutu potrącenia co do kwot wydatkowanych przez pozwanych na opłatę podatku od nieruchomości. Należy stwierdzić, że pozwani przedstawili dowody w postaci decyzji w sprawie podatku od przedmiotowej nieruchomości, z których to decyzji wynika, że pozwani byli obciążeni pełną wysokością opłat z tytułu podatku od całej nieruchomości, niezależnie od wielkości przysługującego im udziału. Ponadto załączyli do akt dowody uiszczenia należności z tytułu podatku od nieruchomości na łączną kwotę 1733,30zł ( k.1016,1017,1019, 1022, 1024,1026,1027,1028,1029,1030). Należy uznać, że należność uiszczona przez pozwanych z tytułu opłaty podatku podlega potrąceniu w połowie wysokości, bowiem powód jako współwłaściciel udziału wyrażającego się ułamkiem 1/2 winien również być obciążony ciężarami związanymi z utrzymaniem nieruchomości. Kwoty uiszczone przez pozwanych z tytułu podatku zmierzały do zachowania prawa własności nieruchomości i podlegały rozliczeniu na podstawie art. 207 k.c. Dlatego też Sąd Okręgowy uznał, za skuteczny zarzut potrącenia podniesiony przez pozwanych w zakresie połowy uiszczonych przez nich kwot z tytułu podatku, tj do kwoty 866,75zł ( (...),50:2) i w związku z tym obniżył zasądzone od pozwanych należności stosownie do treści art. 498§1 i 2 k.c. z kwot po (...),17 do kwot po 6528,80zł, czyli obniżył w stosunku do każdego z pozwanych o kwotę 433,37zł (co łącznie daje kwotę 866,75 zł) .

Z wszystkich powyżej powołanych względów zaskarżony wyrok w tej części podlegał powyżej opisanej zmianie , której podstawą prawnoprocesową był przepis art. 386 § 1 k.p.c. .

W pozostałej części apelacja była niezasadna, i podlegała oddaleniu.

Niezasadny był zgłoszony przez pozwanych w pozostałym zakresie zarzut potrącenia. Prawidłowo Sąd I instancji ocenił, że kwoty stawiane do potrącenia przez pozwanych z tytułu uiszczenia należności za opinię w kwocie 2806zł, której wykonanie pozwani zlecieli biegłemu rzeczoznawcy na okoliczność stanu technicznego budynku, jak również koszty projektu o warunkach zabudowy i czynności podjętych przez pracownię w kwocie 12000zł , oraz zaliczka uiszczona przez pozwanych na prace projektowe w kwocie 24000zł i koszt zleconej przez pozwanych wyceny nieruchomości w kwocie 2440zł nie podlegają w/w rozliczeniu pomiędzy współwłaścicielami i nie nadają się do potrącenia. Pozwani nie wykazali aby powód wyrażał zgodę na przeprowadzenie takich kosztownych projektów i opinii, nie wykazali również konieczności i potrzeby ich przeprowadzenia oraz nie udowodnili, że powód którąkolwiek opinię bądź projekt wykorzystał podczas zajmowania się nieruchomością wspólną. Nie przedstawili żadnych dowodów na to, że powód został powiadomiony przez nich o zleceniu takich projektów i opinii oraz że przedmiotowe projekty i opinie byłyby zgodne z prawdopodobną wolą powodów i były uzasadnione, dlatego też przepisy o prowadzeniu cudzych spaw bez zlecenia nie mają zastosowania. Tak więc nie mogą pozwani powoływać, na to że zamawiając przedmiotowe opinie i projekty oni również prowadzili cudze spawy bez zlecenia. Reasumując w tym zakresie zarzut apelacyjny był niezasadny.



Przechodząc do omawiania kolejnego zarzutu naruszenia prawa materialnego a mianowicie art. 754 k.c. poprzez jego niezastosowanie, i w efekcie uwzględnienie powództwa przy jednoczesnym ustaleniu, że powódka prowadziła sprawy pozwanych bez zlecenia, a także od 2006r. pozwani wyraźnie się temu sprzeciwiali, które to okoliczności wyłączały możliwość żądania zwrotu poniesionych wydatków przez powódkę, gdyż prowadziła ona cudze sprawy bez zlecenia wbrew woli pozwanych, należy podnieść, że powódka co prawda prowadziła cudze sprawy bez zlecenia pomimo wyraźnego od pewnego momentu sprzeciwu pozwanych, to jednak jej działania zmierzały do utrzymania przedmiotowej nieruchomości w niepogorszonym stanie, wykonywano tylko naprawy bieżące, zapewniające najemcom bezpieczne zamieszkiwanie. Należy pamiętać, że pozwani wyrazili zgodę powodowi na partycypowanie w kosztach zabezpieczeń w związku z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 14.05.2008r. o wyłączeniu budynku z użytkowania ze względu na jego zły stan techniczny. Tak więc powodowi należy się zwrot wydatków pomimo sprzeciwu pozwanych, bowiem sprzeciw pozwanych był sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, bowiem działania podjęte przez powoda zmierzały do bezpiecznego zamieszkiwania lokatorów we wspólnej nieruchomości, a później zmierzały do zachowania mienia pozwanych i zabezpieczenia nieruchomości przez katastrofą budowlaną.

Działania podjęte przez powoda w takich okolicznościach, mimo sprzeciwu pozwanych, dają podstawę właśnie w świetle art. 754 k.c. dla żądania zwrotu uzasadnionych wydatków jak i nakładów.

Również niezasadny jest zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 753 k.c., bowiem stosownie do powołanego powyżej przepisu prawa, powód mógł żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów. Ponoszony przez pozwanych zarzut zasądzenia na rzecz powoda wynagrodzenia nie może się ostać, bowiem na rzecz powoda w efekcie nie zostało zasądzone wynagrodzenie za prowadzenie spraw pozwanych, tylko został zasądzony zwrot wydatków jakie poniósł powód w związku z zajmowaniem się udziałem pozwanych w zarządzie nieruchomością. Jest oczywiste, że zasada bezpłatnego prowadzenia cudzej sprawy bez zlecenia wymaga odpowiedniego zweryfikowania. Pozostaje ona bowiem w pewnej kolizji z poczuciem słuszności (zasadami współżycia społecznego). Prowadzenie cudzej sprawy bez zlecenia obejmowało znaczny okres. Wiązało się to ze znacznym nakładem pracy powoda, który w związku z nałożonymi na niego ustawowo obowiązkami zajmuje się zarządaniem nieruchomościami i w związku z tym poniósł dodatkowe wydatki związane z prowadzeniem zarządu udziałem pozwanych, związane chociażby z dodatkowym wynagrodzeniem osób przez niego zatrudnionych, którym zakres obowiązków uległ zwiększeniu z tytułu prowadzenia dodatkowo zarządu przedmiotowym udziałem w nieruchomości. Tak więc zasądzenie tychże kwot na rzecz powoda znalazło swoje uzasadnienie w treści art. 753k.c. jako zwrot wydatków poniesionych przez powoda, związanych z prowadzeniem zarządu udziałem pozwanych w przedmiotowej nieruchomości.

Co się zaś tyczy zarzutu braku należytej staranności w prowadzeniu przez powoda spraw pozwanych to należy podnieść, że Sąd Rejonowy nie obciążył pozwanych kosztami wynikającymi z błędów w zarządzaniu nieruchomością. Kwota 21194,88zł wynikająca z błędów w zarządzaniu została uwzględniona w rozliczeniu Sądu, co znalazło wyraz w uzasadnieniu wyroku na k. 1471. Ponadto należy podnieść, że wbrew twierdzeniom pozwanych kwota straty nie wynosiła 33743,71zł, bowiem umknęło uwadze pozwanych, że w tej kwocie została zawarta należność w wysokości 12548,83zł z tytułu wynagrodzenia powoda czyli wydatków związanych za sprawowanie zarządu, co Sąd I instancji uwzględnił w rozliczeniach.

Przechodząc do omawiania ostatniego z zarzutów, a mianowicie zarzutu przedawnienia roszczenia powoda, należy uznać go również za niezasadny. Wbrew twierdzeniu pozwanych roszczenie o zwrot wydatków i nakładów z tytułu prowadzenia spraw pozwanych bez zlecenia przedawnia się z upływem 10 lat. Nie jest to roszczenie rozliczane okresowo, jak twierdzą pozwani raz w roku. Roszczenie o zwrot uzasadnionych wydatków i nakładów jest roszczeniem majątkowym i jako takie - w braku zastrzeżenia wyjątku w tym zakresie - podlega przedawnieniu - art. 117 § 1 k.c.

Przepisy ustawy nie przewidują szczególnego terminu przedawnienia. Odwołać się więc należy do art. 118 k.c. i - w braku związku roszczenia z prowadzeniem działalności gospodarczej - uznać należy, że podlega ono dziesięcioletniemu terminowi przedawnienia. Pzew został przez powoda wniesiony dnia 19 sierpnia 2011r., powód zaś dochodził

rozliczeń od dnia 17 września 2004r. do 18 kwietnia 2013r. tak więc nie upłynął dziesięcioletni okres przedawnienia nawet przyjmując, że wymagalność roszczenia powoda powstała po wystąpieniu straty w sprawowaniu zarządu.

Sąd Okręgowy wypełni podziela pogląd, wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 30 stycznia 2015 r. III CSK 164/14, którego teza brzmi: „1. Zarząd nieruchomością, który - gdyby miał umowną podstawę (por. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.) - podlegałby odpowiednio stosowanym (art. 750 KC) przepisom o zleceniu, które dla roszczenia o wydanie korzyści uzyskanych przy wykonaniu zlecenia (art. 740 zd. 2 KC) nie przewidują szczególnego terminu przedawnienia. Odwołać się więc należy do art. 118 KC i - w braku związku roszczenia z prowadzeniem działalności gospodarczej - uznać, że podlega ono dziesięcioletniemu terminowi przedawnienia.

2. Roszczenie o wydanie korzyści uzyskiwanych w związku z zarządem nieruchomością przedawniało się w odniesieniu do każdej z tych korzyści po upływie dziesięciu lat (art. 118 KC), licząc od chwili następującej niezwłocznie po ich uzyskiwaniu.”

Pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy znajduje zastosowanie w realiach niniejszej sprawy i jest wypełni akceptowany przez Sąd Okręgowy.

Mając na względzie powyższe rozważania ta część apelacji podlegała jako niezasadna oddaleniu na podstawie art. 385 k.c.

Jeżeli zaś chodzi o rozliczenie kosztów procesu za pierwszą instancję to Sąd Okręgowy uznał, iż brak jest podstaw do zmiany rozstrzygnięcia Sądu I instancji w tym zakresie, bowiem zmiana procentu wygrania sporu na skutek apelacji względem procentu wynikającego z orzeczenia Sądu I instancji uległa tylko nieznacznej zmianie na korzyść pozwanych, a mianowicie zaledwie w około 3%. Dlatego też Sąd Okręgowy w tym zakresie odstąpił od zmiany orzeczenia mając na względzie iż zmiana była nieznaczna.

O kosztach zaś postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając. Pozwani wygrali postępowanie apelacyjne w 6%. Łącznie koszty tego postępowania wyniosły 3098zł na które się składała opłata od apelacji uiszczona przez pozwanych w kwocie 698zł oraz wynagrodzenie pełnomocników powoda i pozwanych w łącznej kwocie 2400zł (2x1200). W związku z tym, że pozwani wygrali apelację w 6% i winni oni ponieść koszty postępowania w kwocie 2912,12zł. Skoro ponieśli koszty tylko w kwocie 1898zł, powinni więc zwrócić powodowi kwotę 1014,12zł czyli każdy z pozwanych po 507,06zł. Taką też kwotę Sąd Okręgowy zasądził od pozwanych na rzecz powoda tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Wysokość wynagrodzenia pełnomocników ustalono stosownie do wartości przedmiotu na podstawie przepisu § 6 pkt 5 i § 13 ust. 1 pkt 1 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 (Dz.U.2013.461) oraz na podstawie § 6 pkt 5 i § 12 ust. 1 pkt 1 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.j.Dz.U.2013.490).

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku w oparciu o powołane powyżej przepisy prawa.