

Sygn. akt *I ACa 267/21*

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Ewa Staniszevska

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2022 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. D., M. G., A. M., A. S., M. W., A. L., M. J. (1), B. Z., Ł. Z. (1), W. Z., O. B. i T. Z.**

przeciwko **M. (...) w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 25 stycznia 2021 r. sygn. akt XVIII C 2276/19

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punktach 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i powództwo oddala;

b) w punkcie 14 i zasądza na rzecz pozwanego tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego od powodów M. D., M. G., A. M., A. S., M. W., A. L. kwoty po 901,44 zł; od powoda M. J. (2) kwotę 2704,24 zł; od powodów B. Z., Ł. Z. (1), W. Z. kwoty po 676,06 zł; od powodów O. B., T. Z. kwoty po 338,03 zł;

II. zasądza na rzecz pozwanego tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego od powodów M. D., M. G., A. M., A. S., M. W., A. L. kwoty po 1669,08 zł; od powoda M. J. (2) kwotę 5007,24 zł; od powodów B. Z., Ł. Z. (1), W. Z. kwoty po 1251,81 zł; od powodów O. B., T. Z. kwoty po 625,91 zł.

--	--	--

Ewa Staniszevska

Sygn. akt I A Ca 267/21

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 stycznia 2021r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od M. (...) SA w P. na rzecz:

1/ M. D., kwotę 19.881,33 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2014r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016r.;

2/ M. G., kwotę 19.881,33 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2014r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016r.;

3/ M. J. (1) kwotę 59.644,01 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2014r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016r.;

4/ A. L. kwotę 19.881,33 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2014r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016r.;

5/ A. M. kwotę 19.881,33 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2014r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016r.;

6/ A. S., kwotę 19.881,33 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2014r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016r.;

7/ M. W. kwotę 19.881,33 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2014r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016r.;

8/ B. Z. kwotę 14.911 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2014r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016r.;

9/ Ł. Z. (2) kwotę 14.911 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2014r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016r.;

10/ W. Z. kwotę 14.911 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2014r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016r.;

11/ O. B. kwotę 7.455,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2014r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016r.;

12/ T. Z. kwotę 7.455,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2014r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016r.

Oddalił powództwo w pozostałej części i koszty procesu stosunkowo rozdzielił obciążając nimi powodów w 1/3 a pozwanego w 2/3, przy czym szczegółowe ich wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd I instancji powołał się na następujące fakty i wnioski prawne.

Pierwotnie, przed wojną, właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej był J. Z. (ojciec powodów J. Z. i U. J.). W czasie okupacji, podczas II W. Światowej niemiecka osoba prawna – (...) Sp. z o.o. wybudowała w rejonie ulic (...) w P. bloki mieszkalne dla pracowników poczty. Część jednego z budynków pocztowych usytuowana jest na nieruchomości należącej pierwotnie do J. Z. (ojca).

Powodowie są następcami prawnymi J. Z. w wyniku spadkobrania i współwłaścicielami w/w nieruchomości.

Akcjonariuszem pozwanej spółki (...) S.A. jest w 100% M. (...), w związku z czym pozwany jest spółką komunalną, której działalność polega na wykonywaniu m.in. zadań publicznych.

Orzeczeniem P. (...) w P. z 23 czerwca 1956r. nr (...), wydanym na podstawie przepisów dekretu z 7 kwietnia 1948r. o wywłaszczeniu majątków zajętych na cele użyteczności publicznej w okresie wojny 1939 – 1945 (Dz. U. Nr 20 poz.

138), utrzymanym w mocy decyzją Odwoławczej Komisji Wywłaszczeniowej przy P. (...) w P. z 26 września 1956r. nr (...), orzeczono o wywłaszczeniu przedmiotowej nieruchomości.

Ostateczną i prawomocną decyzją z 31 maja 2007r. (...) Minister Budownictwa stwierdził nieważność decyzji wywłaszczeniowej oraz poprzedzającego ją orzeczenia.

W dniu 15 czerwca 2010r. pozwany (...) S.A. poinformował M. (...), że zgodnie z wyrokiem Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z 30 grudnia 2009r. wydanego w sprawie (...) powodowie są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości oraz nakazał zajęcie stanowiska, czy M. (...) sprzeciwia się wydaniu nieruchomości jej właścicielom. W odpowiedzi na powyższe Miasto Poznań sprzeciwiło się wydaniu przedmiotowej nieruchomości powodom z uwagi na toczące się postępowanie sądownoadministracyjne co do legalności stwierdzenia nieważności decyzji wywłaszczeniowej.

Do dnia 31 grudnia 2010r. przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w faktycznym zarządzie pozwanego (...) S.A. jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Jako zarządca pozwany wynajmował lokale znajdujące się w nieruchomości stosując stawki czynszu porównywalne ze stawkami komunalnymi, z uwzględnieniem zasad uchwały Rady M. (...) nr (...) z dnia 20 lipca 2004r. odnośnie stawki bazowej czynszu w lokalach komunalnych M. (...).

Pozwany nie przeprowadzał generalnych remontów i modernizacji budynków, a jedynie dokonywał koniecznym remontów i napraw awaryjnych.

W dniu 31 grudnia 2010r. pozwany (...) S.A. zwrócił powodom przedmiotową nieruchomość.

Z opisu stanu technicznego budynku przy ul. (...) i ul. (...) z dnia 27 grudnia 2010r. wynika, że budynek w zakresie ścian i elementów zewnętrznych, elementów odwodnienia budynku, urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, instalacji w częściach wspólnych, elementów zewnętrznych wspólnych, urządzeń przeciwpożarowych, sieci kanalizacyjnej zewnętrznej, przejść przez ściany budynku i estetyki został oceniony jako dostateczny, a pokrycie dachu jako dostateczny/dobry.

W protokole zdawczo – odbiorczym nieruchomości z 31 października 2010r. pozwany jako przekazujący oświadczył, że zarządzał nieruchomością do dnia przejęcia na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, co powodowie jako przyjmujący potwierdzili.

Przejmujący i przekazujący nieruchomość oświadczyli, że z dniem przejęcia nieruchomości przejmujący przejmuje wszelkie prawa i obowiązki dotyczące nieruchomości.

Przekazujący złożył również rachunek z czynności prowadzenia zarządu nieruchomością. Przejmujący otrzymał częściowe rozliczenie kosztów i wpływów z nieruchomości za okres od 1 stycznia 2008r. do 30 listopada 2010r.

Z rozliczenia nieruchomości wynikało, że saldo nieruchomości (różnica pomiędzy wpływami z nieruchomości a kosztami jej utrzymania, kaucje mieszkaniowe oraz zaległości i nadpłaty z tytułu czynszu i świadczeń) było dodatnie na chwilę przejęcia i wynosiło 249.810,29 zł.

Ustalono, że ostateczne rozliczenie nieruchomości za okres od 1 stycznia 2008r. do 31 grudnia 2010r. nastąpi w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące od daty przekazania nieruchomości.

W punkcie 7 protokołu wskazano, że kwoty ww. wyczerpują roszczenia obu stron z tytułu zarządu nieruchomością, w tym rozliczenia za okres od 1 stycznia 2008r. do 31 grudnia 2010r., kosztów utrzymania nieruchomości i wpływów z nieruchomości do dnia jej przejęcia.

W dniu 31 grudnia 2010r. powodowie zawarli z pozwanym umowę o zarządzanie przedmiotową nieruchomością.

Po przejęciu nieruchomości powodowie przeprowadzili na nieruchomości prace remontowo – modernizacyjne na kwotę 468.900,58 zł brutto.

Od dnia 1 października 2011r. powodowie podwyższyli stawki czynszu za lokale mieszkalne znajdujące się na terenie nieruchomości ze stawek stosowanych przez pozwaną tj. 4,23 zł za m²; 4,97 zł za m²; 5,66 zł za m²; 6,15 zł za m²; 6,66 zł za m² do stawek 7,44 zł za m²; 8,75 za m²; 10 zł za m²; 10,83 zł za m² i 11,73 zł za m². Podwyższyli również stawki czynszu za garaże ze stawki 2,83 zł za m² do stawki 9 zł za m².

Pismem z 30 listopada 2011r. powodowie wezwali pozwanego oraz M. (...) do zawarcia ugody na mocy, której pozwany solidarnie z M. (...) dokona zapłaty na ich rzecz kwoty 583.000 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2001r. do 31 grudnia 2007r. w terminie 14 dni od dnia zawarcia ugody.

Powodowie w pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego w Poznaniu w sprawie XII C 2542/13 domagali się rozliczenia z zarządu nieruchomością za okres od 1 stycznia 2001r. do 31 grudnia 2007r. i z tego tytułu dochodzili zapłaty kwoty 583.000 zł. W toku procesu, po przedstawieniu przez pozwanego rozliczenia należności z tytułu kosztów zarządu i uzyskanych tytułem czynszu należności i uwzględnieniu podniesionego przez pozwanego zarzutu częściowego przedawnienia roszczenia, cofnęli pismem z 27 maja 2014r. żądanie zapłaty kwoty 201.644,53 zł ze zrzeczeniem się roszczenia, w związku z czym Sąd umorzył w tym zakresie postępowanie, a w pozostałym zakresie na mocy prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z 2 lipca 2014r. w sprawie XII C 2542/13 Sąd zasądził na rzecz powodów łącznie kwotę 381.356,48 zł tytułem rozliczenia przychodów i wydatków za okres od 1 grudnia 2001r. do 31 grudnia 2007r.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest u zbiegu ulic (...) i zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Budynek usytuowany jest wzdłuż południowej i zachodniej granicy działki. W skrzydle zachodnim usytuowane są klatki schodowe oznaczone administracyjnie jako ul. (...), w skrzydle południowym usytuowana jest klatka schodowa oznaczona administracyjnie jako S. (...), budynek oznaczony jako P. (...) usytuowany jest narożnikowo. W granicy wschodniej i północnej usytuowane są budynki garażowe.

Budynek jest pięciokondygnacyjny w tym kondygnacja podziemna i poddasze, wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej z dachem dwuspadowym wybudowanym w konstrukcji drewnianej. Powierzchnia zabudowy wynosi 887,10 m².

Budynki są zamieszkałe przez lokatorów, który w przeszłości uzyskali administracyjne przydziały, jak również przez ich spadkobierców. Łącznie w części należącej do powodów znajduje się zasiedlonych 28 mieszkań (po 7 w każdej klatce).

Sumaryczny regulowany ustawą czynsz najmu lokali mieszkalnych i garaży w okresie od grudnia 2004r. do grudnia 2007r. wyniósł 660.294,28 zł. Przy czym w odniesieniu do garażu jest to stawka czynszu wolnego, gdyż do garaży nie mają zastosowania ograniczenia ustawy o ochronie praw lokatorów. W tym samym czasie potencjalny czynsz rynkowy mógł wynieść 752.364,94 zł.

Faktycznie uzyskany czynsz przez pozwanego z lokali mieszkalnych i garaży wyniósł 421.718,23 zł, stąd też różnica na korzyść powodów wynosi 238.576,05 zł przy czynszu regulowanym ustawą i 330.646,71 zł przy czynszu rynkowym.

W przedmiotowej sprawie powodowie żądali zasądzenia łącznie kwoty 351.674,52 zł tytułem odszkodowania za niewłaściwe prowadzenie przez pozwanego cudzych spraw bez zlecenia - zarządu nieruchomością położoną w P. przy ul. (...) i przy ul. (...) oraz częściowo nr (...), poprzez pobieranie czynszów od lokatorów w stawkach komunalnych, a nie wolnorynkowych oraz poprzez nieprzeprowadzanie gruntownych remontów nieruchomości.

W pierwszej kolejności Sąd I instancji odniósł się do zarzutu przedawnienia roszczenia, ponieważ pozwany twierdził, że roszczenie powodów uległo trzyletniemu przedawnieniu zgodnie z przepisem art. 118 k.c. jako roszczenie związane

z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz jako roszczenie okresowe (z tytułu czynszu za lokale). Podnosił, że pozwany jest podmiotem gospodarczym, który w ramach działalności gospodarczej zajmuje się m.in. zarządzaniem nieruchomościami powołując się na szerokie rozumienie w doktrynie pojęcia „roszczenia związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej”.

W ocenie Sądu stanowisko pozwanego odnośnie zarzutu przedawnienia nie zasługiwało na uwzględnienie. Powodowie nie prowadzą, ani nie prowadzili działalności gospodarczej,

Z kolei głównym źródłem przychodów spółki jest uzyskiwanie czynszów komunalnych, zajmuje się ona również profesjonalnym zarządzaniem nieruchomościami. W orzecznictwie wyrażono pogląd, iż przepisowi art. 118 k.c. nie podlega przysługujące przedsiębiorcy np. roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, jeżeli powstało poza relacjami kontraktowymi przedsiębiorcy (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 10 lipca 2015r., VI ACa 1207/14, LEX nr 1940560). W niniejszej sprawie pozwanego nie łączyła ze stroną powodową żadna umowa, przynajmniej w okresie objętym żądaniem, nie można zatem twierdzić, że w tym konkretnym przypadku działalność pozwanego polegająca na zarządzaniu nieruchomością powodów miała charakter zarobkowy i była związana z prowadzeniem przez nich działalności gospodarczej.

W ocenie Sądu za chybiony należy uznać również zarzut przedawnienia roszczenia w związku z tym, iż roszczenia powodów mają charakter okresowy. W niniejszej sprawie bowiem dłużnik w ramach tego samego stosunku obligacyjnego nie ma spełnić wiele świadczeń jednorazowych tylko jedno świadczenie, którego wysokość jest obliczona jako równowartość potencjalnych, możliwych do uzyskania świadczeń okresowych.

Sąd uznał, że do roszczeń strony powodowej znajdzie zastosowanie 10-letni termin przedawnienia.

W niniejszej sprawie nie znajdzie zastosowania także przepis art. 442¹ § 1 k.c. Powodowie bowiem wywodzą swoje roszczenie nie z tytułu czynu niedozwolonego, a z tytułu prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia.

W sprawie bezspornym było, że pozwany sprawował faktyczny zarząd nad ww. nieruchomością w okresie objętym żądaniem pozwu tj. od 1 grudnia 2004r. do 31 grudnia 2007r.

W ocenie Sądu pozwany sprawował zarząd nieruchomością powodów na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, co pozwany jednoznacznie sam wskazał w protokole przekazania nieruchomości z dnia 31 grudnia 2010r. Co prawda w odpowiedzi na pozew podnosił, że przepisy te nie mogą znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie, ponieważ działał na dorozumiane zlecenie M. (...), co jest bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie. Pozwany miał świadomość, że Miasto nie jest właścicielem nieruchomości, a jej stan prawny jest sporny. Zgodnie z przepisem art. 753 § 2 k.c. prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien wydać osobie, której sprawę prowadził wszystko, co przy prowadzeniu sprawy dla niej uzyskał. Winien to czynić zgodnie z prawdopodobną wolą właściciela oraz przy zachowaniu należytej staranności.

Pozwany wskazywał, że powód J. Z. co najmniej od 2003r. jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, czego nie ujawniał i od tego czasu (w okresie gdy obecni współwłaściciele nieruchomości toczyli spór o odzyskanie prawa własności), winien podejmować czynności zachowawcze w stosunku do nieruchomości, natomiast nie posiadał uprawnień do tego, aby prowadzić procesy inwestycyjne, remonty wykraczające poza zakres usuwania awarii czy też wypowiedania stawek czynszu. Niewątpliwym jest, że w grudniu 2009r. na podstawie wyroku Sądu Rejonowego Grunwald i J. w P. (sygn. akt IC 676/09) uzgodniono treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co wynika z pisma z dnia 15 czerwca 2010r. pozwanego skierowanego do M. (...) (k. 104). Dopiero zatem od dnia wydania wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i J. tj. od dnia 30 grudnia 2009r. powodowie mogli skutecznie podejmować działania odnośnie przejęcia nieruchomości i jej gospodarowania.

Przechodząc do meritum Sąd wskazał, że pozwany ponosi odpowiedzialność za szkodę, jaką powodowie ponieśli na skutek prowadzenia ich spraw tj. zarządu nieruchomością bez zlecenia wbrew ich woli. Przesłankami tej

odpowiedzialności są: działanie prowadzącego sprawę wbrew wiadomej mu woli osoby zainteresowanej, szkoda po stronie tej osoby oraz związek przyczynowy pomiędzy takim działaniem prowadzącego cudzą sprawę a szkodą.

Zgodnie z treścią art. 355 k.c. dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymagalnej w stosunkach danego rodzaju. Zdaniem strony powodowej pozwany jako zarządca powinien był działać zgodnie z wolą właściciela i dążyć do osiągnięcia możliwie najwyższych stawek czynszu.

Pozwany jako negotorium gestor winien podejmować czynności tak jak staranny zarządca, którego zadaniem jest zachowanie substancji nieruchomości w interesie właściciela oraz właściwe nią gospodarowanie.

Zasadnicze zatem znaczenie dla sprawy miało to jaki czynsz powinni uiszczać najemcy nieruchomości powodów tj. rynkowy czy według stawek komunalnych zasobów mieszkaniowych.

Pozwany wskazał, że jako spółka komunalna, zajmującą się głównie zarządzaniem mieniem komunalnym, zgodnie z polityką wewnętrzną spółki, stosowała stawki czynszowe porównywalne ze stawkami komunalnymi, co nie było sporne. Jednak zdaniem Sądu działania podejmowane przez pozwanego odbiegały od wzorca starannego zarządcy, który winien dążyć do zmaksymalizowania dochodów właściciela w zakresie dopuszczonym przez prawo. Pobieranie bowiem stawek komunalnych, w odniesieniu do lokali znajdujących się w nieruchomości stanowiącej własność prywatnych właścicieli nie znajdowało uzasadnienia.

Zgodnie z art. 56 ust. 1 i 2 nieobowiązującej już od 1 stycznia 2002r. ustawy z 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach (Dz.U. z 1994r. Nr 105, poz. 509) najem nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu jest, w rozumieniu ustawy, najmem umownym zawartym na czas nie oznaczony. Do dnia 31 grudnia 2004r. włącznie czynsz najmu lokali, nawiązanego w sposób, o którym była mowa w ust. 1, położonych w domach stanowiących własność osób fizycznych albo lokali stanowiących własność takich osób, ustala się zgodnie z przepisami o czynszu regulowanym. W myśl natomiast art. 25 ust. 1 i 2 czynsz regulowany, z zastrzeżeniem art. 66, opłacają najemcy lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy oraz stanowiących własność Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych lub osób prawnych prowadzących eksploatację budynków w celach niezarobkowych, z wyjątkiem spółdzielni mieszkaniowych. Maksymalny czynsz regulowany nie mógł przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Zgodnie z art. 26 ust.1 rada gminy, w drodze uchwały, ustalała zróżnicowane stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową,

W myśl art. 26 ust. 2 stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową, mają charakter cen sztywnych. Wyrokiem z 12 stycznia 2000r. P 11/98 TK uznał, że art. 56 ust. 2 w zw. z art. 25 i 26 ustawy z 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych jest niezgodny z Konstytucją.

Pozwany związany był jednak przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którymi czynsz nie mógł być podwyższany więcej niż do 3% wartości odtworzeniowej. Mianowicie od 1 stycznia 2005r. obowiązywał przepis art. 8a, zgodnie z którym właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia. Zgodnie z ust. 4 powoływanego przepisu podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach. Począwszy od 1 stycznia 2007r. wprowadzono ust. 4a, precyzujący określenie uzasadnionego przypadku. Mianowicie jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, z zastrzeżeniem ust. 4c i 4d, wówczas podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za

uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b, czyli zapewnia zwrot kapitału na wskazanym poziomie i zapewnia godziwy zysk, a także pokrywa koszty utrzymania lokalu.

W ocenie Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób przyjąć, aby uzasadniona była podwyższa czynszu ponad 3% wartości odtworzeniowej. Bez wątplenia pomimo tego, że pozwany pobierał czynsz niższy niż 3% wartości odtworzeniowej to i tak w omawianym okresie uzyskał zysk w stosunku do poniesionych wydatków, który został już rozliczony z właścicielami. Przesłanka zwrotu kapitału nie znajduje tu w ogóle zastosowania, ponieważ żadna ze stron procesu nie poniosła nakładów na budowę domów czy zakup nieruchomości ani nie ponosiła nakładów na trwałe zwiększenie użyteczności lokali. Godziwy zysk ma być z kolei rekompensatą dla właściciela za koszty związane z utrzymaniem lokalu oraz ma zapewniać możliwość osiągnięcia pożytków ze swojego prawa, lecz na realnym wyważonym poziomie. Sąd nie dopatrywał się konieczności wykroczenia poza maksymalną określoną przepisami prawa stawką czynszu, odpowiadającą wysokości 3% wartości odtworzeniowej w celu zapewnienia powodowi „godziwego zysku”, ponieważ przy zastosowaniu tej stawki zysk ten jest co najmniej godziwy i za okres od grudnia 2004r. do grudnia 2007r. za 28 lokali mieszkalnych wyniósł 625.882,88 zł.

Pozwany zatem miał obowiązek pobierać czynsze według stawek wskazywanych w przepisach powszechnie obowiązujących.

W okolicznościach niniejszej sprawy szkoda strony powodowej stanowić więc będzie stratę w postaci różnicy pomiędzy czynszem pobranym a czynszem, który mógłby być pobrany przy prawidłowym zarządzaniu nieruchomością.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie działanie pozwanego wbrew wiadomej mu woli współwłaścicieli nieruchomości jest oczywiste, gdyż każdemu właścicielowi zależy na uzyskaniu jak największego zysku.

Z opinii biegłego sądowego wynika, że różnica zatem pomiędzy czynszem pobranym w kwocie 421.718,23, a czynszem, który mógłby zostać pobrany zgodnie ze stawkami komunalnymi w kwocie 660.294,28 zł wynosi 238.576,05 zł, która to kwota podlegała zasądzeniu na rzecz powodów, proporcjonalnie do ich udziałów w prawie własności. Sąd przy tym zauważył, że z zestawienia przedłożonego przez powodów wraz z pozwem (k. 30) jak i treści pozwu wynika, że choć powodowie odzyskali posiadanie nieruchomości 31 grudnia 2010r. to czynsz podwyższali od października 2010r. i to nie do stawek rynkowych, a do stawek niższych niż 3% wartości odtworzeniowej.

Momentem skutecznego doręczenia wezwania do zapłaty był moment doręczenia pozwu, czyli dzień 19 grudnia 2014r. (k. 43). Od następnego dnia po otrzymaniu pozwu dłużnik – pozwany opóźnił się ze spełnieniem świadczenia.

W konsekwencji powodom należne są na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. odsetki ustawowe za opóźnienie i takie też podlegały zasądzeniu na ich rzecz począwszy od następnego dnia po doręczeniu pozwu, czyli od 20 grudnia 2014r.

W pozostałym zakresie roszczenie jako zbyt wygórowane Sąd oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 100 k.p.c.

Pozwany zaskarżył powyższy wyrok w części w jakiej powództwo zostało uwzględnione

(pkt 1 - 12) oraz w zakresie kosztów procesu (pkt 14) w całości i wniósł o:

1/ zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

a/ oddalenie powództwa w całości;

b/ zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów procesu w I instancji w tym kosztów zastępstwa radcowskiego w wysokości według norm prawem przepisanych;

2/ zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego w wysokości według norm prawem przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie:

1/ prawa materialnego w postaci art. 355 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że pozwany nie dochował należytej staranności w zakresie prowadzonej przez siebie działalności przez pobranie zbyt niskich stawek czynszu w okresie od 4 grudnia 2004r. do 31 grudnia 2007r. w sytuacji kiedy z uwagi na to, że w dziale (...) nr (...) w tym okresie jak i wiele lat później wpisany był najpierw Skarb Państwa a później M. (...), pozwany z uwagi na treść art. 1, art. 2 pkt 10, art. 20 i 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminnym nie mógł naliczać wyższych stawek czynszu, aniżeli równe stawkom komunalnym, określonych w uchwale Rady M. (...)

2/ prawa materialnego w postaci art. 752 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na uznaniu, że pozwany jako prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia winien badać zasadność dokumentów jak i samych wpisów w dziale (...)nr (...) i samodzielnie ustalać, czy orzeczenia na podstawie których dokonano wpisania Skarbu Państwa a następnie M. (...) zostały wydane z naruszeniem prawa;

3/ prawa materialnego w postaci art. 118 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że roszczenie powoda nie pozostaje w związku z działalnością gospodarczą pozwanego i ulega ono przedawnieniu w terminie 10 a nie 3 lata;

4/ naruszenie prawa materialnego w postaci art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, kiedy pozwany w dobrej wierze prowadził zarząd nieruchomością przyjmując, że jej stan prawny w tym osoba właściciela ma się tak jak wynika to z treści wpisów do księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości, zaś pozwani lub ich poprzednicy prawni nie negowali w przeszłości tego, że pozwany sprawuje faktyczny zarząd nad nieruchomością;

5/ naruszenie norm prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę dowodu z opinii biegłego i błędne uznanie, że pozwany pobrał czynsz w wysokości niższej niż jakby pobierał czynsz przy prawidłowym zarządzaniu nieruchomością (czynsz ustawowy).

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 382 k.p.c. sąd II instancji jest także sądem merytorycznym, który orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz postępowaniu apelacyjnym i bierze z urzędu pod uwagę naruszenie przepisów prawa materialnego.

W pierwszej kolejności rozważeniu podlegał zarzut naruszenia art. 118 k.c., ponieważ jego uwzględnienie czyniłoby zbędnym odniesienie się do pozostałych.

Zarzut ten nie zasługiwał jednak na uwzględnienie, ponieważ roszczenie powodów nie jest związane z prowadzoną przez nich działalnością gospodarczą, a charakter działalności pozwanego ma drugorzędne znaczenie.

Fakty ustalone przez Sąd I instancji Sąd Apelacyjny przyjął za własne z tym uzupełnieniem, że w okresie objętym sporem M. (...) było wpisane jako właściciel w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.

W świetle tych faktów, całkowicie dowolne było przyjęte w rozważaniach prawnych Sądu I instancji założenie, jakoby pozwany w okresie od grudnia 2004r. do końca 2007r. wiedział, że właścicielami nieruchomości są określone osoby fizyczne jako następcy prawni J. Z..

W ówczesnym czasie aż do maja 2007r. funkcjonowała w obiegu prawnym decyzja o wywłaszczeniu, na podstawie której własność nieruchomości przeszła na Skarb Państwa a następnie na M. (...)

M. (...)wpisane też było jako właściciel w księdze wieczystej.

Pozwany z przesłanego mu do wiadomości pisma posiadał co najwyżej wiedzę o tym, że spadkobiercy J. Z. zgłaszają pretensje do własności nieruchomości i zainicjowali postępowanie administracyjne w celu unieważnienia decyzji wywłaszczeniowej. Z takich okoliczności nie wynika jednak wiedza co do tego komu przysługuje prawo własności. Winno być oczywiste, że pozwany jako podmiot jedynie zarządzający nieruchomością nie był w ogóle władny rozstrzygać samodzielnie w przedmiocie prawa własności do nieruchomości i to wbrew treści decyzji wywłaszczeniowej i wpisom w księdze wieczystej. Nie sposób zaś bez naruszenia zasad logiki i doświadczenia życiowego upatrywać winę pozwanego w tym, że niejako nie antycypował wyniku postępowania administracyjnego.

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika jasno, czy Sąd I instancji orzekł kierując się przesłankami z art. 752 k.c. czy z art. 754 k.c. skoro stwierdził, że „W ocenie Sądu w niniejszej sprawie działanie pozwanego wbrew wiadomej mu woli współwłaścicieli nieruchomości jest oczywiste, gdyż każdemu właścicielowi zależy na uzyskaniu jak największego zysku”.

Wskazać więc należy, że przesłanka w postaci wiadomej woli, o której mowa w art. 754 k.c. oznacza wyłącznie pozytywną wiedzę o woli zainteresowanego, świadome przeciwstawianie się decyzji zainteresowanego co do prowadzenia sprawy, a nie założenia hipotetyczne. W sprawie zaś brak było też jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że właściciele w latach 2004 – 2007 informowali pozwanego co do tego w jakiej wysokości ma stosować stawki czynszu. Przy czym już na tle niniejszej sprawy, w której ustalono przecieź, że w wysokości stawek komunalnych uwzględniano także politykę mieszkaniową Miasta - przyjęte założenie o dążeniu każdego właściciela do maksymalizacji stawek czynszu nie było prawidłowe. Tym bardziej tylko w świetle zastosowanych po latach przez samych powodów stawek czynszów (niższych od możliwych).

Brak było też podstaw do przypisania pozwanemu odpowiedzialności odszkodowawczej w świetle przesłanek z art. 752 k.c.

Po pierwsze, nie ma podstaw do przypisania pozwanemu winy w stosowaniu od grudnia 2004r. do 31 grudnia 2007r. określonych stawek czynszu komunalnych, skoro te były zgodne z polityką mieszkaniową M. (...) i nie były przez Miasto kwestionowane. Podmiotu, który według ówczesnie ujawnianego stanu prawnego był właścicielem nieruchomości. Fakt, że jak się po latach okazało taki stan prawny był nieprawdziwy, nie może mieć decydującego znaczenia w ocenie sposobu postępowania zarządzającego nieruchomością. Jak wyżej wskazano, nie sposób czynić pozwanemu zarzutów z tego powodu, że sam nie rozstrzygnął sporu o własność przed zakończeniem postępowania administracyjnego, czy że nie antycypował jego wyniku.

Po drugie, słusznie pozwany podniósł w odpowiedzi na pozew, że w rozważanym okresie, w każdym razie do maja 2007r., nie można przyjąć, że pozwany prowadził bez zlecenia sprawę prywatnych właścicieli nieruchomości w rozumieniu art. 752 k.c., a tym samym aby zachodziła uzasadniona podstawa z tego przepisu w zw. z art. 471 k.c. do dokonywania rozliczeń z powodami z tytułu możliwych korzyści ponad już uzyskane.

Według ówczesnej jego wiedzy co do stanu prawnego nieruchomości, prowadził sprawę M. (...) (czy to na podstawie umowy, czy to bez zlecenia). Pozwany działał w mylnym ale usprawiedliwionym treścią decyzji wywłaszczeniowej i wpisami w księdze wieczystej przekonaniu, że właścicielem nieruchomości jest M. (...) Tymczasem prowadzący sprawę bez zlecenia musi mieć świadomość, że prowadzi cudzą sprawę i jeżeli jest to istotne (jak w niniejszej sprawie), czy zainteresowanym jest osoba fizyczna czy o innym statusie prawnym. Dodać jedynie w tym miejscu można, że przywołane przez powodów przykłady wyroków wydanych z zastosowaniem art. 752 k.c. nie przystawały do ustalonych w sprawie faktów. Wyroki te dotyczyły bowiem nieruchomości, co do których nie było sporu, iż stanowiły własność osób fizycznych.

Po trzecie, brak było podstaw do oceny, że pozwany nie działał z korzyścią także dla powodów po maju 2007r. tj. po dacie ostatecznej decyzji w przedmiocie uchylecia decyzji wywłaszczeniowej.

Kontrolował stan budynku dokonując jego przeglądów, usuwając drobne awarie, pobierał systematycznie czynsze i to w wysokości pozwalającej na przeprowadzenie remontów. Pozwany wypłacił powodom z tytułu nadwyżki czynszu nad kosztami za okres 10 lat sumę 631.166,77 zł, która pozwoliła na przeprowadzenie remontu dachu i opierzenia, dobudowę przewodów kominowych i wentylacyjnych, zagospodarowanie terenów zielonych, utwardzenie terenu posesji na sumę 469.000 zł. Powodom pozostało jeszcze 162.166 zł. Polityka czynszowa i ogólnie sposób zarządzania nieruchomością nie zostały zakwestionowane przez powodów w protokole przejęcia nieruchomości i za okres od 2008 do 2010r. Co więcej, po przejęciu nieruchomości właściciele zawarli umowę o zarządzanie właśnie z pozwanym i zastosowali w październiku 2011r. stawki czynszu w licznych lokalach mieszkalnych niższe od maksymalnych obowiązujących w 2007r. (por. stawki przedstawione w opinii biegłego). Sąd I instancji pominął niesłusznie wszystkie te okoliczności, stosując w ocenie sposobu zarządzania przez pozwanego niezasadnie wygórowane kryteria.

Ponieważ już z przyczyn wyżej przedstawionych apelacja zasługiwała na uwzględnienie, bezprzedmiotowe stało się odniesienie do zarzutów naruszenia art. 5 k.c.

Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił, a o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Ewa Staniszevska